

## **PRÉSTAMOS NUEVOS**

**A. Objetivos:** Ofrecer financiamientos de créditos hipotecarios en igualdad de términos y condiciones a la banca local, para lograr la visión del BHN la cual es conformar una institución financiera que atienda la cartera hipotecaria para personas que no aplican o no son atendidas por otras instituciones.

**B. Alcance:** Gerencia General, Gerencia Jurídica, Gerencia de Sucursales, Departamento de Préstamos, todas las sucursales a nivel nacional, finanzas, Control Fiscal, Plataforma, Unidad de Reclamo.

### **C. Naturaleza de los Préstamos Nuevos:**

Esta propuesta es **solamente** para los préstamos nuevos que otorgara el Banco y no se aplicará a los préstamos que en la actualidad mantiene la institución.

Para cumplir con nuestros futuros clientes, que podrán ser trabajadores de la empresa privada, servidores públicos de carrera administrativa y otras carreras, funcionarios públicos que no son de carrera y personas independientes o trabajadores por cuenta propia, el BHN ha adecuado sus políticas crediticias para el otorgamiento de prestamos hipotecarios hasta un monto de B/. 55M. o el asignado mediante Ley.

### **D. Políticas de Crédito**

Las políticas de crédito son los instrumentos que indican los términos y condiciones, que serán utilizados para analizar y otorgar préstamos hipotecarios y constituyen una guía para los analistas de crédito y para las personas que podrían ser futuros clientes, en la consecución de un préstamo hipotecario acorde a su disponibilidad financiera. Todos aquellos que tengan viviendas previas pagaran FECCI.

## **FUTUROS CLIENTES:**

### **1. Para los trabajadores de empresas privadas**

1. Financiamiento hasta el noventa y ocho por ciento (98%), del valor del bien. (Viviendas Nuevas).
2. Plazo de treinta (30) años.
3. Mensualidad que no exceda el treinta y cinco por ciento (35%) del ingreso Bruto.
4. Capacidad de descuento hasta un cincuenta por ciento (50%).
5. Dos (2) años de continuidad laboral.
6. Viviendas nuevas con tasa de interés preferencial y viviendas de segunda a la tasa del mercado o la tasa de referencia asignada por la Superintendencia de Bancos y aprobada por el Comité de Crédito.
7. Referencias crediticias satisfactorias, preferiblemente por descuento directo.
8. Para bienes reposeídos o viviendas de segunda se reconocerá el 60% del valor del avalúo (Realizado por el BHN o en su defecto compañías evaluadoras aprobadas por la Junta Directiva según listado expedido por la Dirección de General de Catastro y Bienes Patrimoniales del MEF).
9. Compra de saldo de Crédito Hipotecario 100% siempre y cuando no supere el valor de la garantía.

**2. Para servidores públicos de carrera administrativa y otras carreras especificadas en la Constitución Política de la Republica de Panamá, como son carrera judicial, docente, diplomática y consular, ciencias de la salud, policial, ciencias agropecuarias, legislativo y otras que la Ley determine:**

1. Financiamientos hasta un noventa y ocho por ciento (98%) del valor del bien
2. Treinta (30) años de plazo.
3. Mensualidad que no exceda el treinta y cinco por ciento (35%), del ingreso bruto.
4. Capacidad de descuento hasta un cuarenta por ciento (40%).
5. Dos (2) de años de continuidad laboral.
6. Viviendas nuevas con tasa de interés preferencial.
7. Viviendas de segunda a la tasa del mercado o la tasa de referencia asignada por la Superintendencia de Bancos y aprobada por el Comité de Crédito.
8. Referencias crediticias satisfactorias.
9. Pagos por descuento directo de salario.
10. Para bienes repositados o viviendas de segunda se reconocerá el 60% del valor del avalúo (Realizado por el BHN o en su defecto compañías avaluadoras aprobadas por la Junta Directiva según listado expedido por la Dirección de General de Catastro y Bienes Patrimoniales del MEF).
11. Compra de saldo de Crédito Hipotecario 100% siempre supere el valor de la garantía.

