

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
UNAN - MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE
LICENCIADOS EN BANCA Y FINANZAS

TEMA:

OPERACIONES BANCARIAS

SUBTEMA:

ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO
HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S. A, (BDF) EN EL AÑO 2018

AUTORES:

BR. FÁTIMA JULISSA OLIVAS RODRÍGUEZ
BR. JORGE ARISTIDE RUIZ GARCÍA
BR. CRISTHIAN ARIEL ZAMURIA HERNÁNDEZ

TUTOR:

MSC. JAIRO MERCADO ALEGRÍA

MANAGUA, MARZO DE 2020



**ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A, (BDF) EN EL
AÑO 2018**



i. Dedicatoria

Dedicamos este trabajo de investigación a Dios en especial porque siempre nos ha acompañado a lo largo de nuestra preparación, dándonos fortaleza y sabiduría.

A nuestros padres que día a día velan por nuestro bienestar, brindándonos su apoyo incondicional ayudándonos hacer mejor cada día.

A nuestros amigos quienes nos han acompañado a lo largo de esta carrera. Muchas gracias y que Dios continúe bendiciendo.



**ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A, (BDF) EN EL
AÑO 2018**



ii. Agradecimiento

Agradecemos primeramente a nuestro Dios por darnos sabiduría, paciencia e inteligencia por permitirnos culminar con éxito este trabajo, nuestro agradecimiento también a los padres de familia por su apoyo incondicional y motivarnos siempre en los estudios, también a los Docentes por sus conocimientos que nos transmitieron y en especial al Docente tutor Jairo Mercado que con esmero nos ayudó en este trabajo.



iii. Valoración del docente
CARTA AVAL DEL TUTOR

Sábado 14 diciembre de 2019.

MSc. Ada Ofelia Delgado Ruz

Directora del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua

Su despacho

Estimada Maestra:

Por medio de la presente, remito a usted los juegos resumen final de seminario de graduación correspondiente al II semestre 2019, con tema general *“operaciones bancarias”* y subtema *“Análisis del proceso de colocación y recuperación del crédito hipotecario en el banco de finanzas, S.A, (BDF) en el año 2018”* presentado por los bachilleres: Fátima Julissa Olivas Rodríguez con número de carné 08044730, Jorge Aristide Ruíz García con número de carné:12204303, Cristhian Ariel Zamuria Hernández, con número de carné:13207141. Para optar al título de licenciados en banca y finanzas.

Este trabajo reúne los requisitos establecidos para resumen final de Seminario de Graduación que especifica el Reglamento de la UNAN-Managua.

Esperando la fecha de defensa final, me suscribo deseándole éxito en sus labores cotidianas.

Cordialmente,

MSc. Jairo Mercado Alegría

Docente del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Tutor de Seminario de Graduación

UNAN-Managua

CC.: Archivo

iv. Resumen

El presente seminario de graduación es denominado, “Análisis del proceso de colocación y recuperación del crédito hipotecario en el banco de finanzas, S.A, (BDF) en el año 2018”. Para cumplir los objetivos trazados se elaboró un caso práctico hipotético sobre las políticas crediticias que utiliza el banco de finanzas para la colocación y recuperación de los créditos hipotecarios, analizando las implicaciones que conlleva una buena gestión de las políticas de crédito y recuperación que de una forma u otro afectan la cartera de crédito del mismo banco, así como posibles problemas de liquidez que se pueden presentar producto de una mala gestión en la administración de este tipo de operaciones financieras.

Para el análisis del tema y la realización de caso práctico, se aplicó el marco legal vigente en materia financiera bancaria en Nicaragua, así como la recopilación de información pertinente y precisa del tema en estudio. Se aplicó una supuesta eventualidad en un banco, denominado como Banco de Finanzas, S.A, que en el año 2018 otorga un crédito hipotecario a largo plazo, presentando y analizando las políticas que el banco utiliza para la colocación, análisis y recuperación del crédito, originando una serie de interrogantes en el cual se plantea si el banco (BDF) utiliza las políticas de crédito apropiadas, un plan de normalización y saneamiento de la cartera crediticia hipotecaria y recuperación de créditos.

Las principales conclusiones que se obtuvieron producto de esta investigación fueron: Se observó que el BDF posee políticas estandarizadas en cuanto a sus procesos de colocación y recuperación de los créditos hipotecarios, estos procesos cumplen los estándares de créditos internacionales, los indicadores de riesgo de crédito de dicho banco son eficientes y crean lineamientos eficaces para la gestión del crédito y en este caso del crédito hipotecario de vivienda. Es de conocimiento que el sistema financiero nacional atribuye facultades especiales a toda entidad bancaria, por lo que el banco hace uso de estos mecanismos para recuperar el préstamo otorgado. Se observó además que las políticas de créditos deben fortalecerse aún más y crear un plan de normalización ante eventualidades negativas que se presenten por causas ajenas a la institución y clientes.

Índice

i. Dedicatoria	i
ii. Agradecimiento	ii
iii. Valoración del docente	iii
iv. Resumen	iv
I. Introducción	1
II. Justificación	3
III. Objetivos	4
a. Objetivo general	4
b. Objetivos específicos	4
IV. Desarrollo del subtema	5
4.1 Generalidades de las operaciones que realizan las instituciones bancarias.....	5
4.1.1. Definición de banco.....	5
4.1.2. Generalidades de las operaciones bancarias.....	5
4.1.2.1. Definición de operaciones bancarias.....	5
4.1.2.2. Antecedentes de la banca en Nicaragua.....	6
4.1.2.3. Naturaleza de las operaciones bancarias.....	13
4.1.2.4. Importancia de las operaciones de créditos para un banco.....	14
4.1.2.5. Ventajas y desventajas de otorgar créditos.....	15
4.1.2.5.1. Ventajas.....	15
4.1.2.5.2. Desventajas.....	16
4.1.3. Clasificación de las operaciones bancarias.....	16
4.1.3.1. Operaciones activas.....	17
4.1.3.2. Operaciones pasivas.....	18
4.1.3.3. Operaciones bancarias neutras o complementarias.....	20

4.2. Marco legal regulatorio vigente sobre las instituciones bancarias y las operaciones que realizan.	21
4.2.1. Leyes.	21
4.2.1.1. Ley No. 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros.	21
4.2.1.2. Ley 316, ley de la Súper Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras bancarias y no bancarias.	22
4.2.2. Normas prudenciales	23
4.2.2.1. Norma Sobre Gestión de Riesgo Crediticio.	23
4.2.2.2. Norma Prudencial sobre Gestión Integral de Riesgos.	24
4.2.2.3. Norma sobre compras y ventas de activos crediticios.	25
4.2.2.4. Norma para el establecimiento de condiciones especiales para la renegociación de adeudos.	26
4.2.2.5. Norma sobre Gestión de Riesgo de tasa de interés.	26
4.2.2.6. Norma temporal para el diferimiento de provisiones de cartera de Crédito y para el tratamiento de bienes recibidos en recuperación de Créditos.	28
4.2.2.7. Norma sobre transparencia en las operaciones financieras.	28
4.3. Procesos de colocación y recuperación de los créditos hipotecarios en el banco de finanzas BDF.	30
4.3.1. Instituciones bancarias en Nicaragua.	30
4.3.2. Perfil del banco de finanzas.	31
4.3.2.1. Entorno operativo.	33
4.3.2.2. Situación de la cartera crediticia.	34
4.3.2.3. Proceso general de apertura de crédito en el BDF.	34
4.3.3. Aspectos generales del crédito hipotecario.	37
4.3.3.1. Definición.	37

4.3.3.2.	Condiciones de concesión de créditos hipotecarios.	38
4.3.3.3.	De las tasas de interés corriente y moratorio aplicadas.	38
4.3.4.	Procesos de colocación de crédito hipotecario.	39
4.3.4.1.	Políticas generales.	39
4.3.4.2.	Análisis del crédito.	40
4.3.4.3.	Credit scoring.	42
4.3.4.4.	Evaluación y colocación del crédito.	45
4.3.5.	Recuperación de créditos hipotecarios.	46
4.3.5.1.	Criterios sobre recuperación de los créditos.	47
4.3.5.2.	Cobranza.	47
4.3.5.2.1.	Políticas de cobranza.	48
4.3.5.2.2.	Clasificación de las políticas de cobranza.	48
4.3.5.3.	Etapas de recuperación del crédito.	49
4.3.5.4.	Proceso administrativo para la recuperación de la cartera de crédito.	50
4.3.5.5.	Saneamiento de la cartera de créditos.	51
V.	Caso práctico.	52
V.	Conclusiones.	70
VI.	Bibliografía.	71
VII.	Anexos.	74

I. Introducción

En Nicaragua y particularmente el sistema financiero nacional los bancos se han visto obligados a identificar y aplicar políticas crediticias eficaces que creen una base confianza, reputación y solvencia que satisfaga las exigencias del sistema financiero actual. Es por ello que se decidió analizar esta estrecha relación existe entre Banco de Finanzas, S.A, (BDF) – cliente y en los métodos que la entidad financiera ejerce para la colocación y recuperación de los créditos hipotecarios, así también la incidencia que tienen estas políticas para la generación de recursos que propicien que la entidad disponga de la liquidez suficiente para proyectos de inversión futuro y la colocación del mismo, creando rentabilidad financiera a corto y largo plazo. El enfoque de este estudio creará una visión más efectiva para aplicar mejores lineamientos financieras que propicien liquidez de una entidad financiera e inversión de los sectores productivos nicaragüenses.

El objeto de estudio comprende las generalidades de las operaciones bancarias en Nicaragua, analizando la naturaleza de sus actividades y las que según la ley se les confiere realizar, de ahí , el proceso que las entidades aplican para la colocación y recuperación de los créditos hipotecarios creando una visión efectiva de una posible afectación en la cartera de crédito del banco como resultado de operaciones ineficientes, para ejemplificar y lograr entender este proceso se hará uso de un caso práctico hipotético inmerso en los procesos de otorgación de crédito hipotecario y su proceso de recuperación en el periodo 2018 de la cartera crediticia hipotecaria del banco de finanzas, BDF.

Estructuralmente este seminario abarca ocho acápite. El primero de estos lo constituye la Introducción al trabajo en la cual se muestra una breve reseña del contenido del trabajo. El segundo acápite consiste en la justificación del seminario en el cual se enmarca la importancia del tema en estudio, tanto a nivel teórico, metodológico, práctico y académico. En el tercer acápite muestra los objetivos agrupados; generales y específicos, a través de los cuales se refleja los lineamientos fundamentales a estructurar, para alcanzar los fines de la realización del seminario.

El cuarto acápite lo constituye el desarrollo del subtema en el cual se aborda todas las Generalidades de las operaciones bancarias en Nicaragua, el Marco institucional y legal vigente para definir y practicar estas operaciones, clasificación y naturaleza de las operaciones bancarias, de los créditos hipotecarios y sus políticas aplicables a los clientes, su marco legal , tasas de interés



**ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A, (BDF) EN EL
AÑO 2018**



para créditos hipotecarios, estándares de crédito, riesgo de crédito, análisis y recuperación del préstamo y saneamiento de la cartera crediticia hipotecario.. En el quinto acápite se lleva a cabo la realización del Caso Práctico del seminario de graduación. El sexto acápite expone por las conclusiones del seminario de graduación en las que se detalla los resultados obtenidos. Los acápites siete y ocho muestran la Bibliografía consultada y Anexos pertinentes.

II. Justificación

La presente investigación consiste en analizar el proceso de colocación y recuperación del crédito hipotecario del banco de finanzas, S.A en el año 2018, el tema de estudio es de gran importancia, relevancia social y económica ya que incide en el comportamiento de los clientes de la institución bancaria, afianza los lineamientos a seguir como causa de eventos fortuitos mediante la ejemplificación un caso práctico de crédito, y proporcionar al banco y/o interesados, un análisis visto desde otra perspectiva eficaz y objetiva.

El trabajo de seminario de graduación permitirá que se conozcan los procedimientos necesarios que utilizan las instituciones bancarias para la el análisis y recuperación de un crédito hipotecario ya que el estado de la cartera de crédito determina si el banco dispone de los suficientes recursos económicos para impulsar la economía del país mediante la otorgación de créditos y en base a este estudio crearse una visión más efectiva de la situación financiera en el momento del periodo en mención.

Este tipo de tema de investigación aportará un beneficio para los usuarios de las operaciones bancarias, ya que se permitirá conocer la situación financiera del momento en el banco de finanzas, BDF, así como los procedimientos que realiza para la recuperación de crédito hipotecario. Este estudio procurará, además, lograr llenar "vacíos" que se generaron en el periodo, producto de la desinformación en materia financiera y bancaria.

Dicha investigación servirá como una herramienta para todos aquellos investigadores que deseen conocer el contenido de este tema o para aquellos usuarios que deseen aumentar sus conocimientos sobre el tema o adquirir un mejor conocimiento en lo que respecta a la recuperación de la cartera de crédito hipotecario y las operaciones que realizan los bancos.

III. Objetivos

a. Objetivo general

Analizar el proceso de colocación y recuperación de los créditos hipotecarios del Banco de finanzas BDF en el año 2018.

b. Objetivos específicos

- Describir las generalidades de las operaciones que realizan las instituciones bancarias.
- Identificar el marco legal regulatorio vigente sobre las instituciones bancarias y las operaciones que estas realizan.
- Conocer el proceso de colocación y recuperación de los créditos hipotecarios en el banco de finanzas, S.A.
- Analizar mediante un caso práctico el proceso de colocación y recuperación de un crédito hipotecario aplicado al Banco de finanzas, S.A correspondiente al periodo 2018.

IV. Desarrollo del subtema

4.1 Generalidades de las operaciones que realizan las instituciones bancarias.

4.1.1. Definición de banco.

Son bancos toda entidad financiera autorizada como tal, para la realización de operaciones de intermediación financiera con recursos provenientes del público, así como a la prestación de servicios financieros derivadas de sus actividades (ley 561, ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros, 2005).

Un banco es un tipo empresa financiera de crédito, privada o estatal cuyo principal fin, es el control y la administración del dinero. Éstos ofrecen distintos servicios como el almacenaje de grandes cantidades de dinero, realización de operaciones financieras o la concesión de préstamos o créditos, entre otros. Mishkin, (2008) afirma. “Los bancos son Instituciones financieras que aceptan depósitos y hacen préstamos” (p.8). A la vez un banco funciona como una empresa más y cuenta con sus propios fondos en muchas ocasiones y con una idea de negocio propia a la hora de afrontar operaciones de crédito o de otros tipos en el ámbito de las finanzas.

4.1.2. Generalidades de las operaciones bancarias.

La captación de recursos del público es de vital importancia para el banco, esto con el objetivo de que un banco pueda desarrollarse y mantenerse en un punto de equilibrio financiero. Mishkin (2008) define. “Los bancos y otras instituciones financieras hacen funcionar a los mercados. Sin ellos, estos no podrían movilizar los fondos de los ahorrantes a las personas que tienen oportunidades productivas de inversión” (p.7). Es necesario que los bancos capten depósitos creando así una reserva suficiente que le permita colocar estos fondos en créditos e inversiones que le generen utilidades y que le permitan hacer frente al retiro de efectivo de parte de sus clientes.

4.1.2.1. Definición de operaciones bancarias.

Se llaman operaciones bancarias a todas las actividades crediticias practicadas por el banco de manera íntegra y profesional como enlace de una serie de operaciones activas, o similares (ley 561, ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros, 2005).

Operaciones Bancarias son aquellas operaciones de crédito practicadas por un banco como una serie de operaciones activas y pasivas similares. La realización de una operación de crédito, no son más que los contratos celebrados entre el banco y el cliente, donde el primero busca maximizar sus utilidades a través de la colocación de capital de que dispone producto de la captación de recursos (Perez, 2005). Una operación bancaria toma un crédito realizado por una empresa

bancaria con carácter profesional. Es decir, son las diversas formas por las cuales un banco y su cliente acuerdan practicar una actividad económica o negocio caracterizado por ser una transmisión actual de la propiedad de bienes (dinero o títulos) de una parte a la otra, con carga para una de ellas de restituir ulteriormente una cantidad equivalente de la misma especie y calidad.

