

RESUMEN DEL TRABAJO REALIZADO

1. Antecedentes

PROEMPRESA S.A. es una institución financiera especializada en el desarrollo de pequeñas y microempresas —EDPYMES— y es supervisada por la Superintendencia de Banca y Seguros —SBS—

De acuerdo con su plan de crecimiento, está estudiando la posibilidad de ofrecer a sus clientes los productos: *crédito hipotecario y carta fianza*. Para lo cual, está convocando los servicios de destacados profesionales expertos en el desarrollo e implementación de los mencionados productos.

2. Objetivo

La presente propuesta tiene como objetivo:

- Establecer los procedimientos a seguir para el otorgamiento de créditos hipotecarios a través de los recursos de *Mi Vivienda*. Como se sabe, para otorgar un crédito, deben efectuarse los siguientes procesos:
 - Ingreso de solicitudes,
 - Evaluación de las mismas,
 - Aprobación,
 - Constitución de garantías y
 - Desembolso.
- También es un objetivo, estandarizar los formatos y formularios que se deberán utilizar, el registro en el sistema de información, el seguimiento y la posterior cobranza.
- Así mismo, establecer los procedimientos a seguir para la emisión de cartas fianza. En este caso PROEMPRESA se constituye en fiador solidario de las obligaciones asumidas por sus clientes, sin necesidad de desembolsos de dinero.

Ambos productos se desarrollarán bajo las normas y políticas de riesgos vigentes en PROEMPRESA y/o las que se desprendan de las recomendaciones de los consultores, manteniendo las políticas de las entidades financieras homólogas PROEMPRESA.

3. Alcance

El trabajo de consultoría dará como resultado un *Manual de Producto* y un *Manual de Procedimientos*. Estos contendrán las normas y políticas de cada uno de los productos materia de la presente propuesta. Es necesario resaltar que se tomarán en cuenta las normas establecidas por la SBS.

Para una mejor comprensión de los detalles que contendrán ambos manuales, detallamos cada uno de ellos.

Manual Del Producto De Crédito Hipotecario Con Recursos Del Fondo Mivivienda

Introducción

- Objetivos,
- Alcance,
- Canales de distribución.

Definiciones

- Conceptos generales,
- Definición,
- Mercado objetivo.

Características

- Tipo de moneda,
- Financiamiento,
- Desembolso,
- Emisión de documentos,
- Modalidad de pago,
- Garantías,
- Tarifario (según tarifario de Proempresa),
- Seguros.

Información requerida

- Compra de vivienda terminada,
- Construir vivienda,
- Posterior a la evaluación.

Políticas de riesgos propuestas

- Objetivo,
- Alcance,
- Clasificación y requisitos por origen de ingresos,
- Factores críticos del solicitante del crédito,
- Causales de rechazo,
- Documentación requerida,

- Cálculo de ingresos,
- Cuota mensual comprometida,
- Cálculo de la capacidad de endeudamiento mensual
- Valorización del patrimonio,
- Análisis empresarial,
- Vigencia de la aprobación de créditos.

Anexos

- Tabla de factores de determinación de ingresos,
- Tabla de factores para evaluación de capacidad de endeudamiento.

3.1. Manual de Normas y Procedimientos de Créditos Hipotecarios con Recursos del Fondo Mi Vivienda

- Ingreso, evaluación y aprobación,
- Seguros, tasación y reevaluación,
- Contrato de mutuo e hipoteca,
- Desembolso,
- Administración y mantenimiento del crédito,
- Calificación del comportamiento de pago,
- Cobranza prejudicial y judicial,
- Uso de la cobertura del fondo de riesgo mi vivienda,
- Anexos.

3.2. Manual de Normas y Procedimientos para la Emisión de Cartas Fianzas

Generalidades

- Definición de la carta fianza,
- Alcance,
- Glosario de términos,
- La carta fianza según el código civil,
- Partes intervinientes,
- Contenido de la carta fianza,
- Tipos de carta fianza,
- Períodos de vigencia,
- Conformidad de textos,
- Tipos de emisión.

Normas

- Normas generales,
- Normas específicas:

- de la emisión,
- de la vigencia,
- de la renovación,
- de los requisitos para su emisión.

Procedimiento operativo

- Solicitud, aprobación y emisión,
- Cobro de comisión por emisión de carta fianza,
- Cancelación,
- Renovación o prórroga,
- Ejecución de carta fianza,
- Modificación de la carta fianza,
- Controles,
- Cuadre.

4. Plan de Trabajo

Se compone de las siguientes etapas:

4.1. Relevamiento de Información

PROEMPRESA se compromete a proveer de información necesaria, relacionada con la estructura orgánica, normas y políticas comerciales y de riesgos, así como delimitar las funciones y actividades de las áreas que se verán involucradas en los procesos a implantarse.

4.2. Elaboración del cronograma de actividades

En esta etapa del proyecto se formularán los plazos para la elaboración de los entregables detallados en el punto 3 Alcance.

4.3. Aprobación de los manuales

Aprobación formal de los Manuales entregados y de las sugerencias de normas y políticas comerciales y de riesgos así como organizacionales.

5. Equipo de Consultores

La organización propuesta es la siguiente:

- Un Ejecutivo de Proyecto
- Un consultor

GPS asignará expertos profesionales con trayectoria en proyectos de desarrollo e implementación en productos financieros. Estos profesionales con más de quince años de experiencia, han implementado productos similares en: Banco Regional del Norte, Banco NBK, Banco Sur Medio y Callao, Banco Nuevo Mundo y Banco de Progreso y otras instituciones financieras.

Además, PROEMPRESA deberá designar dentro de sus funcionarios, a un líder de proyecto quién deberá poder tomar acuerdos, asignar responsabilidades entre los funcionarios de PROEMPRESA, e interactuar con los consultores de GPS. Así mismo, deberá implementar un ambiente de trabajo acorde a los requerimientos del proyecto.