A los servidores públicos de carrera educativa (docente), policial y bomberos, para otorgar el plazo, se deberá tomar en cuenta los años de servicio en la institución y la edad del cliente.

- ✓ Docentes (MEDUCA e IPHE) se jubilan a los 28 años de servicio;
- ✓ Policías, se jubilan a los 25 años de servicio, y los que prestan sus servicios desde el 1° de enero de 1985, se jubilan con treinta (30) años de servicio.
- ✓ Bomberos, se jubilan al completarse los veinticinco (25) años de servicio continuos.

**Para los tres (3) grupos de servidores públicos se aplica la siguiente regla:**

- ✓ **la cantidad de años para la jubilación (28, 25 y 30) menos los años de servicios a la fecha de la solicitud del préstamo. Ejemplo: el futuro cliente tiene diez (10) años de servicio, el plazo máximo a otorgar podrá ser de 18, 15 y 20 dependiendo que profesión ejerzan, siempre tomando en cuenta la edad del futuro cliente. (verificar).**
- ✓ Se debe evaluar la edad de la persona contra los años de servicio, en caso de que su edad sea cercana a la de jubilación laboral deberá completar la documentación de jubilado de la Caja de Seguro Social.

**3. Servidores públicos que no son de carrera, son aquellos que no están tipificados en el numeral dos (2).**

1. Financiamiento será hasta el noventa y cinco por ciento (95%), del valor (Viviendas Nuevas).
2. Veinticinco (25) años de plazo.
3. Mensualidad que no exceda el treinta y cinco por ciento (35%) del ingreso bruto.
4. Capacidad de descuento hasta el cuarenta por ciento (40%).
5. Seis (6) años de labores continuas.
6. Viviendas nuevas con tasa de interés preferencial
7. Para bienes repositados o viviendas de segunda se reconocerá el 60% del valor del avalúo (Realizado por el BHN o en su defecto compañías evaluadoras aprobadas por la Junta Directiva según listado expedido por la Dirección de General de Catastro y Bienes Patrimoniales del MEF).Referencias crediticias satisfactorias.
8. Pagos por descuento directo.
9. Compra de saldo de Crédito Hipotecario 100% siempre no supere el valor de la garantía.

#### **4. Servidores públicos del BHN:**

1. Financiamiento hasta el noventa y ocho por ciento (98%), del valor de la vivienda.
2. Treinta (30) años de plazo
3. Mensualidad que no exceda el treinta y cinco por ciento (35%) del ingreso bruto
4. Capacidad de descuento hasta el cincuenta por ciento (50%)
5. Dos (2) años de laborar en la institución.
6. Viviendas nuevas con tasa de interés preferencial
7. Para bienes reposeídos o viviendas de segunda se reconocerá el 60% del valor del avalúo (Realizado por el BHN o en su defecto compañías avaluadoras aprobadas por la Junta Directiva según listado expedido por la Dirección de General de Catastro y Bienes Patrimoniales del MEF).Referencias crediticias satisfactorias.
8. Referencias crediticias satisfactorias
9. Pagos por descuento directo obligatorio.
10. Compra de saldo de Crédito Hipotecario 100% siempre que no supere el valor de la garantía.
11. Tasa de interés del 1% adicional sobre la tasa preferencial. (Casas de Segunda).

#### **5. Trabajadores Independientes:**

1. Financiamiento de ochenta y cinco por ciento (85%) del valor de la vivienda.
2. Veinte (20) años de plazo.
3. Tres (3) últimas declaraciones de rentas gravables.
4. Carta de evidencia de ingresos certificada por un CPA o un Banco de la localidad.
5. Referencias crediticias satisfactorias o cartas de compra de proveedores.

## **6. Jubilados y pensionados**

Se entiende por jubilado aquellas personas que reciben su pensión por leyes especiales a través de la Contraloría General de la República y los pensionados aquellos que son remunerados a través del fondo de invalidez, vejez y muerte de la Caja del Seguro Social.