4.1.2.2. Antecedentes de la banca en Nicaragua.

A finales del siglo XIX (1888), aparecieron los primeros bancos comerciales en Nicaragua, siendo éstos el Banco de Nicaragua y el Banco Agrícola Mercantil. El primero fue transformado en el “Bank of Nicaragua Limited” con casa matriz en Londres para luego incorporarse al “London Bank of Central América Limited” y continuó operando como sucursal extranjera. El segundo quebró por falta de pago de sus deudores, constituyéndose así en la primera experiencia de quiebra bancaria en Nicaragua (Súper Intendencia de bancos y otras instituciones financieras, 2005).

Mendoza & villavicencio (1996) refiere que:

en Nicaragua a través de la ley del 20 de marzo de 1912, se autorizó el Córdoba como Moneda Nacional, creándose así un nuevo sistema monetario y por medio del mismo sistema el Córdoba podía ser canjeado por giros en Dólares y estos a su vez podían ser convertibles en monedas de oro”. (p.54)

Se hace mención primeramente a creación del Córdoba como moneda nacional y de usos legal en Nicaragua, con la creación de esta moneda nacional se permitió establecer nuevas formas de comercio en nuestro país y por consiguiente nacieron las operaciones financieras y de los bancos. Con el paso del tiempo estos sistemas requirieron el nacimiento de nuevas instituciones que no solo realicen estas actividades, sino que las regulen. De ahí se origina el sistema financiero bancario.

La Súper Intendencia de bancos y otras instituciones financieras,(2005) también refiere:

Para entonces el sistema financiero no se había establecido eficientemente ni poseía una estructura eficaz, de la misma forma la institución financiera más importante era el Banco Nacional de Nicaragua, creado en 1912.

En el año 1912 se creó el Banco Nacional de Nicaragua Inc., subsidiario del Morgan Guaranty Trust de Estados Unidos, principalmente se dedicaba al fomento de las exportaciones hacia ese país y también de suministrar créditos que otorgaba el gobierno de Estados Unidos al gobierno de Nicaragua. Posteriormente el banco nacional de Nicaragua fue nacionalizado encargado del

departamento de emisión de la moneda nacional y controlando así el circulante del país. De ahí funcionó como banco central hasta la creación de este último en 1961.

Se estructura formalmente el Banco de Londres en 1933, siendo subsidiario del grupo financiero del Llod's Bank de Londres.

En 1950 se estructura el banco Caley Dagnall, siendo sus dueños los emigrantes ingleses Caley y Dagnall, que originalmente se habían establecido en Matagalpa como un beneficio de café y también la nombraban casa exportadora. También se funda el Banco Nicaragüense (BANIC), posteriormente el Banco de América que dominaron junto con el banco nacional, las operaciones de comercio financiero.

Es en esta época donde se comienza a estructurar verdaderamente el Sistema Financiero Nicaragüense, con la creación del Banco Nicaragüense y el Banco de América.

En resumen se puede afirmar que el crecimiento económico logrado en los años cincuenta, inicio la conformación de los grupos económicos de poder, el proyecto de la Alianza para el Progreso a través de la integración Centroamericana, fueron los factores que ayudaron a la expansión del Sistema Financiero, este crecimiento no solo se manifestó en el crecimiento mismo de los bancos, sino en la creación de nuevos intermediarios financieros especializados, como es el caso de las Financieras de Inversión (indesa, fia, etc.) Y de las instituciones de ahorro y prestamos (financiera de la vivienda, inmobiliaria, etc.).

En los años de 1960 y posterior, se da la creación del Mercado Común Centroamericano (Mercomun), el cual fundo en nuestra región empresas de transformación de origen transnacional, que vinieron a aprovechar los incentivos fiscales y la mano de obra barata; así como las políticas de sumisión que caracterizo al gobierno de Somoza en sus relaciones con los Estados Unidos, esto dio paso al establecimiento en el país de la Banca Norteamericana (Bank Of América, First Citibank), que al igual que otras empresas produjeron al país fuentes de capitalización al repatriar a sus Casas Matrices grandes cantidades de Capital, aprovechándose de la irrestricta libertad cambiaria y los excedentes generados internamente con recursos Nicaragüenses.

Con la expansión en el Sistema Financiero, el estado decide regular todas sus operaciones y por Decreto Legislativo No 525 del 25 de agosto de 1960 se crea el Banco Central de Nicaragua, el cual inicio operaciones en enero de 1961, con funciones de banco emisor y al mismo tiempo de fijar la política monetaria, crediticia y cambiaria del país.

El sistema financiero bancario lo integraban, para entonces:

Bancos Comerciales Estatales

- Banco Nacional de Nicaragua
- Banco de Crédito Popular

Privados Nacionales

- Banco Nicaragüense
- Banco de América
- Banco de Centroamérica
- Banco Caley Dagnall

Extranjeros

- Citibank
- Bank of América
- Banco de Londres y América del Sud Ltda.
- Banco Exterior de España

Los bancos comerciales se enfocaban en financiamiento a corto plazo, a la vez, los Bancos privados dirigían su funcionamiento a los sectores comerciales e industriales, mientras que el sector agropecuario fue atendido mayoritariamente por el Banco Nacional de Nicaragua, al Banco Popular le correspondía el financiamiento a la pequeña empresa, el pequeño comercio, las cooperativas y los préstamos personales con deducción patronal.

Todas estas instituciones enumeradas anteriormente, estaban sujetas a la dependencia de un organismo rector, que era el Banco Central De Nicaragua, como institución formadora de las políticas monetarias, crediticias y cambiarias del país; asimismo el Banco Central De Nicaragua servía como proveedor de recursos financieros al mismo sistema y al gobierno central, teniendo además bajo su administración el Fondo Especial de Desarrollo (FED), organismo encargado de captar recursos externos para canalizarlos a través del Sistema Financiero Nacional y aplicarlos en proyectos de mediano y corto plazo (Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, 2019).

En 1979 se llegó a la conclusión que la estructura de la Banca no cumplía con los objetivos que se proponía el nuevo gobierno, estructurar una banca sin fines de competencia irracional y con un enfoque mercantilista y paternalista en el manejo de las instituciones financieras.

La nueva banca no tenía como objetivo fundamental fines de lucro, sino maximizar su eficiencia para el incremento de la producción, dentro de una economía mixta que operaría dentro de una nueva modalidad.

Con el objetivo de crear el ambiente necesario y así poder desarrollar el país en lo económico y social se creó:

- Un Organismo rector responsable de políticas (Gabinete Financiero)

Conformación de tres organismos:

- Control y Supervisión Financiera (Superintendencia de Bancos).
- Control Administrativa (Dirección Ejecutiva)
- Organismo de apoyo (Banco Central de Nicaragua)

Una semana después de haber triunfado la Revolución Sandinista (25 Julio 1979), se decreta la Nacionalización de la Banca, donde se incluyen los Bancos propiedad del Estado y los Privados (Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, 2019).

Los Bancos afectados por la nacionalización del Sistema, fueron los siguientes:

Bancos Estatales

- Banco central de Nicaragua
- Fondo especial de desarrollo (FED)
- Banco Nacional de Nicaragua (BANAC)
- Instituto de fomento nacional (INFONAC)
- Banco de crédito popular (BCP)
- Banco de la vivienda de Nicaragua (BAVINIC)

Bancos Privados nacionales

- Banco nicaragüense (BANIC)
- Banco de América (BAMER)
- Banco de Centroamérica
- Banco Caley Dagnall

El mismo Decreto establecía la prohibición de la Banca Extranjera para captar recursos del público, de manera que para seguir otorgando préstamos tenía que hacerlo con recursos propios, es decir trayendo sus dólares del exterior.

La reestructuración del Sistema Financiero Nacional, conllevó a que hubiese una considerable reducción de Instituciones de forma que de un total de diecisiete se proyectaba eliminar doce y organizar a inicios de 1981 un Sistema Financiero conformado por cinco bancos.

Dicha reestructuración se llevó a efecto mediante un mecanismo conocido como vía "Fusión por absorción", quedando de la siguiente manera:

- El banco de crédito popular.
- Banco de América exterior. Este absorbió a FINSA, DIFOSA, FIA.
- Banco inmobiliario: fue creado con una nueva ley y surge como resultado de la fusión de las instituciones de ahorro y préstamos, financiera, inmobiliaria CAPSA y NIAPSA.
- La nueva reestructuración conservó la "especialización" operativa que teóricamente venía conformándose a través del tiempo, éstas sus operaciones crediticias estaban dirigidas al sector agropecuario.
- BANIC y BAMER: continuarían financiando las actividades comerciales e industriales y en menor cantidad las agropecuarias.

El Banco de crédito popular: su atención financiera sería el sector de pequeños productores (pequeña empresa, pequeño comercio, cooperativas, etc.)

El Banco inmobiliario: continuaría atendiendo el financiamiento de construcción de viviendas.

En 1990, con el cambio de gobierno, se inició una nueva etapa de promoción de la inversión privada en la Banca y los Seguros.

También la Ley 316, ley de la Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, (1999) refiere:

En 1995 se reformó la Constitución Política de Nicaragua establecida por el gobierno Sandinista en 1987, y en el tema que nos ocupa se debe destacar el artículo 99, que garantiza la libertad de establecer empresas bancarias:

"(...) El Estado garantiza la libertad de empresas y el establecimiento de bancos y otras instituciones financieras, privadas y estatales, que se regirán conforme las leyes de la materia. Las actividades de comercio exterior, seguros y reaseguros, estatales y privados, serán reguladas por la ley".

Con la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, Ley N° 561, puesta en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial N° 232 del 30 de noviembre del año 2005, la industria bancaria nicaragüense cuenta con un instrumento jurídico imprescindible para el logro de la seguridad jurídica que depositantes e inversionistas, nacionales y extranjeros, requieren para potenciar sus ahorros e inversiones en el territorio nacional. Esta Ley incorpora novedosos elementos vinculados a los requisitos de ingreso a la industria bancaria, así como también establece nuevos enfoques en la labor de supervisión de las instituciones que conforman el Sistema Financiero Nacional.

Todos estos cambios se hicieron con el objetivo de mejorar la eficacia a la gestión del riesgo por parte de las entidades financieras supervisadas y para fortalecer la confianza de los depositantes y del público en general en las instituciones financieras.

La preservar y aumentar la confianza de los depositantes en la seguridad de sus fondos que depositan en las instituciones financieras, se efectuaron la Ley del Sistema de Garantía de Depósitos, reformas que se produjeron con la Ley N° 551 y la Ley N° 563 publicadas en La Gaceta, Diario Oficial N° 168 del 30 de agosto del año 2005 y La Gaceta, Diario Oficial N° 229 del 25 de noviembre del año 2005, respectivamente. También se fortaleció la Unidad de Gestión y Liquidación de Activos, por la segunda se produjeron cambios en las atribuciones del Consejo Directivo del Fondo de Garantía de Depósitos (FOGADE) y se remarcó el privilegio de inembargabilidad de los activos de las entidades intervenidas o en liquidación forzosa.

La supervisión Consolidada y transfronteriza se viene materializando a nivel regional; se han suscrito Convenios o Memorandos de entendimiento e intercambio de información con los países miembros del Consejo Centroamericano de Superintendentes de Bancos, de Seguros y de otras Instituciones Financieras a nivel bilateral y más reciente a nivel multilateral, es decir, un sólo convenio suscrito por todos los Superintendentes de los países miembros.

Para eliminar esos problemas, se llevaron a efecto las siguientes políticas monetarias: Liberación casi total de las tasas de Interés y el crédito sería otorgado en función de la recuperación del mismo y de la rentabilidad; es decir el financiamiento sería dirigido a aquellos entes económicos que fueran rentables y que garantizaran el repago al sistema bancario.

Estas disposiciones en conjunto a la perspectiva de la apertura de la banca privada fue el inicio de un contexto para que la banca estatal comenzara a experimentar un desarrollo a partir de marzo de 1991.

Después de 1991 se originó una reestructuración de los bancos quedando de la siguiente manera:

El Banco Nacional de Desarrollo, redujo el personal mediante el cierre de cinco agencias y sucursales en el interior del país.

El Banco Nicaragüense, inicio una estrategia de diversificación de cartera y de captación de depósitos, reestructuración de tamaño con el fin de competir con la banca privada.

El Banco Popular comenzó su proceso de reestructuración total, se redujo en tamaño, se mejoró el sistema de operaciones créditos, finanzas y política de mercado.

El Banco Inmobiliario se deterioró financieramente, cerrando operaciones, ya que su cartera estaba orientada al financiamiento a la construcción de viviendas, sector económico que sufrió las consecuencias del estancamiento a lo largo de casi diez años.

Por consiguiente, se debe tener en cuenta que la crisis que ha atravesado Nicaragua ha calado en toda la economía y la banca no ha sido excepción. Sin embargo, las estrategias que han empleado las instituciones han permitido que amortigüen los factores negativos que han enfrentado: Retiro de ahorros y atraso en el pago de los créditos.

Los bancos han optado por la priorización de la liquidez por encima del crecimiento de la cartera de créditos reduciendo los niveles de préstamos otorgados y esto en consecuencia también del retiro de los fondos de ahorro. Los bancos garantizan su liquidez, precisamente para tener mayor disponibilidad y atender a los clientes.

Ewest, (2018) refiere que actualmente esta estrategia dio como resultado un aumento de los niveles de liquidez, pasando del 32.18% de disponibilidad inmediata de las captaciones del público que tenían en promedio en marzo 2018, a 37.62% en julio. Como sistema financiero, los bancos nicaragüenses mantienen niveles de liquidez que lideran los indicadores de Centroamérica, y de forma individual todas las instituciones del país mantienen buenos niveles de liquidez (p.1).

Ewest, (2018) también afirma:

Cuando se dice que un mercado es líquido significa que en ese mercado se realizan muchas transacciones y por lo tanto será fácil intercambiar activos de ese mercado por dinero.

Para una empresa o una persona, la liquidez es la capacidad para cumplir con sus obligaciones en el corto plazo. La forma más eficaz de calcular el ratio de liquidez de una empresa es dividir el activo corriente (recursos más líquidos de la empresa) entre el pasivo corriente (deudas a corto plazo de la empresa). Si el resultado es mayor que uno, significa que

la entidad podrá hacer frente a sus deudas con la cantidad de dinero líquido que tienen en ese momento; si el resultado es menos de uno, significa que la entidad no tiene liquidez suficiente para hacer frente a esas deudas, luego se analiza su solvencia, que es la liquidez a largo plazo.

Martinez, (2018) afirma:

“Los bancos quisieron mantener sus perfiles crediticios sólidos, cuidando tanto sus indicadores de liquidez y la capacidad de tener efectivo para atender la demanda de dinero de parte de sus clientes, como tener niveles de capital estables, ha sido una ventaja que previo a la crisis que enfrentamos, la banca nicaragüense se caracterizaba por tener los indicadores de morosidad más bajos de la región centroamericana y los niveles de rentabilidad más altos, lo que permitió que tuviera mayor capacidad para absorber pérdidas en momentos de estrés. Pese al difícil entorno económico y político que enfrenta el país” (p.5).

4.1.2.3. Naturaleza de las operaciones bancarias.

La Super Intendencia de bancos y otras instituciones financieras (2005) afirma, los bancos están autorizados a realizar diferentes operaciones de crédito, operaciones de factoraje, arrendamiento financiero y operativo, emitir tarjetas de crédito y débito, emitir cheques, celebrar contratos de obligaciones de pago, operaciones de simple cambio, custodia de activos, celebrar contratos de hipotecas, operaciones de comercio internacional y toda operación financiera que aprobare la súper intendencia de bancos.

En el entorno bancario tradicional existen dos tipos de operaciones bancarias básicas, por una parte, está la captación de dinero del público en forma de depósitos o cualquier otro título y por el otro lado están las operaciones de naturaleza activas que son los créditos, es decir la prestación de dinero. Estas operaciones bancarias son elementales para satisfacer las unidades económicas de la entidad.

Las operaciones pasivas exigen el pago de un interés ya que el cliente demanda éste porcentaje a cambio de que la entidad utilice su dinero para realizar sus operaciones financieras.

Evidentemente el banco necesita crear condiciones que favorezcan la practicas de estas operaciones, pagando el mínimo de interés posible a los depositantes, (en el caso de las operaciones pasivas) incrementando así su margen de ganancias. Por el contrario, la entidad se auxilia de las condiciones necesarias para aplicar el margen de interés mayor a sus operaciones de activo.