1. Financiamiento de noventa y cinco por ciento (95%) del valor de la vivienda.
2. Veinte (20) años de plazo, que no exceda la edad establecida por la compañía aseguradora (76 años).
3. La tasa de interés es de 1% menos, siempre y cuando no sea inferior a la tasa de interés preferencial.
4. Resolución de pensionado de la Caja del Seguro Social
5. **Solamente son aplicable a las planillas 14, 17, 19 y 29. En proceso de investigación departamento de seguros.**
6. Capacidad de descuento hasta el cincuenta por ciento (50%).
7. Para bienes repositados o viviendas de segunda se reconocerá el 60% del valor del avalúo (Realizado por el BHN o en su defecto compañías evaluadoras aprobadas por la Junta Directiva según listado expedido por la Dirección de General de Catastro y Bienes Patrimoniales del MEF). Referencias crediticias satisfactorias.
8. Descuento directo obligatorio.
9. Viviendas nuevas con tasa de interés preferencial.

**La política crediticia del Banco para pre-calificar es la siguiente:**

| <b>Para viviendas nuevas</b>                  | <b>Para viviendas de segunda</b>   |
|---|--|
|   | Tasa del mercado o la tasa de referencia asignada por la Superintendencia de Bancos y aprobada por el Comité de Crédito. |
| Interés preferencial (*)                      |  |
| 20 a 30 años de plazo                         | 20 a 25 años de plazo  |
| 98 % de financiamiento                        | 85% a 95% de financiamiento  |
| Mensualidad 35% del Ingreso Bruto             | 35% del ingreso bruto  |
| Dos (2) a seis (6) años de servicio continuos | Dos (2) a seis (6) años de servicios continuos   |
|   | 60% del avaluó (Bienes Reposeídos)   |
|   | Compra de saldo 100%   |

**Para ambos casos**

- ✓ Ingreso mínimo individual de B/. 250.00, familiar B/. 500.00 (ambos cónyuges).
- ✓ Dieciocho (18) años, edad mínima.
- ✓ Capacidad de descuento hasta 50%.
- ✓ Declaración de rentas para los independientes, tres (3) últimas.
- ✓ Seguro Colectivo de Vida por el cien por ciento (100%) del préstamo del BHN
- ✓ Seguro contra incendio y terremoto con extensión de cubierta por el ochenta por ciento (80%) del valor del préstamo del BHN o endoso por parte de la Compañía Aseguradora.
- ✓ Cuando el préstamo supera los B/. 35 mil uno se hará declaración de salud y exámenes médicos.
- ✓ Continuidad: la interrupción entre un empleo y otro no deberá ser mayor a 30 días.
- ✓ No se aceptarán clientes con embargos y secuestros.

|   |  |
|---|--|
| (*) si el préstamo es de B/. 30 mil o ,menos, el Estado subsidiará el interés preferencial por los primeros 15 años | (**) La Junta Directiva del BHN asignará la responsabilidad al Comité de Crédito de aumentar o disminuir el interés de acuerdo a la tasa de referencia o de la SB, la cual será revisable trimestralmente. |
|---|--|

#### **D. Proceso:**

1. La sección de Plataforma recibe al futuro cliente y le realiza una entrevista, preguntado en primera instancia el valor de la casa o apartamento a comprar.
2. Se le informa el porcentaje a financiar; si acepta el cliente se le calcula la mensualidad a pagar para ver su capacidad de pago.
3. Se le hace firmar la carta de autorización para investigar al mismo en la Asociación Panameña de Crédito (APC), se envía al Departamento de Unidad de Reclamo, quien verifica y devuelve inmediatamente a plataforma.
4. Si el futuro Cliente pasa el primer filtro o pre-califica, se le entrega la solicitud y la hoja de requisitos y documentos a completar y traer al banco.
5. Se recibe la documentación completa, se verifica la firma del cliente y lo coteja contra la cédula.
6. Se envía la solicitud y documentos al departamento de Control Documentario y después se envía al analista de Crédito.
7. El analista de crédito analiza la solicitud.
  - 7.1 Este le asigna un número a la solicitud para llevar un registro de las solicitudes recibidas (Control de Solicitudes).
9. El analista al recibir la referencia de crédito la revisa y si las mismas son excelentes o buenas, conjuntamente con su análisis de capacidad de pago, nivel de endeudamiento, garantía, etc. recomendará la transacción para que el comité de crédito apruebe el préstamo.
  - 9.1 Si entre las referencias de crédito hay alguna que necesite sea aclarada por el futuro cliente, el analista se comunicará con el futuro cliente para que este aclare la referencia. Si necesariamente tiene que traer algún documento para corroborar la información dada al analista de crédito, se le informará al futuro cliente.
10. Si el futuro cliente cumple con los requisitos solicitados por el BHN, recomienda el préstamo completando el formulario de aprobación de créditos de Préstamos Hipotecarios, y la envía al Jefe de Créditos para que avale con su firma la recomendación.