Las operaciones activas son las generadoras de rendimientos para los bancos, pero estas vienen acompañadas por un nivel de riesgo por parte de la entidad que varían según los elementos y

políticas aplicadas a estas operaciones. Lopez & Sebastian (2008) afirma” Las combinaciones de estos factores dan origen a los que se le conoce como reducción de margen financiero del banco” (p.96). Las operaciones bancarias generan un estrechamiento entre el margen de costo-utilidad, en donde los riesgos se pueden evaluar como operaciones con riesgo y con inversión.

4.1.2.4. Importancia de las operaciones de créditos para un banco.

Las operaciones de crédito en general representan para el banco un elemento indispensable en su cartera crediticia y particularmente en el sector hipotecario ya que el banco necesita de la colocación de sus recursos para aumentar su rentabilidad. De ahí que en este proceso los gerentes de las entidades financieras tratan de identificar, desarrollar y evaluar las oportunidades de inversión que generen una rentabilidad a corto o largo plazo. Se puede decir que los gerentes generales a través del comité de crédito evalúan si la inversión del crédito generará la rentabilidad suficiente como para tomar el riesgo que implica la colocación del crédito.

La recuperación de crédito viene a constituir la fase culminante del proceso de crédito, el cual ocasiona entre otras cosas un problema de liquidez, es decir, de aspecto financiero, puesto que, por una parte, aunque el análisis del crédito haya sido bien planificado, existen situaciones complejas que no pueden ser valoradas ni previstas con resultados precisos.

Por otra parte, resulta más complejo aun pronosticar las probabilidades de los cobros originados de las operaciones de crédito efectuadas más que todo en el caso de las entidades que se inician operaciones, los cuales necesitan fondos para la colocación de nuevos créditos, para así poder responder a la demanda de sus clientes, este hecho hace necesario que se tenga conocimiento en forma teórica del valor del capital de trabajo capaz de cubrir esa situación financiera (Mendoza J, 2016). Por lo tanto, los procedimientos de cobranza deben ser diseñados de tal manera que propendan a la recuperación de las cuentas tomando en consideración el tiempo futuro, que por siguiente incluye el elemento riesgo, así como también las necesidades de fondos de la empresa. Una mala gestión en la colocación de créditos puede traer consecuencias graves para la entidad del mismo modo que una excelente gestión de los créditos puede traerle muchos beneficios. Por lo general los créditos hipotecarios representan un desembolso de dinero significativo, además que esto implica que el banco necesitará de un año a más para recuperar la inversión.

4.1.2.5. Ventajas y desventajas de otorgar créditos.

El incumplimiento de pagos genera problemas no solo para la calificación crediticia de los clientes morosos. También hay consecuencias para las entidades financieras, y en general para todo el sistema si este comportamiento se convierte en una tendencia o se incrementa de manera importante

El nivel de riesgo de cada crédito se castiga con provisiones y un incremento en la morosidad o en el volumen de créditos con problemas se refleja en un aumento del nivel de riesgo y, de ahí, un crecimiento en las provisiones solicitadas por el regulador, que es dinero inmovilizado y que no puede ser prestado, de modo que afecta la rentabilidad de la entidad financiera.

Cuando aumentan las provisiones y al reducirse la rentabilidad produce encarecimiento del costo del crédito, por lo cual los clientes que sí cumplen con sus pagos y los nuevos deudores se verán afectados con mayores tasas de interés por los préstamos que soliciten. A menos que la entidad bancaria asuma la pérdida de rentabilidad.

4.1.2.5.1. Ventajas.

Si el banco es flexible en sus condiciones habrá más posibilidades de negociar un crédito que se ajuste a las necesidades de las empresas, lo cual la sitúa en el mejor ambiente para operar y obtener utilidades, debido a la feroz competencia de otras instituciones que se dedican al negocio de crédito la exigencia han bajado y son más flexibles lo que para los clientes es una verdadera ventaja (Smith, 2018). Es decir, el crédito bancario permite a las organizaciones estabilizarse en caso de apuros con respecto al capital.

El crédito bancario permite financiar la compra de bienes, desarrollo de proyectos y también prestamos de libre inversión para aquellas personas que no cuentan con este activo en el momento.

Los bancos o cualquier entidad financiera que realizan este tipo de transacción, es de suma importancia la situación financiera actual de la persona que solicita el crédito, ya que la entidad financiera realiza el estudio y analiza la capacidad de endeudamiento (Pauca, 2018). Algunas entidades tienen intereses bajos, esta ventaja se puede aprovechar cuando se necesita crédito a corto plazo. Están al alcance de muchas personas siempre y cuando tengan como justificar sus ingresos para poder pagar las cuotas acordadas en ambas partes.

4.1.2.5.2. Desventajas.

Un crédito bancario origina tasas pasivas que la empresa debe cancelar, o el banco es muy estricto en sus condiciones, una de las principales desventajas es que al adquirir un crédito resulta más caro que pagar en efectivo, ya que un crédito se le agregan intereses y otros cargos.

Paucar, (2018). Las entidades financieras son estrictas con sus condiciones, pueden limitar la facilidad de operación y actuar en contra de las utilidades de la empresa. Algunos créditos incluyen una multa por pago anticipado, evitando que el cliente pague la cuenta antes de tiempo sin incurrir en un costo adicional. Tomar prestado dinero en exceso puede conducir a la disminución del flujo de efectivo y los pagos pueden superar a los ingresos esto es porque muchos pagos del préstamo se limitan a un determinado porcentaje a los ingresos del prestatario.

Una opción asumida por algunos bancos es la venta de su cartera morosa a empresas que luego se encargarán de cobrar dichos créditos a montos inferiores a la deuda acumulada (capital más intereses). La venta de cartera es una medida que permite a la entidad bancaria reducir la cantidad de deuda morosa para así contar con mejores indicadores de gestión que tendrán como consecuencia calificaciones de riesgo positivas y por tanto un acceso a créditos en mejores condiciones.

4.1.3. Clasificación de las operaciones bancarias.

Las leyes y normas que rigen el sistema financiero nacional mencionan explícitamente una serie de operaciones que pueden efectuar las entidades financieras:

Según la Ley 316, ley de la Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, (1999) menciona:

Todo banco puede Otorgar créditos generales, contratos de apertura de préstamos, operaciones de descuento y conceder adelantos, ya sea en moneda nacional o extranjera pero también cobrarlos en la misma divisa que fue otorgado el crédito previa verificación de los términos y condiciones pactadas entre el banco y el cliente. También está facultado para aceptar letras de cambio y otros documentos de crédito girados contra ellos mismos, fianzas, avales, y garantías que constituyan obligaciones de pago.

Las entidades financieras también pueden realizar operaciones de factoraje, arrendamiento financiero y operativo. Los bancos podrán hacer uso de medios de pagos tales como tarjetas de crédito y débito, cheques, negociar instrumentos del mercado monetario ejemplo; pagarés,

certificados de depósito, operaciones de comercio internacional, negociar valores mobiliarios (Bonos, cédulas), realizar contratos a futuros y productos financieros.

El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos podrá dictar normas generales que regulen estas operaciones. Las entidades bancarias también pueden participar en el mercado secundario de hipotecas, operaciones con titularización de activos, así mismo podrán realizar cualesquiera otras operaciones en materia financiera y previamente aprobado por el consejo directivo de la Súper Intendencia de Bancos, que es el órgano facultado para dictar normas administrativas y de carácter general en dependencia de la ejecución de las operaciones que se mencionaron anteriormente.

4.1.3.1. Operaciones activas.

Se les llama operaciones activas porque por medio de ellas los bancos canalizan los recursos a su disposición hacia los sectores que lo demandan, son las transacciones fundamentales y típicas y donde los bancos cumplen su función de ser intermediarios en el mercado financiero, por medio de estas, los bancos canalizan los recursos a su disposición hacia los sectores que lo demandan. Leiva (2001) afirma “Las operaciones activas son aquellas que le permiten a la entidad financiera colocar en el mercado los recursos obtenidos mediante operaciones pasivas” (p.36). Las operaciones activas se pueden clasificar en préstamos, anticipos, descuentos, leasing o arrendamiento financiero.

Otros autores definen que las Operaciones activas son todas aquellas operaciones de crédito mediante el cual las entidades financieras prestan recursos a sus clientes por un tiempo determinado. Gonzalez (2006) afirma. “Las operaciones de crédito activas son aquellas en las que el banco concede un crédito al cliente, surgiendo a cargo del cliente la obligación de devolver las cantidades obtenidas más los intereses correspondientes” (p.79). Las operaciones activas para las entidades financieras, implican prestar recursos a sus clientes acordando con ellos una retribución que pagarán en forma de tipo de interés, o bien acometen inversiones con la intención de obtener una rentabilidad.

“Los activos son sinónimos de inversión...son derechos de la empresa”. (Galindo, 2009, p.26)

Es decir, que son en esencia un derecho de cobro sobre un cliente, a cambio de recibir un servicio o derechos reales, estos derechos pueden ser sobre bienes muebles o inmuebles, en el cual el desembolso presunto otorgado es susceptible de generar utilidades para el acreedor en un tiempo determinado.

Las operaciones activas son, en esencia, para producir rentabilidad, mejorar la liquidez y la estabilidad económica de la entidad, estas actividades siempre van acompañadas por un nivel de riesgo asociado al nivel de rentabilidad esperado.

El otorgamiento de crédito hace que una institución o empresa aumente sustantivamente sus ventas, lo cual hace que incremente su rentabilidad. Castro A. M., (2014) Define “Es por ello que el crédito es el mecanismo por excelencia que aumentan las ventas de la empresa, y cuando esto sucede la compañía incrementa la intensidad de su ciclo financiero, y con ello se presenta un efecto multiplicador en la economía, por las empresas aumentan sus operaciones. Por ello el crédito es una herramienta que ayuda a reactivar la economía” (p.10). Otorgar crédito ha sido una de los mejores parámetros en el lineamiento de las finanzas ayudado así a adquirir a muchos clientes que puedan a optar este servicio.

De las operaciones activas se enuncia las siguientes:

- **Créditos hipotecarios.** Son un tipo de crédito que un banco brinda a las personas naturales para la adquisición, construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de una vivienda propia, según sea el caso (Banco Azteca ,S.A, 2019). Este tipo de operación de crédito es soportada con una garantía, comúnmente, inmueble, para garantizar el pago del préstamo por parte del cliente. Este crédito está orientado exclusivamente a satisfacer necesidades personales de vivienda.
- **Créditos de consumo o personales.** Son créditos de giro exclusivo destinados a satisfacer necesidades de financiación para la adquisición de bienes o servicios. Son préstamos destinados a satisfacer eventuales necesidades de dinero y/o financiamientos para la adquisición de bienes y/o servicios que no tengan ninguna relación con actividades empresariales (BANCO AZTECA,S.A, 2019).
- **Créditos a microempresas.** Son créditos en efectivo, otorgados a Personas Naturales o Personas Jurídicas, para financiar Actividades de producción, comercio o prestación de servicios.

4.1.3.2. Operaciones pasivas.

Las operaciones pasivas son transacciones por medio de las cuales los bancos reciben fondos de otras personas ya sea en calidad de depósito o en calidad de préstamos. Es decir son aquellas en que la entidad financiera capta el mercado el dinero necesario para la atención de su actividad (Leiva, 2001). Estas se clasifican en depósitos irregulares que comprenden los depósitos en cuenta

corriente y a la vista, los depósitos a término y los de ahorro, emisión de obligaciones y otros títulos, redescuento y factoring.

Las operaciones pasivas son operaciones financieras que tienen como fin captar recursos (dinero) del público. Gonzalez (2006) afirma “Las operaciones de crédito pasivas son aquellas en las que el cliente es el que concede el crédito al banco. Los clientes confían al banco su dinero con fines de préstamo o custodia” (p.61). Las operaciones de pasivo son aquellas en las que las entidades financieras, básicamente, se dedican a la captación de recursos financieros, y a cambio, se comprometen a pagar, generalmente en forma de interés, una rentabilidad a los clientes, bien sean depositantes de dinero o bien de activos financieros.

Se puede definir que un pasivo es sinónimo de financiación. “Son las obligaciones de pago, es decir, las deudas”. (Galindo, 2009, p.27)

Para el caso de los bancos, las operaciones pasivas se convierten en una obligación de paso “una deuda” este dinero que fue captado en forma de depósitos, el banco haciendo uso del mismo tiene la responsabilidad de devolverlo en un tiempo pactado, además de los intereses que generados producto de esta operación.

De los conceptos antes mencionados, se clasifican las operaciones pasivas en:

- **Depósitos de ahorro.** Es el efectivo que una persona natural o jurídica, deposita en una institución bancaria, con el fin de resguardarlo, por un plazo indefinido y del que puede disponer libremente, es decir el cliente puede retirar parcial o íntegramente el depósito efectuado sin previo aviso al banco.
- **Cuentas corrientes.** Son depósitos de dinero efectuados en una institución financiera, a nombre de una o más personas, y que permite al propietario de la cuenta retirar el efectivo mediante el giro de cheques o dinero a la vista, con cargos a los fondos depositados de la misma. La institución financiera tiene la obligación de hacer efectivo el retiro y de conformidad con las políticas del banco.
- **Depósitos a plazo.** “Es aquel depósito de dinero efectuado en un banco, por un monto, plazo (60, 90, 180, 360 días o más) y tasa de interés pactada”. (Banco Azteca,S.A, (2019)

En este tipo de cuentas el banco paga un porcentaje de interés mayor a cambio de que el dinero que depositó el cliente permanezca a disposición del banco, es decir sin ser retirado en un periodo determinado.

4.1.3.3. Operaciones bancarias neutras o complementarias.

Son aquellas en las que el banco no se posiciona como acreedor ni como deudor de sus clientes, lleva a cabo una serie de servicios por los cuales cobra unas comisiones. No tiene carácter intrínseco de operaciones de crédito, sino que son operaciones bancarias neutras en donde el banco realiza de modo muy diverso la función de custodio, mandatario, comisionista o representante de su cliente (Jimenez Sandoval, 2006). En definitiva, se trata de unas operaciones instrumentales que sirven a las demás operaciones bancarias. Ejemplo, las Operaciones con oro, plata y divisas; cajas de seguridad; hacer efectivos créditos y pagos por cuenta de sus clientes; pago de servicios; contrato de cobertura de tasas de interés.

➤ **Operaciones de confianza.**

En Nicaragua los bancos están autorizados a realizar diferentes ciertas operaciones de confianza, entre ellas podemos mencionar; custodia de fondos, valores, y documentos, comercializar valores mobiliarios por orden y cuenta de sus clientes, cobros y pagos por cuenta de terceros. Son todas aquellas operaciones en las que el banco no recibe ni otorga créditos, sino sirve únicamente como intermediario (Jimenez Sandoval, 2006). En las operaciones de confianza se puede actuar como depositario estatal, actuar como liquidador de bienes en solvencia, fungir como albacea, actuar como fiduciarios, y cualquier otra autorizada por el consejo directivo de la súper intendencia de bancos.

4.2. Marco legal regulatorio vigente sobre las instituciones bancarias y las operaciones que realizan.

4.2.1. Leyes.

En Nicaragua, a lo largo de los años el sistema financiero se ha ido fortaleciendo, creando leyes y normas en materia financiera que fungen como marco regulador del sistema financiero a través de sus órganos de ejecución, este marco no solo aplica a regular las operaciones bancarias, sino que previene un mal funcionamiento de las mismas protegiendo así los recursos provenientes del público.

A continuación, se hace una mención general del marco regulatorio vigente en materia financiera y bancaria.

4.2.1.1. Ley No. 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros.

La ley general de bancos, ley No.561 regula todas las actividades de intermediación financiera y de prestación de servicios financieros con recursos provenientes del público que las instituciones financieras efectúan. Dichas operaciones se consideran de interés público.

Esta ley regula las siguientes instituciones:

- Entidades bancarias
- Las instituciones financieras no bancarias que realizan actividades de intermediación con recursos provenientes del público, y de tipo bursátiles, autorizadas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.
- Sucursales de bancos extranjeros, los grupos financieros.
- Las Oficinas de Representación de Bancos y Financieras Extranjeras.

La ley 561, ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros (2005) también menciona que Son bancos las instituciones financieras autorizadas como tales, dedicadas habitualmente a realizar operaciones de intermediación con recursos obtenidos del público en forma de depósitos o a cualquier otro título, y a prestar otros servicios financieros.

La tasa de Interés en los contratos que los bancos celebren con sus clientes, éstos podrán pactar libremente.

Se pueden mencionar algunas operaciones que los bancos realizan:

Otorgar créditos en general, sea en moneda nacional o extranjera y cobrarlos en la misma moneda en que se otorgaron.

Aceptar letras de cambio y otros documentos de crédito girados contra el mismo o avalar los que sean contra otras personas y expedir cartas de crédito.

Celebrar contratos de apertura de créditos, realizar operaciones de descuentos y conceder adelantos.

De igual forma en el art 55 de la ley 561, ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros (2005) se decreta las Limitaciones a las operaciones activas con Partes Relacionadas. El monto de las operaciones activas realizadas por un banco con todas sus partes relacionadas, tanto individualmente consideradas, como en conjunto con aquellas personas naturales o jurídicas que integren con ella una misma unidad de interés por la existencia, directa o indirecta, de vinculaciones significativas o asunción frecuente de riesgos compartidos, no podrá exceder de un 30% de la base de cálculo del capital.

Las operaciones de compra de cartera de créditos y obligaciones emitidas por partes relacionadas que no cumplan con las normas dictadas por la Superintendencia de Bancos. El Consejo Directivo de la Superintendencia podrá dictar normas de carácter general para regular las condiciones que deben cumplir este tipo de operaciones.

Los bancos no podrán otorgar créditos incluyendo operaciones contingentes, directa o indirectamente, a una misma persona natural o jurídica, individualmente considerada o en conjunto con aquellas personas naturales o jurídicas que integren con ella una misma unidad de interés por la existencia de vinculaciones significativas o asunción frecuente de riesgos compartidos, por un monto que exceda en conjunto del 30% de la base de cálculo.

4.2.1.2. Ley 316, ley de la Súper Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras bancarias y no bancarias.

El objeto de esta ley es regular el funcionamiento de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, La Superintendencia velará por los intereses de los depositantes que confían sus fondos a las Instituciones Financieras, legalmente autorizadas para recibirlos, y preservar la seguridad y confianza del público en dichas instituciones; promoviendo una adecuada supervisión que procure su solvencia y liquidez en la intermediación de los recursos a ellos confiados.

La Superintendencia tiene a su cargo autorizar, supervisar, vigilar y fiscalizar la constitución y el funcionamiento de todos los bancos, sucursales y agencias bancarias que operen en el país, ya sean entidades estatales o privadas, nacionales o extranjeras, que se dediquen habitualmente en

forma directa o indirecta, a actividades de intermediación entre la oferta y la demanda de recursos financieros o a la prestación de otros servicios bancarios.

Se encarga de regular la suficiencia de capital, la concentración de crédito, el crédito a partes relacionadas y la clasificación y provisionamiento de cartera.

4.2.2. Normas prudenciales

4.2.2.1. Norma Sobre Gestión de Riesgo Crediticio.

La Súper intendencia de bancos y otras Instituciones financieras ha dictado la resolución (Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGO-2008, 2008), Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio que establece las disposiciones mínimas sobre la gestión de riesgos con que las instituciones deberán contar para identificar, medir, monitorear, limitar, controlar, informar y revelar el riesgo de crédito.

También se establece las pautas mínimas para regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo según la calidad de los deudores y determinar los requerimientos mínimos de provisiones de acuerdo a las pérdidas esperadas producto de éstas operaciones.

Las Juntas Directivas de las instituciones financieras son responsables de adoptar las siguientes medidas:

- Establecer las políticas orientadas a efectuar una gestión adecuada de administración de crédito y de evaluación y clasificación de activos. Estas medidas deberán incluir los criterios de otorgamiento del crédito, política general de precios a aplicarse, responsabilidades y facultades delegadas para otorgar el crédito, el análisis de las operaciones antes y durante la vigencia de la operación.
- La documentación mínima que deben tener los diferentes tipos de operaciones para su otorgamiento y durante su vigencia.
- Evaluación de las líneas de crédito comercial resolvente, al menos una vez al año, a efecto de verificar que el sujeto de crédito ha cumplido con las condiciones pactadas.
- La definición de los criterios para clasificar las operaciones en función de su riesgo de crédito y la forma de cuantificar las estimaciones de pérdidas por deterioro.
- Los parámetros límites correspondientes a los índices financieros y otros factores que determinen cada categoría de riesgo analizado.
- Establecer el Comité de Crédito.
- Establecer el área de evaluación y clasificación de activos.

- Aprobar para uso obligatorio de la institución financiera un manual de procedimientos para la gestión del riesgo crediticio y evaluación y clasificación de activos
- Asegurar que la institución financiera cuente con sistemas de información de crédito, para la gestión de los créditos en las diferentes etapas del proceso crediticio.

4.2.2.2. Norma Prudencial sobre Gestión Integral de Riesgos.

En Nicaragua existe la Norma Sobre La Administración Integral De Riesgos (Resolución N° CD-SIBOIF-423-1-May30-2006, 2006) que se aplica para gestionar todos los tipos de riesgos a los cuales los bancos se encuentran expuestos en sus operaciones

Establece las funciones básicas de la junta directiva en la administración del riesgo de crédito en general, las cuales son:

- Identificar, cuantificar, monitorear y gestionar la exposición al riesgo de crédito de la entidad,
- Límites de riesgo de crédito.
- Elaborar análisis del riesgo crediticio de la institución, considerando al efecto tanto las operaciones de otorgamiento de crédito como con instrumentos financieros.
- Evaluar en forma sistemática las exposiciones de riesgo con los principales clientes, sectores económicos por actividad, área geográfica y tipo de productos de crédito.
- Promover la definición del grado de tolerancia al riesgo y la estructura de límites que refleje la estrategia de gestión de riesgos de crédito.
- Monitorear el cumplimiento de las políticas de la entidad en materia de riesgos de crédito de acuerdo con los lineamientos fijados por el comité de riesgos y la junta directiva.
- Monitorear y alertar acerca del grado de apalancamiento financiero en operaciones crediticias de la institución.
- Realizar análisis y ejercicios donde se vinculen la evolución de la actividad económica con el perfil de riesgo de la cartera.
- Desarrollar Modelos Internos de Rating y Scoring para calificar las operaciones crediticias antes de su aprobación y definir los rangos o categorías de riesgos conforme el modelo de negocios.
- Desarrollar metodologías para la cuantificación de la tasa de recuperación de la cartera de crédito.
- Crear un comité de crédito.

- El perfil de riesgo, así como los objetivos de exposición al mismo.
- La clasificación de los riesgos por tipo de operación y línea de negocios. Los límites de exposición al riesgo.
- Las medidas de control interno, así como las correspondientes para corregir las desviaciones que se observen sobre los límites de exposición y niveles de tolerancia al riesgo.

4.2.2.3. Norma sobre compras y ventas de activos crediticios.

El consejo directivo de la SIBOIF mediante (Resolución N° CD-SIBOIF-563-1-DIC3-2008) de fecha 3 de Diciembre de 2008 ha dictado la norma sobre compras y ventas de activos crediticios que tiene por objeto establecer disposiciones para regular las compras y ventas de activos crediticios por parte de bancos, sociedades financieras y compañías de seguros.

Arto. 3 Compra de activos crediticios. Las instituciones financieras podrán, previa autorización del Superintendente, comprar activos crediticios, siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

- Que los activos crediticios se vayan a adquirir a un valor no superior a su valor razonable.
- Que los activos crediticios a adquirirse no hayan sido anteriormente vendidos.
- Que en el caso que la entidad vendedora sea parte relacionada a la institución financiera compradora, y de categoría “A”. (p.3)

Arto. 4 Ventas de activos crediticios. Las instituciones financieras podrán vender activos crediticios a entidades compradoras, previo el cumplimiento, como mínimo, de todas y cada una de las siguientes disposiciones:

- La venta no se realiza al crédito ni es financiada directa o indirectamente por la entidad vendedora, y el pago es de contado en efectivo o por valores aceptables conforme a la normativa que regula la materia sobre límites de depósitos e inversiones.
- El contrato de venta contiene una cláusula que indique que la/los activos crediticios comprados se aceptan en forma irrevocable e incondicional (...).
- El contrato de venta no implica, mediante cualquier mecanismo, que la entidad vendedora asuma, total o parcialmente, el riesgo crediticio de los activos crediticios que hubiesen transferido (...).
- La venta de activos crediticios se realiza a un valor no inferior a su valor razonable (...).
- La venta cuenta con la autorización expresa de la junta directiva de la entidad vendedora (...). (p.5)

Arto. 5 Ventas a partes relacionadas. En los casos en que la entidad compradora sea parte relacionada a la entidad vendedora, los activos crediticios vendidos no deben contener préstamos a partes relacionadas de la entidad vendedora.

En el caso que la entidad compradora sea parte del grupo financiero al que pertenece la entidad vendedora, ésta debe demostrar a juicio del Superintendente, que el capital consolidado del grupo financiero supervisado excede al capital que se requeriría al grupo en su conjunto (...).

Arto. 7 Notificación al deudor. De conformidad al artículo 122 de la Ley General de Bancos, toda venta de activos crediticios que realicen las entidades vendedoras a personas jurídicas o instituciones no bancarias, deberá previamente ser informada a cada uno de los deudores incluidos en la venta. (p.6)

4.2.2.4. Norma para el establecimiento de condiciones especiales para la renegociación de adeudos.

Mediante resolución (Resolución N° CD-SIBOIF-1057-1-MAY29-2018, 2018) emite la norma sobre el establecimiento de condiciones especiales para la renegociación de adeudos que tiene por objeto establecer condiciones especiales temporales de alivio a los deudores, que les permitan atender adecuadamente sus obligaciones ante el potencial o real deterioro de su capacidad de pago, como resultado de los hechos acontecidos en el país desde el pasado mes de abril del año 2018.

Las instituciones financieras podrán modificar las condiciones originalmente pactadas en los contratos de crédito o realizar consolidaciones de deuda, para los créditos hipotecarios para vivienda, microcrédito, créditos comerciales y créditos de consumo, exceptuándose en este último caso las tarjetas de crédito y extra financiamientos, sin que estos ajustes sean considerados como una reestructuración en los términos del artículo 36 de la normativa que regula la materia de gestión de riesgo crediticio, a aquellos deudores cuyos créditos al 31 de marzo de 2018 tengan calificación de riesgo “A” o “B” encontrándose en estatus vigente y los otorgados dentro del periodo del mes de abril del 2018. Estas modificaciones podrán efectuarse a solicitud formal del deudor. (p.2).

4.2.2.5. Norma sobre Gestión de Riesgo de tasa de interés.

La SIBOIF mediante resolución (Resolución N° CD-SIBOIF-1087-4-DIC4-2018) ha dictado la norma que tiene por objeto establecer las disposiciones que permitan un manejo prudente del riesgo de tasa de interés. Para tal efecto, establece la obligación para las instituciones financieras de implementar un sistema de identificación y medición, el cual debe reflejar el impacto en el

margen financiero y en el Valor Económico del Capital (VEC); establece los lineamientos mínimos para llevar a cabo la identificación, medición, monitoreo, limitación y control del riesgo de tasa de interés y el requerimiento de un adecuado seguimiento por parte de la Junta Directiva y la Gerencia, así como de la correcta aplicación de políticas y procedimientos en la materia, acordes con el perfil de riesgo de las instituciones financieras.

Las disposiciones de dicha norma son aplicables a las instituciones financieras que captan depósitos del público y están sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Proceso de Administración de Riesgo.

Para un proceso efectivo de administración de riesgo de tasa de interés deben, como mínimo, existir los siguientes elementos fundamentales:

- Políticas y procedimientos para controlar y limitar los riesgos de tasas de interés, incluyéndose en éstos a los responsables de gestionar dicho riesgo y los instrumentos aprobados para mitigar dicho riesgo.
- Un sistema que le permita al Banco identificar y medir el riesgo de tasa de interés.
- Un sistema que permita un monitoreo y una información puntual y precisa de las exposiciones al riesgo de tasa de interés.
- Controles internos y sistemas de revisión y auditoría que aseguren la integridad de los procesos globales de gestión del riesgo.

Acciones Correctivas: Los bancos deben mantener un nivel de capital acorde con el riesgo de tasa de interés que han tomado. Los Bancos con debilidades materiales en sus procesos de administración de riesgo de tasa de interés, o con exposiciones altas de dicho riesgo en relación al capital del Banco, deberán tomar las acciones correctivas necesarias para subsanar las debilidades y disminuir las exposiciones antes mencionadas. Las acciones a tomar incluirán, entre otras, aportar capital fresco, fortalecer la administración del riesgo de tasa de interés, mejorar los sistemas de información y medición de dicho riesgo, reducir los niveles de exposición o alguna combinación de las acciones anteriores dependiendo de cada situación. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad del Superintendente de ordenar la implementación de medidas preventivas conforme lo establecido en el artículo 82 de la Ley General de Bancos.
(p.6)

4.2.2.6. Norma temporal para el diferimiento de provisiones de cartera de Crédito y para el tratamiento de bienes recibidos en recuperación de Créditos.

La SIBOI, mediante resolución (Resolución N° CD-SIBOIF-1111-1-MAY7-2019, 2019) ha dictado la presente norma con el objeto fundamental de establecer condiciones temporales de diferimiento de provisiones para créditos de consumo, tarjetas de crédito, extra financiamientos, hipotecarios, microcrédito y comercial, que permitan a las instituciones financieras rehabilitar las actividades generadoras de flujo de recursos para fomentar la actividad crediticia; así como establecer disposiciones transitorias para la gestión de los bienes inmuebles recibidos en pago o adjudicados.

Forma de cálculo. - La provisión a diferir se calculará conforme la siguiente fórmula:

$$MPD = P_t - P_{t-1}$$

Dónde:

MPD = Monto de provisión a diferir.

t = Mes en que se evalúa el crédito para aplicación de la presente norma.

P_t = Provisión calculada según clasificación de riesgo conforme la NGRC al momento t.

P_{t-1} = Provisión calculada y contabilizada según clasificación de riesgo conforme la NGRC al momento t-1.

Cambios en la clasificación de riesgo del crédito durante el período de diferimiento: En caso que la clasificación de riesgo de crédito mejore, se deberá recalcular la provisión a diferir y, de existir exceso de provisión en relación a lo requerido por la nueva calificación de riesgo, este se deberá utilizar para constituir provisiones diferidas de otros créditos que se hayan acogido a esta norma. Una vez constituido el 100% de las provisiones a diferir del total de la cartera acogida a esta norma, las provisiones liberadas por mejora de calificación podrán ser usadas por la institución financiera. Asimismo, en el caso de que la clasificación de riesgo de crédito desmejore a la categoría “E”, debe registrarse la totalidad de la provisión del crédito y, por consiguiente, se suspende definitivamente su diferimiento (Resolución N° CD-SIBOIF-1111-1-MAY7-2019, 2019).

4.2.2.7. Norma sobre transparencia en las operaciones financieras.

Resolución (CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013, 2013) menciona entre otros aspectos lo siguiente:

Los bancos deberán comunicar por escrito a sus clientes, las condiciones financieras a que están sujetas las diversas operaciones activas y pasivas, especialmente las tasas de interés nominales o efectivas con su respectiva forma de cálculo, y que en los contratos deberá expresarse de manera clara, el costo de la operación, comisiones o cualquier otro cargo que le afecte al cliente.

Las instituciones financieras el deber dar información y de transparencia. proporcionar a sus clientes información clara, adecuada, inteligible y completa de los productos y servicios que ofrezcan y de los correspondientes costos, así como de las condiciones de los contratos que tengan por objeto tales productos y servicios.

Para efectos de celebrar los contratos por operaciones activas, sea que se trate de aquéllas otorgadas bajo el sistema de cuotas u otras modalidades distintas, las instituciones deberán adjuntar a los contratos el Resumen Informativo para Operaciones Activas.

En el caso de las operaciones pasivas, tanto de aquéllas pactadas a plazo determinado, como de modalidades distintas, se proporcionará al cliente, junto con el contrato correspondiente, un resumen informativo para operaciones pasivas con el contenido indicado en el artículo siguiente de la presente norma, mismo que forma parte del contrato.

4.3. Procesos de colocación y recuperación de los créditos hipotecarios en el banco de finanzas BDF

4.3.1. Instituciones bancarias en Nicaragua.

Según la Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras(2019) en la página web de la SIBOIF, la banca comercial está estructurado de la siguiente manera.

Tabla 1
Instituciones bancarias en Nicaragua.