10.1 Posteriormente envía el expediente al Comité de Crédito, quien aprobará, rechazará o aplazará las solicitudes de préstamos, de acuerdo a las normas y políticas establecidas por el BHN.

11. El Comité de Crédito analiza el expediente y lo aprueba si cumple con los requisitos del Banco de lo contrario se remite al Jefe de Crédito.

11.1 Si hay alguna interrogante la deja plasmada para que el analista la absuelva o que se comunique rechazo al futuro prestatario.

12. La secretaria del departamento de Crédito confecciona carta de términos y condiciones al futuro cliente y la pasa para la firma del Jefe de Créditos si el crédito fue aprobado.

12.1 El jefe de créditos firma la carta de Términos y Condiciones y la devuelve a la secretaria.

13. La secretaria envía la carta de términos y condiciones con copia a plataforma y localiza al cliente para que se apersona al BHN a retirar la misma.

13.1 si el futuro cliente al leer la carta esta de acuerdo con los términos y condiciones del BHN firma la copia y se queda con el original. Plataforma le hace llenar los otros documentos, como son las cartas irrevocables de pago cediendo el monto del préstamo al contratista, vendedor o banco involucrado.

14. El área de plataforma envía copia de la carta al analista para que este prosiga con el trámite.

15. El analista revisa todo el expediente y pasa el mismo a la secretaria.

15.1 La secretaria confecciona la carta irrevocable de pago al contratista, vendedor o banco.

16. La secretaria envía la carta al Banco, al contratista o vendedor.

17. El jefe de Créditos recibe del Banco acreedor o del promitente vendedor la minuta de cancelación del Banco o de venta.

18.1 envía la minuta a la Notaría Especial del BHN para la confección de la escritura pública. Además recibe del vendedor el dos por ciento (2%), de transferencia de inmueble y el tres por ciento (3.75%) de la ganancia, debidamente cancelados si los hubiese.

20. El departamento de Notaría Especial confecciona la escritura y la envía al departamento de créditos.

21. El analista de crédito lee la escritura y si no hay reformas de fondo, se comunica con el cliente para que lea la escritura.

21.1 Le pasa dicha escritura y la envía al Banco o al Contratista para la firma.

22. La sección de plataforma atiende al cliente para la firma de la escritura. Una vez firmada la escritura por el cliente la pasa al analista de crédito.

22.1 Le confirma a los clientes que deberán enviar los paz y salvos nacionales para la inscripción de la escritura.

23. El analista de créditos recibe la escritura ya formada por el Banco o Contratista y la envía para la firma del Gerente General y Representante Legal del BHN.

23.1 el analista deberá confirmar que las firmas del contratista sea igual que la cédula y la del Banco verificarlas con el libro de firmas autorizadas que deberá mantener el BHN.

23.2 Una vez firmada la escritura por todas las partes, el analista la envía a Notaría Especial del BHN para su inscripción en el Registro Público, junto con el paz y salvos de inmueble, IDAAN, y nacionales de los prestatarios.

24. El departamento de Notaría Especial del BHN cierra la escritura y la copia la envía al registro Público para su debida inscripción, con todos los paz y salvos vigentes.

24.1 Notaria Especial recibe la escritura debidamente inscrita con todos los sellos originales y la devuelve a Créditos.

25. el analista de Crédito recibe la escritura debidamente inscrita, saca fotocopia de los sellos y adjunta la fotocopia a una copia de la escritura para entregársela al prestatario.