BANCA COMERCIAL DE NICARAGUA		
Banco Atlántida Nicaragua, S.A.	BANCO ATLÁNTIDA	Suite 502, 5to Piso de Centro Invercasa Torre II frente al Colegio La Salle
Banco Avanz, S.A.	AVANZ	Avenida Jean Paul Genie
Banco Corporativo, S.A.	BANCORP/en liquidación voluntaria anticipada	Centro Financiero BANCORP, S.A. De la entrada Principal del Colegio Americano, 2 cuadras al oeste y 3 cuadras al norte.
Banco de América Central, S.A.	BAC	Centro BAC, Km 4 1/2 Carretera a Masaya
Banco de Finanzas, S.A.	BDF	Centro Corporativo BDF, Del Club Terraza 440 metros al este
Banco de Fomento A la Producción Banco De La Producción, S.A.	BANCO PRODUZCAMOS BANPRO	Rotonda Rubén Darío 600 metros al este, sobre la pista Juan Pablo II, Managua. Centro Corporativo BANPRO, Rotonda El Güegüense 1 cuadra al este
Banco Ficohsa Nicaragua, S.A.	BANCO FICOHSA	Rotonda El Güegüense 20 vrs. al oeste, Managua
Banco Lafise Bancentro, S.A.	LAFISE BANCENTRO	Km. 5 ½ Carretera a Masaya. Centro Financiero LAFISE

Fuente: www.siboif.gob.ni

4.3.2. Perfil del banco de finanzas.

El Banco de Finanzas fue fundado el 2 de junio de 1992 con la perspectiva de establecerse sólidamente en el mercado nicaragüense con visión de largo plazo.

Desde sus inicios, el BDF se definió como una banca orientada al consumo y a los pequeños negocios y se ha caracterizado por brindar oportunidades y acceso al sistema financiero a más de 200 mil nicaragüenses.

A finales del año 2006, el Grupo ASSA de Panamá adquirió una participación mayoritaria del BDF, fortaleciendo así su presencia en Nicaragua y expandiendo sus horizontes de crecimiento hacia Centro América.

Grupo ASSA, S.A. fue fundado en 1972 y las empresas que lo conforman manejan destacadas operaciones en el campo de los seguros y las finanzas en Panamá. El grupo ha iniciado una clara estrategia de expansión en Centroamérica. En Nicaragua, luego de la adquisición accionaria del BDF en el 2006, el Grupo adquirió control también de Metropolitana Compañía de Seguros.

BDF es de tamaño mediano en el sistema bancario de Nicaragua. A junio de 2019, era la cuarta entidad por participación en activos y depósitos, con 10% y 9.5%, respectivamente, del total del sistema bancario. A la fecha referida, conservaba el liderazgo en el segmento de vivienda, con participación de 29.1%, similar a su historia reciente. BDF es el determinante de precios en el segmento, pero opera dentro de un mercado altamente concentrado y sensible a variaciones del entorno.

BDF es banco universal con una orientación fuerte hacia el segmento minorista (vivienda y consumo). A junio de 2019, estos tipos de préstamos representaron 73% de la cartera crediticia; 27% correspondía a cartera comercial. Las hipotecas residenciales predominan sobre los préstamos de consumo en banca minorista (58% y 42%, respectivamente).

Su estructura organizacional es simple y acorde a su modelo de negocios. Fitch Rating (2019) considera que esta es sencilla y consistente con el modelo estándar de una institución financiera y no incide sobre sus calificaciones. BDF es propiedad de Grupo BDF, que tiene a su vez como accionista mayoritario a Grupo ASSA (59.6% de las acciones); el resto de accionistas son empresas propiedad del Instituto de Previsión Social Militar e inversionistas diversos. Grupo ASSA, entidad regional, se especializa en seguros, banca, titularización de hipotecas, segmento inmobiliario y servicios.

BDF es dueño de Inversiones de Nicaragua (Invernic), uno de los mayores puestos de bolsa del sistema, lo que le ha permitido hacer emisiones en bolsa y diversificar la oferta de productos. Invernic se apoya en la red de sucursales de BDF para cubrir el territorio nacional.

El banco estima que su crecimiento será bajo; tuvo una contracción interanual de la cartera de 10.11% al cierre de 2018 (Fitch Ratings, 2019).

BDF mantiene una exposición alta al riesgo de mercado por su sensibilidad frente a cambios en la tasa de interés, aunque las tasas variables a las que se encuentra colocada 93% de la cartera pueden modificarse a discreción de la entidad. Las tasas de interés activas se reajustan desde 2018 como reflejo de un apetito de riesgo menor por crecimiento de cartera. En el segmento de consumo, se ajustan acorde a las necesidades del momento y no semestralmente, como antes de la crisis. Por otra parte, la tasa de interés pasiva se ajustó en el mismo período para atender las necesidades puntuales de clientes con renovación de depósitos a plazo; esto ha permitido que el índice de renovación de dichos depósitos sea de alrededor de 83% tanto por cantidad de cuentas como por monto depositado.

La rentabilidad operativa de BDF se mantiene baja. El retorno operativo sobre activos ponderados por riesgo fue de 1.14% a junio de 2019 (marzo 2019: 1.3%, 2018: 1.22%, promedio 2015–2017: 2.97%), por debajo del promedio de 2.3% de la banca. La rentabilidad es afectada por gastos por provisiones crecientes desde abril de 2018, a raíz del deterioro de su cartera y el volumen de negocios menor a nivel de la industria (Fitch Ratings, 2019).

BDF presentó un indicador favorable de Capital Base según Fitch de 14.7% a junio 2019 (marzo 2019: 14.2%, 2018: 12%, promedio 2015-2017: 10.2%), por la contracción de cartera crediticia y la retención de utilidades. Su indicador de capital regulatorio reflejó una tendencia similar, con 15.7% a junio de 2019, inferior al promedio del sistema bancario de 17.7%.

Al igual que en el resto del sistema financiero, BDF ha experimentado una salida importante de sus depósitos (2018: 23.9% del total respecto a 2017), similar a lo observado en la plaza bancaria de 20.7%). Esto ha sido contrarrestado favorablemente con el incremento en tasas pasivas para depósitos del público. Su reducción de depósitos entre el cierre de 2018 y junio de 2019 es de un bajo 0.19%, mejor que el promedio de la plaza de 5.4%.

Los riesgos por concentración son más altos: los 20 mayores depositantes representaban 39.3% de los depósitos totales (2018: 33.3%, 2017: 28%). Fitch no descarta más aumentos en el porcentaje de concentración, dada la reducción de la base de depositantes a nivel de la industria.

Por su parte, el índice de renovación de sus depósitos a plazo se ha recuperado a alrededor de 83% a junio de 2019, desde un punto más bajo de alrededor de 45% durante 2018. De acuerdo con la administración del banco, 83% de los clientes que no renuevan permanecen como depositantes en forma de cuentas de ahorro.

El banco no ha experimentado cierres de líneas de financiamiento, pero sí endurecimiento de las condiciones de otorgamiento. Fitch estima que ello podría implicar un costo de fondeo mayor.

En el entorno actual, BDF ha implementado su plan de contingencia, tomando medidas conservadoras para cuidar su liquidez, de tal manera que, a junio 2019, la proporción de activos líquidos a depósitos era de 41%, influenciada a su vez por la disminución de éstos últimos. La entidad ha endurecido también las políticas de créditos, restringiendo la mayoría de los desembolsos. Al mismo tiempo, mostró un ritmo mayor de reportos con títulos de su portafolio de inversiones, ampliando así sus recursos líquidos, además de que aún cuenta con disponibilidades importantes para seguir efectuándolos en caso de considerarlo necesario. El grupo monitorea de cerca los niveles de liquidez de BDF y el cumplimiento de los límites internos y regulatorios.

Fuente: Fitch Ratings

4.3.2.1. Entorno operativo.

Según refiere Fitch Ratings, (2019) el 27 de noviembre de 2018, Fitch bajó la calificación soberana de Nicaragua a 'B', debido a una contracción económica. Aunque el nivel de violencia ha disminuido, el riesgo de inestabilidad política sigue siendo alto y socava la perspectiva de una recuperación económica.

A pesar de que el momento más intenso de la contracción ha pasado, sus consecuencias se prolongarán y seguirán limitando la capacidad de la banca de generar negocios y retomar el crecimiento del crédito. En la primera mitad de 2019, el sistema financiero continuó enfrentando salidas de depósitos, aunque a un ritmo menor que el mostrado en 2018. Según cifras de la Super Intendencia de bancos y otras instituciones financieras (2005) los depósitos se redujeron 34% entre abril de 2018.

La contracción de los activos de 15.2% en el período de marzo de 2018 a junio de 2019, los efectos más palpables de la crisis se mostraron en el crecimiento marcado de la cartera vencida (junio 2019: 3.75%). Otro efecto del mayor deterioro de la cartera fue la contracción de la rentabilidad hasta llegar a un nivel de rentabilidad sobre activos promedio (ROAA) levemente inferior a 1%.

Los bancos calificados por Fitch han mostrado una resistencia relativa, con indicadores robustos de capital y liquidez, mientras que las instituciones financieras no bancarias, al ser más pequeñas y con un modelo de negocio concentrado, han presentado una sensibilidad mayor al entorno adverso y deterioro en su perfil crediticio.

4.3.2.2. Situación de la cartera crediticia.

Según un informe de calificación Fitch Ratings (2019) los bancos en Nicaragua presentan los siguientes indicadores:

La inestabilidad política y social y su afectación en el desempeño económico han dificultado el desempeño del banco en 2019. Esto se debe a que BDF mantiene una composición de cartera con orientación fuerte hacia el segmento minorista (vivienda y consumo). Este representó cerca de tres cuartos de la cartera crediticia a junio de 2019 y es vulnerable al entorno, en el cual han disminuido los desembolsos, pese a mostrar indicadores de liquidez adecuados.

A junio de 2019, BDF se caracterizaba por una calidad de activos afectada por la coyuntura, con un indicador de cartera vencida de 3.2% y castigos de 4.2% sobre la cartera bruta promedio, así como una rentabilidad operativa sobre activos ponderados por riesgo (APR) baja de 1.1% pero con perspectivas buenas de mantenerse estable en lo que resta del período fiscal.

La liquidez es adecuada dado el entorno, mientras que los depósitos de clientes, aunque se han estabilizado, registran mayor concentración por depositante. La capacidad de absorción de pérdidas es adecuada, con un nivel de capital a APR de 14.7%.

4.3.2.3. Proceso general de apertura de crédito en el BDF.

Tipos de préstamos hipotecarios de vivienda

- Préstamo de Vivienda
- Préstamo Techo Propio
- Plan Casa

- Hasta un 90% de financiamiento.
- Hasta 25 años de plazo.
- Trámite rápido.
- Atención personalizada.
- Cómodas mensualidades.

Requisitos generales.

- Mayor de 21 Años.
- Seis meses de estabilidad laboral.
- Llenar formato de solicitud de crédito.
- Llenar formulario de seguro de vida.
- Apertura de Cuenta de Ahorro.
- Asalariados: Constancia de salario original o fotocopia de colilla de INSS o comprobante de pago
- Negocio Propio: Fotocopia de matrícula de la Alcaldía vigente y del año anterior, Estados financieros elaborados por un CPA de los últimos 3 meses o Declaración de IR de los últimos 3 meses
- Profesionales Independientes: Copia de cédula Ruc, Carnet de profesión vigente, Copia de contratos vigente y anterior.
- Residentes en el extranjero: Copia de cédula de pasaporte o cédula de residencia, Declaración de impuestos del país de residencia, Record de Crédito mayor a 650 puntos
- Médicos, Odontólogos y Veterinario: Recetario Medico detallando ingresos con su respectivo sello.

Fuente: www.bdfnet.com

Préstamo vivienda

Vivienda Nueva

Para comprar tu vivienda nueva en urbanizaciones, necesitas dos requisitos adicionales:

- Fotocopia del contrato de promesa de venta de la urbanización.
- Fotocopia de recibos de prima o de reserva.

Viviendas no nuevas y terrenos

- Fotocopia de escritura de la propiedad.
- Libertad de gravamen vigente.
- Historia registral (Del año 1978 a la fecha).
- Solvencia municipal vigente.
- Avalúo de la propiedad actualizado.

- Fotocopia de cédula del vendedor.
- Constancia catastral.
- Plano catastrado (en caso de desmembraciones o que la propiedad no este catastrada).

Construcción de Vivienda

- Fotocopia de escritura de la propiedad.
- Libertad de gravamen vigente.
- Historia registral (Del año 1978 a la fecha).
- Solvencia municipal vigente.
- Avalúo de la propiedad actualizado.
- Constancia catastral.
- Plano catastrado (en caso de desmembraciones o que la propiedad no este catastrada).
- Copia de planos.
- Presupuesto de la obra y plan de desembolsos.
- Permiso de construcción.

Reparación, remodelación o ampliación de vivienda

- Presupuesto de la inversión.
- Avalúo actualizado de la propiedad.
- Fotocopia de la escritura de la propiedad, libertad de gravamen, historia registral y solvencia municipal.

Préstamo Techo Propio

Es el financiamiento que se otorga para la compra de vivienda nueva hasta por un valor menor o igual a US\$ 40,000 (vivienda unifamiliar) o US\$ 50,000 (vivienda multifamiliar), donde puedes gozar de beneficios especiales otorgados por el INVUR.

- Tasas de interés preferencial que goza de subsidio.
- Bono a la prima para vivienda nueva con precio menor o igual a US\$ 30,000.
- Exoneración de aranceles de inscripción para proyectos que cuenten con la certificación de vivienda de interés social.
- Para los préstamos cuyos montos estén comprendidos de U\$14,251 a U\$50,000, gozan de un subsidio del 2.5%

Nota:

- El beneficio del subsidio aplicado a la tasa de interés será otorgado por un período de 10 años contados a partir de la firma del contrato.
- Plazo mínimo aplicable 15 años.

Plan Casa.

Es un programa novedoso en alianza con RAFCASA Nicaragua, que le permite optar al financiamiento de vivienda a todas aquellas personas que trabajan por cuenta propia, reciben remesas o tienen diversas fuentes de ingresos.

- Planes de ahorro por 6, 9, 12 o 15 meses.
- Alianzas con numerosos proyectos habitacionales, donde puedes escoger la casa que más se ajuste a sus necesidades.
- Monto máximo del préstamo U\$ 75,000 (Solo se permite un préstamo bajo este programa)
- Completar Formato de afiliación de Rafcasa Nicaragua, S.A.
- Pago por afiliación a Rafcasa Nicaragua, S.A. para Plan Casa de US\$ 50.00 (vivienda de interés social) ó US\$ 70.00 (vivienda no social).
- Realizar depósito de la primera cuota de ahorro del plan seleccionado en cualquier sucursal BDF.

Fuente: bdfnet.com

4.3.3. Aspectos generales del crédito hipotecario.

4.3.3.1. Definición.

Es una operación financiera en la que un banco pone a nuestra disposición, una cantidad de dinero hasta un límite especificado en un contrato y durante un periodo de tiempo determinado. En los créditos hipotecarios se puede cancelar una parte o la totalidad de la deuda cuando se considera adecuado con la deducción en el pago de los intereses asociados al crédito en donde se pagan los intereses sobre el capital utilizado, el resto del dinero está a la disposición, pero no se tiene que pagar intereses al menos que este se utilice (Hernandez, 2012). Normalmente se recurre a los créditos cuando se hace necesario más liquidez para poder cubrir un gasto o adquirir un bien inmueble, los créditos pueden solicitarse a través de la celebración de un contrato de crédito previa solicitud al banco y de presentar la documentación necesaria.

Según (Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008, 2008):

Son los créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación, ampliación, mejoramiento de viviendas, o adquisición de lotes con servicios, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria.

También se imputarán a este grupo, los créditos otorgados para compra o construcción de vivienda de interés social, unifamiliar o multifamiliar, en los términos referidos en la Ley No. 677, Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social y sus reformas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 80, del 4 de mayo de 2009 (Ley No. 677).

4.3.3.2. Condiciones de concesión de créditos hipotecarios.

Previo al otorgamiento de créditos hipotecarios para vivienda, se analizará la capacidad de pago y la de endeudamiento en base a, entre otros, los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, las cuotas y saldo de sus diversas obligaciones. Para la obtención de la información antes mencionada, la institución financiera requerirá del cliente el suministro de esta, así como, mediante consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de evaluación, tales como la información del historial crediticio del deudor de centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera. La evaluación de los deudores se efectuará utilizando tecnologías crediticias especializadas en créditos de consumo e hipotecario para vivienda.

4.3.3.3. De las tasas de interés corriente y moratorio aplicadas.

“En los contratos que los bancos celebren con sus clientes, éstos podrán pactar libremente las tasas de interés” (Ley 316, ley de la Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, 1999). Es decir, que la ley que rige el sistema financiero nicaragüense le da potestad a la entidad financiera de imponer una tasa de interés, la que mejor le convenga según sus intereses, así también el cliente examinara y determinara si desea celebrar contrato de crédito con el banco en mención.

De los intereses moratorios, la ley (Ley 316, ley de la Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, 1999) menciona. Que las obligaciones de crédito que se encuentren en morosidad a favor de la entidad bancaria, estos(bancos) podrán cobrar una tasa de interés corriente adicional que no deberá exceder el 50% de la tasa de interés corriente celebrada entre el banco y el cliente siendo esta la única tasa de interés adicional que se le cobrará al cliente.

Esta misma ley establece que los bancos deberán comunicar de manera escrita a sus clientes sobre las condiciones a las que están sujetas las operaciones de crédito, esto incluye las tasas de

interés, nominales o efectivas y su respectiva forma de cálculo. También en estos contratos de crédito deberá expresarse de forma clara los costos que incurran la celebración del mismo y que le sean cargados al cliente.

4.3.4. Procesos de colocación de crédito hipotecario.

4.3.4.1. Políticas generales.

Las entidades financieras deben establecer los criterios y mecanismos que utilizaran para evaluar la solicitud de créditos de sus clientes y determinar así el nivel de riesgo al que están dispuestas a correr con cada crédito que se le otorgue a dicho cliente. Estas políticas deben estar aprobadas por el departamento de crédito y directorios.

Según cita universidad esan (2016) " las políticas de crédito son los lineamientos técnicos de los que dispone el gerente financiero de una empresa". Es decir, son los lineamientos a seguir, el manual de trabajo que se utiliza para la aprobación de un crédito, dicha política debe contener la selección de créditos, las normas de crédito que se utilizaran, así como las condiciones del mismo. De ahí se evalúa si debe concederse el crédito al cliente y el monto que se le puede prestar. El banco no solo debe ocuparse de utilizar los estándares de crédito, sino su aplicación correcta para la toma de decisiones.

El banco debe desarrollar fuentes eficaces de información y métodos de análisis de créditos. Estos aspectos de la política de crédito, son sumamente importantes para una recuperación exitosa de los créditos otorgados y así evitar problemas futuros. se debe tener en cuenta que una política de crédito ineficaz o desactualizada desencadenaría problemas de recuperabilidad futuro, supondrá el grado de cumplimiento por parte del cliente, de ahí que el banco necesita actualizar constantemente los manuales de políticas de crédito según el ambiente financiero en el que se encuentre.

La gerencia del banco es la encargada para implementar estas políticas de crédito, así como la administración de los riesgos.

En toda política de crédito se sede considerar el mercado objetivo, el portafolio, el costo de crédito, los límites o procedimientos de aprobación que deben estar claramente definidas, interrelacionadas con las otras áreas financieras involucradas, considerando el contexto interno y externo, también así debe estar soportada por procedimientos eficientes y una tecnología de punta.

En términos generales se debe evaluar los siguientes aspectos:

- Todo crédito debe ser sometido a evaluación previa

- Todo crédito posee un nivel de riesgo
- El análisis previo no garantiza el cumplimiento del mismo por parte del cliente, sino que minimiza el riesgo.
- El analista de del crédito además de contar con las herramientas metodológicas para el avalúo del crédito debe tener un buen criterio y sentido común.

4.3.4.2. Análisis del crédito.

El análisis es fundamental para evaluar la situación y el desempeño económico y financiero real de una empresa o institución, detectando dificultades y aplicar correctivos adecuados para solventarlas. El análisis se basa en el cálculo de indicadores financieros que expresan la liquidez, solvencia, eficiencia operativa, endeudamiento, rendimiento y rentabilidad de una empresa.

Hernandez (2003) define el análisis financiero como una técnica de evaluación del comportamiento operativo de una empresa, que facilita el diagnóstico de la situación actual y la predicción de cualquier acontecimiento futuro; a su vez está orientado hacia la consecución de objetivos preestablecidos. Este análisis se basa en la interpretación de los sucesos financiero ocurridos en el desarrollo de la actividad financiera, para lo cual utiliza técnicas que llevan a una toma de decisiones acertadas ayudando a que contribuye a examinar la capacidad de endeudamiento e inverso de la institución tomando como punto de inicio la información aportada por los estados financiero.

Brigham (2006) refiere que el análisis financiero es un instrumento disponible para la gerencia, que sirve para predecir el efecto que pueden producir algunas decisiones estratégicas en el desempeño futuro de la empresa; decisiones como la venta deuda dependencia, variaciones en la política de crédito, en las políticas de cobro o de inventarios, así como también una expansión de la empresa a otras zonas geográficas.

A continuación, se mencionan los criterios más elementales a evaluar para que un cliente sea objeto de crédito:

Se debe considerar las variables macroeconómicas que afecten al país, tales como políticas de incentivo a importaciones o exportaciones, políticas tributarias, costo del dinero, movimiento de capital, política monetaria, conflictos internacionales, inflación, crecimiento económico, pobreza y subdesarrollo, desarrollo social de un país, problemas sociales, entre otros.

Otras de las variables de grande importancia es el análisis del sector económico en el que se encuentra el cliente (en caso de que el cliente sea una empresa), variables como vulnerabilidad del

sector, desarrollo, F.O.D.A., dependencia de otros sectores, estancamiento por diferentes razones, poco incentivo del gobierno, poco interés por parte de inversionista, fuerte inversión inicial, etc.

De preferencia se debe analizar balances de los tres últimos periodos financieros en el caso de que el cliente sea una organización o empresa, así como las calificaciones de sus auditorías, hay que tener en cuenta que los auditores deben estar autorizados para este tipo de operaciones (Añez, 2001).

Deben analizarse los estados financieros consolidados en caso de grupos económicos revisando cada una de las cuentas.

Antes de analizar los estados financieros de grupos económicos es necesario tomar en cuenta los siguientes aspectos: Depuración de datos (Ej. Cuentas por cobrar incobrables se debe eliminar contra el patrimonio, lo mismo si existe un activo sobrevaluado, cuentas corrientes socios debe eliminarse contra patrimonio, etc.)

Se debe identificar el sector al que pertenece el grupo económico, así también se debe revisar el detalle de las partidas de balance y estado de resultado, su forma de contabilización, su política de administración. También se debe tener en cuenta que mientras mayor sea el monto del crédito solicitado mayor será la importancia del análisis.

Como se mencionaba anteriormente solicitar preferiblemente estados financieros auditados por una auditora confiable. Y se debe considerar a largo y a corto plazo que el cliente posea con otras instituciones financieras, aunque estos créditos no estén en morosidad.

Análisis de las formas de amortización ya que de esto dependerá como pueda cumplir el cliente ya que no todas las actividades tienen el mismo ciclo operativo (agrícola, comercio, construcción, servicios, etc.)

Tasas de intereses y plazos a los que está pactado cada crédito, en caso de que el cliente tenga obligaciones con otros bancos, así como el análisis del impacto en el balance de la obligación solicitada a banco. Esto es importante porque determinará el endeudamiento de la empresa y cual su estructura de pasivos bancarios, así también sus fuentes de financiamiento.

Cabe recalcar que es obligación del departamento de crédito y riesgo mantener niveles relativamente bajos de un riesgo crediticio, además que permitan tener una buena rentabilidad y permanencia del mismo.

Es muy importante mantener al personal con capacitación constante sobre las tendencias de las economías en el país y tener constante capacitación en el tema de finanzas y decisiones financieras y tener a disposición estudios de mercado y sectoriales

Crear sistemas estándares de evaluación de créditos, así como identificar aquellos créditos con riesgos más elevados para un análisis más minucioso.

Contar con información bibliográfica al alcance para posibles consultas, además de estar al tanto y al día de las publicaciones de la prensa en lo que se refiere al movimiento macroeconómico y las tendencias políticas y monetarias.

De lo antes mencionado, en la solicitud, de exponerse las de intenciones en las que se especifique claramente los requerimientos del cliente (plazo, condiciones de pago, puede ser necesario un detalle de sus finanzas, ingresos, patrimonio, objeto, y la forma de pago)

Una vez aprobado el crédito es necesario elaborar el contrato correspondiente donde se establecerá claramente las obligaciones del prestatario como del banco y se deberá establecer el calendario de pago de las amortizaciones

En el caso de que un banco asumiere la enajenación de los inmuebles hipotecados de acuerdo con las leyes del sistema financiero, estará facultado para practicar por cuenta del deudor todas las reparaciones que considere necesarias en los bienes hipotecados, para pagar impuestos y para la conservación de las propiedades; igualmente estará autorizado para exigir inmediatamente la desocupación del inmueble a quienes lo ocuparen (Ley 316, ley de la Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, 1999). Salvo acuerdo extrajudicial entre el cliente y el banco.

4.3.4.3.Credit scoring.

El 'credit scoring' no es más que asignarle un puntaje al potencial deudor que, a su vez, representa una estimación del desempeño del crédito para el banco. Esta herramienta consiste en evaluar el riesgo de crédito del solicitante de manera objetiva mediante procesos automatizados (ConnectAmericas, s.f.). Es decir, los bancos utilizan esta herramienta como una forma de medir el riesgo crediticio ya sea a empresas o de forma individual esto al momento que el cliente solicita el crédito (application scoring), comparando el puntaje obtenido contra un valor mínimo (cut-off), asociado al riesgo y a la rentabilidad que la entidad financiera desea tomar.

Cuando el crédito ya ha sido otorgado, los bancos utilizan el puntaje en el seguimiento (behavioral scoring) para medir otros aspectos del cliente (ConnectAmericas, s.f.). En este caso de los créditos hipotecarios el banco lo utiliza para administrar los límites del crédito, así también

para identificar cuentas rentables, ofrecer nuevos productos de créditos y detectar posibles problemas de cobranza.

No es posible conocer con exactitud el modelo credit scoring que utiliza el BDF ya que es información privada, sin embargo, se puede observar y aprender de los estándares internacionales y mencionar precisamente el método del FICO, que según ConnectAmericas, (s.f.) es el método mas utilizado en los Estados Unidos de America, para calcular el credit-scoring, introducido por primera vez en 1989 por la empresa Fair Isaac and Company (FICO).

Método de medir el riesgo de crédito según FICO:

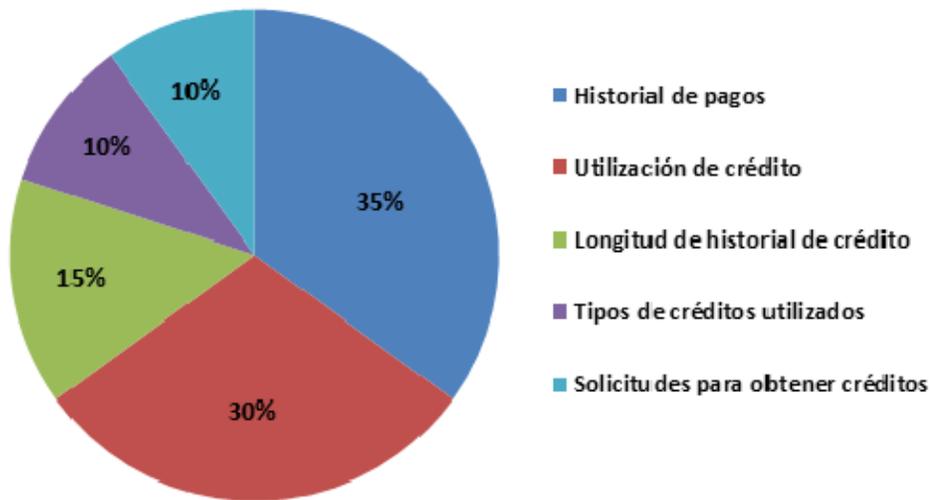


Figura 1. Factores determinantes de la calificación de crédito, medido en porcentajes.
Fuente: connect Americas.

- **Historial de pagos:** es tener un buen record crediticio, es decir el cliente debe estar solvente con créditos que se le fueron otorgados anteriormente y en cualquier entidad de créditos.
- **Utilización de crédito:** el ratio de deuda rotativa actual en relación al crédito total disponible o límite de crédito.
- **Longitud de historial de crédito:** es la trayectoria de crédito que el cliente posee, siempre y cuando haya pagado de manera satisfactoria dicho préstamo, esto hace aumentar su puntaje.
- **Tipos de créditos utilizados:** los clientes pueden beneficiarse por tener un historial de gestión de los diferentes tipos de crédito

- **Solicitudes para obtener créditos:** acumular numerosas solicitudes de crédito no es bueno para la evaluación de la solicitud de crédito.

Al utilizar el credit scoring se reduce el límite de tiempo en revisión de solicitudes y en el caso de los bancos, incrementa la automatización del proceso de otorgamiento de créditos, reducen los costos y puede aumentar el volumen de créditos otorgados. Y según cita ConnectAmericas (s.f.) Introduce mayor objetividad y transparencia en la asignación de créditos al exigir las mismas condiciones a cualquier cliente, independiente de su tamaño, sector, u otro factor.

Así mismo existen otros métodos para calcular el credit scoring, pero el éxito de este modelo está en la calidad del algoritmo utilizado y de la existencia de un sistema eficiente de análisis de datos. Los modelos de credit scoring permiten estimar la probabilidad de no pago de un cliente con características similares. La construcción de un modelo de credit scoring requiere de información interna y externa del cliente contenido en sus solicitudes del crédito (Rayo, 2010).

También se puede agregar que para definir y ponderar adecuadamente un sistema de credit scoring, para evaluar y clasificar a los solicitantes de crédito se puede utilizar el método Delphi que permite recolectar y ponderar información provista por expertos.

A continuación, se describen las etapas del proceso de recolección de datos a través del método Delphi (Varela, 2012,p.90).

- Definición del problema: se identifica el problema y se forma un grupo de coordinación
- Grupo coordinador. estudia y afina el protocolo de trabajo ,se elabora cuestionario, analiza y revisa la marcha del proceso de la información y tomar decisiones correctivas.
- Grupo de expertos. Los expertos asumen la responsabilidad de emitir juicios y opiniones, que son las que constituyen el eje del método.

Para determinar el riesgo de crédito, o credit scoring, el analista financiero analiza mediante la información recolectada, la liquidez, eficiencia, rentabilidad y nivel de endeudamiento del sujeto de crédito. De ahí en el caso de una empresa se puede mencionar la existencia de los siguientes indicadores financieros que permiten evaluar la calidad crediticia del cliente.

Indicadores financieros:

Indicador financiero	Medida	Concepto
Indicadores de liquidez y solvencia		
Capital de trabajo a pasivo corriente	$\frac{\text{Activos corriente} - \text{Pasivo corriente}}{\text{Pasivos corrientes}}$	Mide el exceso de recursos de corto plazo que dispone una empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.
Razón corriente	$\frac{\text{Activos corriente}}{\text{Pasivos corrientes}}$	Mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.
Prueba ácida	$\frac{\text{Activos corriente} - \text{Existencias}}{\text{Pasivos corrientes}}$	Es similar a la razón corriente, con la excepción que excluye las existencias, que es comúnmente el activo corriente menos líquido.
Tesorería	$\frac{\text{Disponible}}{\text{Pasivos corrientes}}$	Este ratio mide la capacidad de hacer frente en forma inmediata a nuestras obligaciones corrientes.
Indicadores de actividad		
Rotación activo de operación	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activos totales}}$	Este ratio indica el número de veces que los activos de operación rotan.
Periodo promedio de cobro	$\frac{365}{\text{Rotación de cuentas por pagar}}$	Este ratio mide los días que se tarda la empresa en transformar sus ventas al crédito en efectivo.
Periodo promedio de pago	$\frac{365}{\text{Rotación de cuentas por pagar}}$	Este ratio mide los días que se tarda la empresa en pagar a sus proveedores.
Indicadores de rentabilidad		
Margen Neto	$\frac{\text{Unidad neta}}{\text{Ventas netas}}$	Corresponde al porcentaje de las ventas que se transforma en beneficio neto para la empresa.
ROA	$\frac{\text{Unidades de operación}}{\text{Total de activos de operación}}$	Este porcentaje indica el rendimiento de los activos de operación.
Indicadores de endeudamiento		
Deuda	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Actividad total}}$	Este ratio indica la proporción de los activos totales financiados por terceros.