25.1 Se envía la escritura con la aprobación de préstamo al Departamento de Tesorería para que confeccionen la orden de pago.

26. El departamento de Tesorería confecciona la Orden de Pago, la firma y la envía a presupuesto.

27. La sección de presupuesto estampa el sello de presupuesto en la orden de pago y firma la misma, en señal que dicha suma había sido presupuestada y separada para el beneficiario.

28. La sección de Control Fiscal recibe el presupuesto, la orden de pago con la escritura y la aprobación del préstamo para sellar que todos está en completo orden y de acuerdo a los manuales y procedimientos establecidos.

29. El departamento de Tesorería confecciona el cheque respectivo y lo envía para la firma del Gerente del BHN y de Control Fiscal.

30. El departamento de Control Fiscal firma el cheque y lo envía a Tesorería, quien envía el mismo a créditos.

31. La secretaria del departamento de Créditos confecciona carta para el beneficio, que puede ser el Banco, el Contratista o vendedor en donde se adjuntará el Cheque.

32. El Jefe de Créditos firma la carta y envía el cheque con la respectiva nota al beneficiario, quien forma la copia de la carta en señal de aceptación.

32.1 El jefe de créditos envía el expediente al Departamento de Facturación para su respectiva facturación y la carta de descuento directo al Departamento de Cobros, para que estos envíen dicha carta de descuento firmada por el prestatario a la empresa privada o pública.

33. El departamento de Cobros recibe de la empresa privada o pública la copia de la carta de descuento debidamente firmada y sellada, en señal que el descuento será efectivo a partir de la fecha.

34. Por último el jefe de Crédito envía copia de la escritura a Plataforma para que la entreguen al prestatario.

**Cartas de Promesa recibidas:** Así mismo como el BHN emite carta de promesa de pago a diferentes en virtud de que clientes de esos Bancos desean traspasar su préstamo hipotecario hacia el BHN, el BHN recibe cartas promesas de pago de otros bancos, porque los clientes del BHN desean otros productos que el BHN no ofrece, como son cancelar otras deudas, hacer mejoras a las viviendas, etc. Las cartas de promesa de pago irrevocables recibida de otros bancos, deberá ser recibida por plataforma y revisadas por los mismos, las cuales deberán tener la siguiente información:

- ✓ Saldo capital del préstamo del BHN que cancelaran, el cual deberá ser igual o mayor al saldo que mantenga el cliente en el sistema, y la frase **“mas interese a la fecha de cancelación”**. Esto último es de suma importancia, debido a que cuando el Banco que emite la carta irrevocable de pago al BHN inscribe la escritura en el Registro Público y confeccionará el cheque a favor de BHN, este deberá incluir el saldo a capital del préstamo en esa fecha más los intereses que se produzcan a la misma.
- ✓ Otro dato importante que deberá ser revisado es la fecha de vencimiento de la carta, la cual en su gran mayoría es seis (6) meses después de emitida la misma.
- ✓ una vez verificados estos datos, firmaran la copia al mensajero del Banco que envía la carta, y la trasladan a Créditos Hipotecarios.

- ✓ Créditos Hipotecarios transcribe los siguientes datos de la carta en el control interno que llevan las misas:
  1. fecha de la carta
  2. Banco Emisor
  3. Suma a pagar al BHN; **“mas intereses a la fecha de cancelación”**
  4. Prestatarios del BHN e identificación del préstamo
  5. Vencimiento de la carta, fecha o cantidad de días
  6. Cualquier otro dato de importancia al BHN.
- ✓ La secretaria de Créditos Hipotecarios envía la original de la carta a Tesorería, quien deberá confirmar las firmas autorizadas con el libro de firmas de los Bancos que deberá controlar. Si todo es correcto, enviará copia de la carta a Legal, para que estos emitan la minuta de cancelación y archivará la carta original. En caso contrario, si las formas no concuerdan o no tiene el registro de alguna firma, devolverá la original a Créditos Hipotecarios, para que estos la devuelvan al Banco respectivo.