Figura 2. Estos indicadores financieros constituyen información clave para evaluar y determinar el riesgo de crédito.

4.3.4.4. Evaluación y colocación del crédito.

Los bancos y otras entidades financieras, como parte de su política, establecen los procedimientos a seguir para tratar los créditos con problemas. Ello implica establecer responsabilidades internas, plazos o incluso alternativas de refinanciamiento, dando facilidades a algunos clientes y evitando que un crédito con problemas impacte negativamente en el riesgo de la entidad (Añez, 2001).

En el proceso de evaluación de un crédito, el comité de crédito debe contemplar una evaluación profunda tanto de sus aspectos cuantitativos como cualitativos, es decir se debe evaluar las

condiciones financieras en las que se encuentra el cliente, si tiene capacidad de pago, sus recursos económicos, el medio que lo rodea, entre otros.

También es necesario considerar el comportamiento pasado del cliente tanto como cliente de la misma institución como de las demás instituciones, es decir checar su récord crediticio y verificar que el cliente no esté en morosidad con otros bancos, financieras o casas de crédito, la decisión del desembolso del crédito se tomará en base a sus antecedentes históricos.

Es necesario, también considerar en el análisis de crédito diferentes consideraciones que se puedan presentar con el fin de anticipar los problemas, es decir, como se menciona anteriormente el sector económico en que se encuentra el cliente(empresa) y de ser persona natural, el entorno en que habita, los posibles riesgos de eventualidades fortuitas, como desastres naturales, incendios, etc.

Después de realizado un análisis concienzudo del crédito es necesario tomar una decisión.

En lo que se refiere a casos de garantía, debe tratarse en la mejor forma posible tener la mejor garantía y que tenga una relación con el préstamo de 2 a 1 esto con el fin de poder cubrir ampliamente el crédito

Es necesario estar en completo seguimiento del crédito ya que la economía del cliente es fluctuante y se debe tener permanentemente información que nos corrobore el pago oportuno por parte del deudor.

Aspectos generales que se deben evaluar.

➤ Seriedad del cliente, es decir el cliente debe comprobar que entiende la responsabilidad que implica la celebración del contrato de crédito.

- Simulación de capacidad de pago.
- Situación patrimonial,
- Garantías, estas deben cubrir por encima del empréstito.
- Riesgo de la cartera.
- Riesgo por cliente.
- Posición respecto al destino.
- Requerimiento de información.

4.3.5. Recuperación de créditos hipotecarios.

La Recuperación de la Cartera de Créditos es una actividad que tiene por objeto conseguir el pago de un crédito cuando el deudor no llega a saldarlo o se rechaza a cumplirlo. Antes de iniciar

el camino judicial de hecho los bancos y las financieras que conceden préstamos intentan primero conseguir un pago parcial del crédito (Los prestamos.net, 2014).

4.3.5.1. Criterios sobre recuperación de los créditos.

Según menciona (Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008, 2008, p.7):

Previo al otorgamiento de créditos de consumo e hipotecarios para vivienda, se analizará la capacidad de pago y la de endeudamiento en base a, entre otros, los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, las cuotas y saldo de sus diversas obligaciones. Para la obtención de la información antes mencionada, la institución financiera requerirá del cliente el suministro de esta, así como, mediante consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de evaluación, tales como la información del historial crediticio del deudor de centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera.

La Super Intendencia de bancos y otras instituciones financieras (2005) Determinó que los créditos que otorga el Sistema Financiero Nacional se ubican en cuatro categorías, dependiendo de sus parámetros de calificación: Créditos de riesgo normal, Créditos de riesgo potencial, Créditos de riesgos deficientes y Créditos de riesgo dudoso recaudo y perdidas.

Los deudores comerciales, arrendamiento financiero, créditos de consumo, hipotecarios para la vivienda y microcréditos, así como las inversiones, serán clasificados, de acuerdo a los criterios de evaluación y clasificación que se señalan más adelante, en cinco categorías de riesgo, cada una de las cuales representan un rango estimado de pérdidas del monto adeudado y a las cuales corresponderá asignar un porcentaje determinado de provisiones.

- Categoría A – Créditos de Riesgo Normal.
- Categoría B – Créditos de Riesgo Potencial.
- Categoría C – Créditos de Riesgo Real de Pérdidas Esperadas.
- Categoría D – Créditos de Alto Riesgo de Pérdidas Significativas.
- Categoría E – Créditos Irrecuperables.

4.3.5.2. Cobranza.

Proceso formal mediante el cual se tramita el cobro de una cuenta por concepto de la compra de un producto o el pago de algún servicio (E.Molina, 2005). La efectividad de las políticas de cobro de la empresa se puede evaluar parcialmente examinando el nivel de estimación de cuentas

incobrables. Una efectiva labor de cobranza está relacionada con la política de créditos por lo que se minimiza los gastos de cobro por cuentas difíciles o de dudosa recuperación.

4.3.5.2.1. Políticas de cobranza.

Una política de cobranza debe basarse en su recuperación sin afectar la permanencia del cliente, la empresa debe tener cuidado de no ser demasiado agresiva en su gestión de cobros.

Las políticas de cobro de la empresa son los procedimientos que ésta sigue para cobrar sus cuentas una vez vencidas.

La efectividad de las políticas de cobro de la empresa se puede evaluar parcialmente examinando el nivel de estimación de cuentas incobrables. Una efectiva labor de cobranza está relacionada con efectiva una política de créditos por lo que se minimiza los gastos de cobro por cuentas difíciles o de dudosa recuperación.

Los diferentes procedimientos de cobro que aplique una empresa están determinados por su política general de cobranza. Cuando se realiza una venta a crédito, concediendo un plazo razonable para su pago, es con la esperanza de que el cliente pague sus cuentas en los términos convenidos para asegurar así el margen de beneficio previsto en la operación. En materia de política de cobranza se pueden distinguir tres tipos, las cuales son; políticas restrictivas, políticas liberales y políticas racionales.

4.3.5.2.2. Clasificación de las políticas de cobranza.

Según E.Molina (2005) las políticas de cobranza se clasifican en:

➤ *Políticas restrictivas.*

Caracterizadas por la concesión de créditos en períodos sumamente cortos, normas de crédito estrictas y una política de cobranza agresiva. Esta política contribuye a reducir al mínimo las pérdidas en cuentas de cobro dudoso y la inversión de movilización de fondos en las cuentas por cobrar. Pero a su vez este tipo de políticas pueden traer como consecuencia la reducción de las operaciones y los márgenes de utilidad, la inversión es más baja que las que se pudieran tener con niveles más elevados de créditos, utilidades y cuentas por cobrar.

➤ *Políticas liberales.*

Como oposición a las políticas restrictivas, las políticas liberales tienden a ser generosas, otorgan créditos considerando la competencia, no presionan enérgicamente en el proceso de cobro y son menos exigentes en condiciones y establecimientos de períodos para el pago de las cuentas.

Este tipo de política trae como consecuencia un aumento de las cuentas y efectos por cobrar, así como también en las pérdidas en cuentas incobrables. En consecuencia, este tipo de política no estimula aumentos compensadores en las ventas y utilidades.

➤ Políticas racionales.

Estas políticas son aquellas que deben aplicarse de tal manera que se logre producir un flujo normal de crédito y de cobranzas; se implementan con el propósito de que se cumpla el objetivo de la administración de cuentas por cobrar y de la gerencia financiera en general. Este objetivo consiste en maximizar el rendimiento sobre la inversión de la empresa. Se conceden los créditos a plazos razonables según las características de los clientes y los gastos de cobranzas se aplican tomando en consideración los cobros a efectuarse obteniendo un margen de beneficio razonable.

4.3.5.3. Etapas de recuperación del crédito

Según Castro J. A. (2014) existen las siguientes etapas de recuperación de crédito:

➤ Etapa preventiva

Se realizan llamadas antes del vencimiento de una cuota, el objetivo es recordar el próximo pago, reduce la probabilidad de que un crédito caiga en cartera vencida.

➤ Etapa administrativa

Es cuando se presenta un día de mora y aun no es superior a los días que la entidad financiera decreta, se realiza el cobro por medio de llamadas, cartas y mensajes, permite visualizar y controlar la tendencia o comportamiento de mantener los rangos mínimos de mora y evitar que los clientes se trasladen a las etapas posteriores.

➤ Etapa de recuperación de la cartera

Es la etapa que consiste en lograr agotar todos los recursos extra judiciales, a fin de convenir arreglos satisfactorios entre los usuarios y la entidad de crédito, para procurar que los mismos no sean trasladados a cobro judicial y no implique para un costo adicional.

➤ Etapa jurídica

Después de agotar todas las posibilidades para normalizar las obligaciones, se procede a iniciar el cobro a través de un proceso judicial. Se deberán observar las directrices impartidas por el juez en cada etapa del proceso, pues él es la autoridad competente para adoptar los mecanismos tendientes a hacer cumplir sus decisiones.

4.3.5.4. Proceso administrativo para la recuperación de la cartera de crédito.

El gestor o negociador de cobranzas debe personalizar cada gestión en función a las características del deudor. Una primera diferenciación viene dada por la personería jurídica del deudor, puesto que no es lo mismo reclamar el pago a una persona particular por deudas personales, que a una empresa que sea sociedad comercial (Moreno, 1990). En cada caso el procedimiento ha de ser diferente, puesto que no es lo mismo tratar directamente con el propio deudor cuando es una persona física y que puede tomar por sí mismo y sobre la marcha las decisiones que afectan el pago de su deuda, que con el empleado de una sociedad que deberá consultar con varios niveles de responsabilidad antes de dar alguna respuesta. Por lo tanto, existen muchos factores relativos a las peculiaridades de cada deudor que hay que tener en cuenta antes de iniciar el proceso de reclamación.

En función de su situación la cartera de crédito se clasifica en:

Cartera vigente: Integrada por los créditos que están al corriente en sus pagos, tanto de principal como intereses, así como aquellos con pagos de principal o intereses vencidos.

Cartera vencida: Compuesta por créditos cuyos acreditados son declarados en concurso mercantil, o bien, cuyo principal, intereses o ambos, no han sido liquidados en los términos pactados originalmente.

Según Horne (2002) existen las siguientes carteras de Crédito:

- Cartera de crédito corriente

Está formada por préstamos cuyas fechas de vencimiento son los originalmente pactados.

- Cartera Prorrogada: Se considerará cartera prorrogada a aquellas concesiones de créditos con una extensión o ampliación de plazo no mayor al recibido o pactado originalmente, a este tipo no es conveniente modificarle los términos del contrato.
- Cartera reestructurada.

Está compuesta por aquellos préstamos que han sido modificados en términos y condiciones originalmente pactadas, realizadas por un deterioro en la capacidad de pago del crédito por parte del prestatario.

- Cartera vencida.

Comprende todas aquellas obligaciones contenidas en su plan de pago y que no fueron canceladas a su fecha de vencimiento. Para determinar el grado de irrecuperabilidad, de la cartera

de crédito vencida se debe clasificar en orden cronológico de vencimiento, también se le puede dar una sub-clasificación se puede determinar parte de la cartera irrecuperable.

➤ Cartera en cobro judicial.

Está formada por las obligaciones que, agotados los procedimientos y medios corrientes de recuperación utilizados por la entidad financiera, la misma puede demandar su derecho como acreedor ante una autoridad legal y competente del país, para que el acreedor pague su adeudo.

4.3.5.5. Saneamiento de la cartera de créditos.

Entre más se prolongue el saneamiento del sistema financiero, mayor será el costo de dicho saneamiento para los acreedores y deudores y/o entidades financieras sea el caso.

Sanchez (2002) afirma:

Las quiebras y el saneamiento bancario constituyeron uno de los retos más grandes, tanto para el gobierno las autoridades monetarias, como para todo el sistema financiero privado, pero el proceso no termina con la restitución de depósitos a los ahorrantes, sino que se trata de un proceso con varias etapas definitivas teniendo como objetivo fundamental seguir protegiendo a la población nicaragüense.

En el refinanciamiento y recuperación de crédito el objetivo de esta etapa es la consecución de recursos externos de más largo plazo y menos costo, preferiblemente en condiciones concesionales que permitan el refinanciamiento.

En cuanto a las prórrogas de los créditos la Norma para el establecimiento de condiciones especiales para la renegociación de adeudos (2018) en su artículo 9 establece que, las instituciones financieras podrán prorrogar créditos de consumo, hipotecarios para vivienda, microcrédito y créditos comerciales que al 31 de marzo de 2018 estuviesen calificados en categoría “A” o “B”, así como los otorgados en el mes de abril de 2018, en los términos establecidos en el artículo 35 de la normativa que regula la materia de gestión de riesgo crediticio. También establece que los bancos podrán modificar las condiciones originalmente pactadas en los contratos de crédito o realizar consolidaciones de deuda, para los créditos hipotecarios para vivienda sin que estos ajustes sean considerados como una reestructuración, a aquellos deudores cuyos créditos al 31 de marzo de 2018 tengan calificación de riesgo “A” o “B” encontrándose en estatus vigente y los otorgados dentro del periodo del mes de abril del 2018.

V. Caso práctico

El presente acápite muestra los procesos que conlleva la aplicación de los procesos de colocación y recuperación de un crédito hipotecario en el Banco de Finanzas S.A, para ello se plantea un caso práctico de crédito de vivienda (plan casa BDF). Esto con el objetivo no solo de que un cliente potencial del banco conozca de los procesos que se realizan sino también la aplicación de las políticas de crédito de dicho banco.

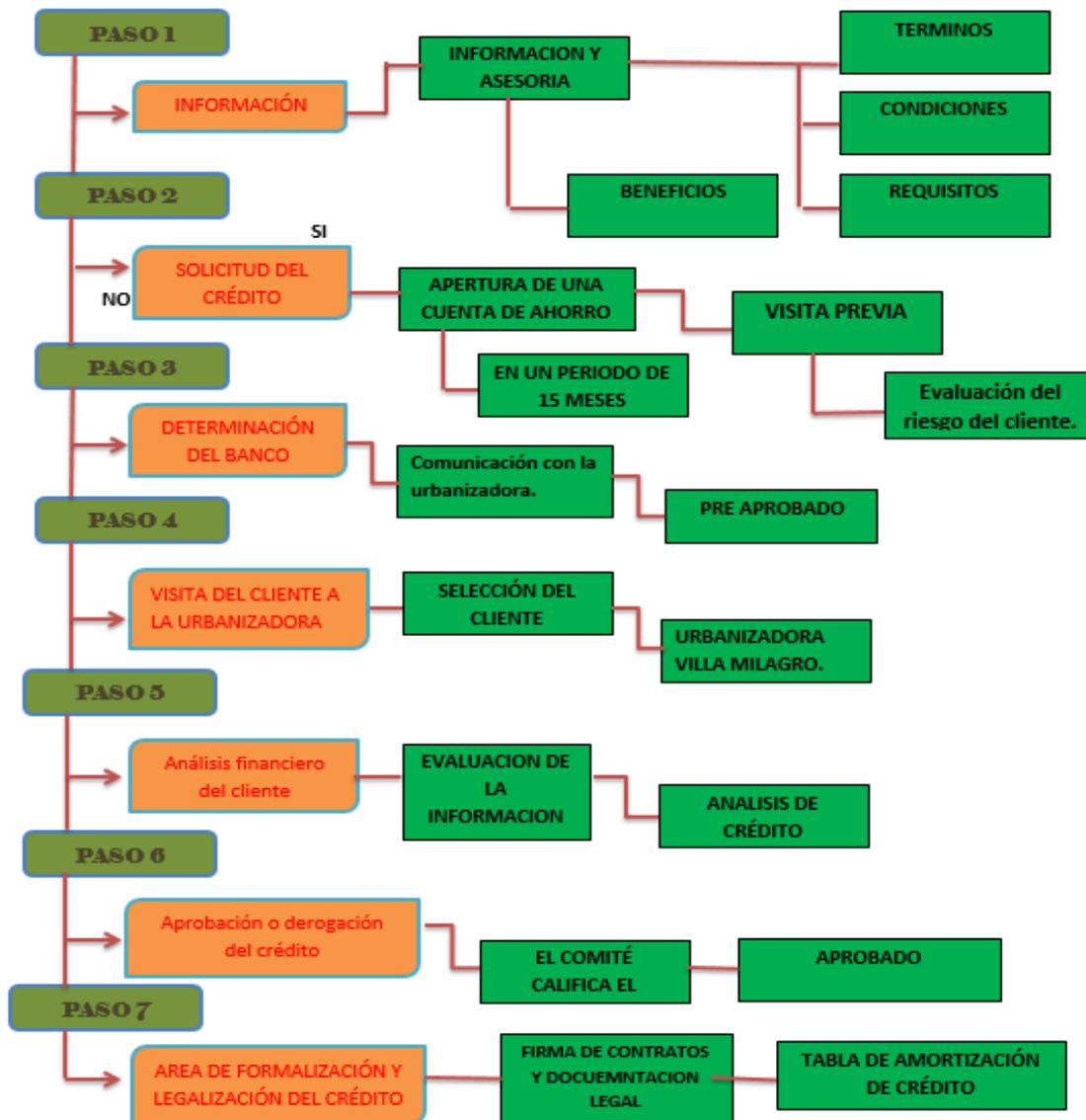


Figura 3. Flujograma de la solicitud de crédito hipotecario de vivienda.

Primer paso:

A continuación, se detalla primeramente la solicitud por parte del cliente.

El día 05 de marzo, a las 9.25 de la mañana en la ciudad de Managua, en el banco de finanzas, sucursal Delta, carretera a Masaya, se presentó el señor Juan José López Ortiz, mayor de edad, casado, asalariado y con domicilio en Managua, colonia miguel Bonilla frente terminal de ruta 111 desea adquirir una vivienda que se encuentre ubicada en Managua. El señor López solicita información financiera para comprar su casa, donde fue atendido y asesorado por el Lic. Luis Alfonso Velásquez, quien se desempeña como ejecutivo de créditos hipotecarios. El señor López le explica que él trabaja como enfermero, ya que es licenciado en paciente crítico en el hospital solidaridad de Managua, devengando un salario de C\$ 18,000 netos mensual.

Posteriormente se atiende al señor López, se le explica los términos, condiciones y requisitos que debe cumplir previamente para optar al crédito de vivienda con garantía hipotecaria.

Este programa de crédito tiene ciertos criterios que deben cumplirse entre ellos, no poseer una vivienda y tener un record crediticio limpio para optar al préstamo.

Beneficios

- Hasta un 90% de financiamiento
- Hasta 25 años de plazo
- Trámite rápido
- Atención personalizada
- Cómodas mensualidades
- Planes de ahorro por 6, 9, 12 o 15 meses
- Alianzas con numerosos proyectos habitacionales, donde puedes escoger la casa que más se ajuste a sus necesidades
- Monto máximo del préstamo U\$ 75,000 (Solo se permite un préstamo bajo este programa)

Requisitos

- Completar Formato de afiliación de Rafcasa Nicaragua, S.A.
- Pago por afiliación a Rafcasa Nicaragua, S.A. para Plan Casa de US\$ 50.00 (vivienda de interés social) o US\$ 70.00 (vivienda no social)
- Realizar depósito de la primera cuota de ahorro del plan seleccionado en cualquier sucursal BDF

- Mayor de 21 Años
- Seis meses de estabilidad laboral
- Llenar formato de solicitud de crédito
- Llenar formulario de seguro de vida
- Apertura de Cuenta de Ahorro
- **Asalariados:** Constancia de salario original o fotocopia de colilla de INSS o comprobante de pago
- **Negocio Propio:** Fotocopia de matrícula de la Alcaldía vigente y del año anterior, Estados financieros elaborados por un CPA de los últimos 3 meses o Declaración de IR de los últimos 3 meses
- **Profesionales Independientes:** Copia de cédula Ruc, Carnet de profesión vigente, Copia de contratos vigente y anterior (en caso de profesionales independientes)
- **Residentes en el extranjero:** Copia de cédula de pasaporte o cédula de residencia, Declaración de impuestos del país de residencia, Record de Crédito mayor a 650 puntos
- **Médicos, Odontólogos y Veterinario:** Recetario Medico detallando ingresos con su respectivo sello

Seguro de vivienda es referencial, depende en que compañía decida el cliente contratar el servicio, este costo es bajo el supuesto que fuese con ASSA, empresa con la que BDF gestiona estas pólizas.

Los avalúos en los departamentos se negocia el precio dependiendo de la distancia y en los casos de compras entre particulares adicionalmente se incluye el IVA.

Los costos que pueden darse durante la vida del crédito están en dólares o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial al día que solicita la gestión.

De antemano, el señor López había indagado en una urbanizadora afiliada a Rafcasa Nicaragua, S.A, dicha urbanizadora responde al nombre comercial de Villa Milagro, ubicada en el km 18 carretera norte.



Figura 4

Fuente: www.bdfnet.com/catalogoplancasa

El promotor y agente de venta de urbanizadora Villa Milagro, Lic. José Castro Ruiz atiende al señor López, se le pide una prima de 10% para empezar el trámite de financiamiento y poder dar paso a una entrega previa y después que el banco apruebe el préstamo la urbanizadora entrega la casa con todas las revisiones (Banco de Finanzas,S.A, (2018).

REQUISITOS PARA AFILIARSE A SU PLAN DE AHORRO DE


EN BDF

- Completar formato afiliación de RAFCASA Nicaragua, S. A.
- Presentarse en cualquier sucursal BDF para aperturar su cuenta de ahorro.
- Presentar su Cédula de Identidad.
- Número de Cédula y Teléfonos de dos referencias.
- Pago único de Afiliación de Plan Casa a RAFCASA Nicaragua, S.A.
- Depositar su primer cuota de ahorro del plan seleccionado en su cuenta BDF.

Afiliate en las oficinas

Figura 5

Segundo paso:

Con la información pertinente y necesaria el señor López se presenta nuevamente a la entidad bancaria BDF, sucursal Delta, para hacer la solicitud del crédito de vivienda efectiva.

El señor López llena la hoja de solicitud de crédito, adjuntando información necesaria.

- Presentación de solicitud y carpeta crediticia
- Evaluación del crédito por parte del oficial
- Elaboración del informe de recomendación y/o conformidad.
- Presentación al comité de crédito y o departamento de riesgo crediticio
- Pre aprobación por parte del departamento de crédito y/o gerencia del banco. notificación al cliente
- Se constata que los fondos efectivamente irán dirigidos a la compra de vivienda antes mencionada
- Elaboración de contrato de crédito en base a las condiciones negociadas originalmente (ver anexos)
- Firma del contrato por los solicitantes y los representantes de la institución.
- Presentación de una póliza de seguro por el bien otorgado en hipoteca con la debida subrogación de derechos a favor del banco
- Elaboración de un file o carpeta de crédito con el nombre completo del cliente
- Elaboración de la hoja de ruta para desembolso correspondiente ya sea en cheque o abono a la cuenta del cliente
- Elaboración del plan de pagos con sus respectivas fechas de vencimientos
- Administración por parte del oficial de cuenta

Una vez analizada la solicitud por el Lic. Velásquez, refiere al solicitante que debe aperturar una cuenta de ahorro con un monto de \$10 depositando en el momento \$50 como mínimo y que deberá ir a depositar a cualquier sucursal BDF, aproximadamente \$150 o más pero nunca menos de esta cantidad, por un periodo de 15 meses, esto es para valorar la capacidad de ahorro del cliente.

El señor López refiere al agente bancario que posee una cuenta de ahorro aperturada con un monto de 246 dólares en el mes de enero del 2017 (el día 09 de enero a las 9 de la mañana) el cual el señor López realizo con el fin de poder optar al plan de vivienda de Rafcasa y BDF.

La información presentada por el cliente, incluyendo la hoja de solicitud es evaluada por el departamento de crédito donde se revisa minuciosamente si la información presentada está correcta y sin alteraciones de ningún tipo.

Entre los procesos generales que se efectúan esta una visita previa in-situ donde se constata el domicilio del cliente, se examina los ingresos del cliente, (colilla de pago, estados financieros presentados, constancia de otros ingresos, informe de gastos, etc.) constancia salarial, record crediticio y generales del cliente

A continuación, se presentan los resultados de la aplicación práctica para el cálculo del nivel de pago del señor López. Para esto, se muestra la aplicación del modelo de credit scoring. Se incluye además del salario neto del cliente y según información presentada, ingresos varios productos de actividades de comercio (negocio propio informal).

Evaluación del riesgo de crédito cliente.

Tabla 2
Indicadores de liquidez

Indicadores de liquidez			
activo circulante / pasivo corriente	C\$	22,000.00	5.5
	C\$	4,000.00	
Razón corriente	C\$	24,000.00	6
	C\$	4,000.00	
prueba ácida	C\$	24,000.00	6
	C\$	4,000.00	
Disponibilidad	C\$	18,000.00	4.5
	C\$	4,000.00	
Indicadores de endeudamiento			
Deudas	C\$	4,000.00	0.16666667
	C\$	24,000.00	

Fuente: elaboración propia.

Tabla 3
Calificación del cliente.

CRITERIOS DEL CLIENTE	DATOS
Antigüedad en dela empresa que labora	entre 1 a 9 años
categoría	B
problemas legales	ninguno
calidad de cartera	Regular
Referencias bancarias	buenas
referencias comerciales	Regulares

Fuente: elaboración propia

Credit scoring para Juan López

Para la elaboración del credit scoring para el señor López se diseña un sistema en Excel usando las siguientes fórmulas:

- Utilizaremos uno de los algoritmos más sencillos, el KNN (k-nearest neighbor)
- La función MIN () y MAX () calcula el mínimo y máximo respectivamente.
- La función RAIZ () calcula la raíz cuadrada.
- La función K. ENESIMO.MENOR devuelve el k-enésimo menor valor de un conjunto de datos.
- Gráficos de dispersión.
- La función condicional SI () y CONTAR.SI ()

Se evalúa al cliente tomando como referencia su nivel de ingresos totales, nivel de estudios en un grado de 1-5 niveles y haciendo uso de las siguientes formulas:

Tabla 4
Ingresos mensuales y el nivel de estudios.

Juan López Ortiz
- Ingresos mes: C\$ 18,000
- Nivel de estudios, de 0 a 5
0=Sin estudios
1=Básico
2=Secundaria
3=Bachiller
4=Graduado Universidad
5=Máster

Estos son los datos de 30 clientes (15 buenos y 15 malos). Los credit scoring reales utilizan miles de datos.

Tabla 5
Proceso de selección de clientes en buenos o malos

Cliente	Ingresos mes		Nivel Estudios		Score
Ana	C\$	1,100.00	C\$	1.00	Malo
Luis	C\$	983.00	C\$	-	Malo
Pedro	C\$	1,203.00	C\$	1.00	Malo
Diego	C\$	995.00	C\$	3.00	Malo
Lucas	C\$	725.00	C\$	1.00	Malo
José	C\$	1,750.00	C\$	2.00	Malo
Manuel	C\$	2,100.00	C\$	-	Malo
Tere	C\$	1,590.00	C\$	1.00	Malo
Sofía	C\$	1,009.00	C\$	1.00	Malo
Mary	C\$	850.00	C\$	2.00	Malo
John	C\$	700.00	C\$	4.00	Malo
Peter	C\$	602.00	C\$	2.00	Malo
Xiao	C\$	760.00	C\$	1.00	Malo
Arty	C\$	1,100.00	C\$	1.00	Malo
Sonia	C\$	2,001.00	C\$	2.00	Malo
Laura	C\$	6,500.00	C\$	5.00	Bueno
Isabel	C\$	4,650.00	C\$	4.00	Bueno
Edu	C\$	3,700.00	C\$	3.00	Bueno
Paco	C\$	3,321.00	C\$	4.00	Bueno
Ester	C\$	4,311.00	C\$	3.00	Bueno
Mara	C\$	3,512.00	C\$	5.00	Bueno
Paula	C\$	5,432.00	C\$	2.00	Bueno
Xisca	C\$	5,550.00	C\$	1.00	Bueno
Cesar	C\$	4,567.00	C\$	4.00	Bueno
Marga	C\$	5,250.00	C\$	5.00	Bueno
Pere	C\$	3,003.00	C\$	2.00	Bueno
Tania	C\$	6,005.00	C\$	5.00	Bueno
Silvia	C\$	5,580.00	C\$	2.00	Bueno
Flor	C\$	3,350.00	C\$	3.00	Bueno
Diana	C\$	6,201.00	C\$	4.00	Bueno

Fuente: elaboración propia.

Tabla 6
Calificación del señor López

	Ingresos mes	Nivel Estudios	Score
Juan	18,000 C\$	4	Bueno

Fuente: elaboración propia

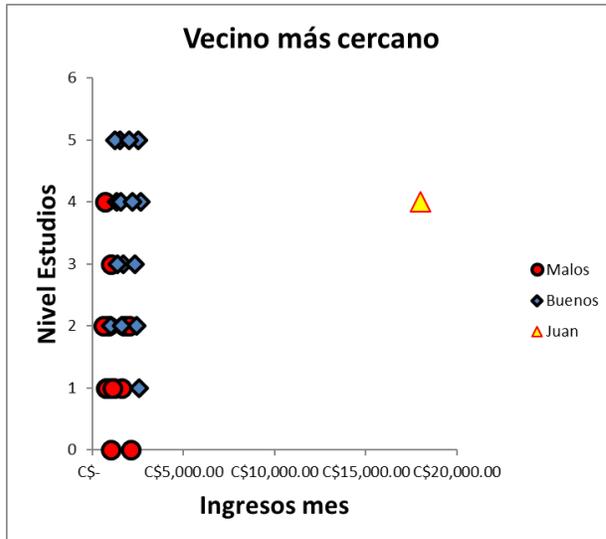


Figura 6

Tercer paso:

Una vez que el banco (BDF) determinó que el señor López cumplió en tiempo y forma con las cuotas mensuales asignadas, el banco se conecta con urbanizadora Villa Milagro quien se encarga de contactarse con el solicitante por lo que se hace un llamado telefónico para notificarle un pre aprobado de su crédito hipotecario.

Cuarto paso:

El Cliente visita la Urbanizadora RafCasa, el ejecutivo de Ventas Ofrece los proyectos de modelos disponibles en donde se detalla la descripción de las viviendas, los cuales son las siguientes:

Las viviendas son de concreto, y según el diseño cada inmueble tiene dormitorios, sala, cocina y baños y su costo es de aproximadamente de 20 mil a 90 mil dólares.

Lista de proyectos de interés social en Managua con urbanizadora RafCasa:

- Villa sol
- Valle verde
- Versailles
- San José
- San miguel
- Monte clara
- Ciudad del Doral

- Vistas del momotombo
- Praderas del mombacho
- Praderas del nuevo león
- Residencial villa milagro

El señor López elige la casa en residencial villa milagro, modelo Dúplex, color celeste claro, con dos habitaciones, una sala, una cocina y un baño. Llena la Hoja de Reserva con el modelo elegido.

Quinto paso

Para la aprobación del crédito, El Ejecutivo de ventas de BDF debe contar con los todos los datos del cliente como:

- Solicitud de crédito con todos los datos del solicitante y/o fiador.
- Fotocopia de cédula de identidad ciudadana o residencia del solicitante
- Constancia salarial y última colilla de pago INSS del solicitante
- Contrato Firmado por la Urbanizadora RafCasa

Una vez que se introduce todos los datos de la capacidad de pago, se le imprime una Hoja al Cliente y si está de acuerdo o Acepta.

El Ejecutivo de Ventas los imprime con todos los datos que llevó el cliente lo integra al sistema del Banco de Análisis de Crédito, el cual genera una Gestión o Solicitud de Crédito, asignando a un Analista de Crédito para ese préstamo.

Sexto paso

El Analista de Crédito Trabaja desde el Sistema del Banco BDF y con los papeles en físico del Crédito:

- Lo primero que hace es Revisar e imprimir las diferentes Centrales de Riesgo del Cliente. Según la superintendencia de Bancos.
- Revisa la clasificación del cliente, si calificado en A, el cliente es sujeto de crédito, pero, si la calificación es diferente a “A”, no aplica.
- Se procede a elaborar el estado financiero del Cliente.
- Presentación de Crédito. Documento que se presenta al Comité de Crédito Gerencial, para revisión del caso.
- Si el Análisis de la capacidad de pago es aceptable pasa al Área de comité de crédito.

- **Análisis Crediticio:** se reúne el Comité de Crédito para poder dar la Aprobación o denegación Final del Crédito. Lo conforman (Analista de Crédito de la Gestión, Jefe de Crédito y el Gerente de Crédito).

En este caso, el comité califica que el señor López tiene la capacidad de pago para adquirir la vivienda elegida, por lo que se aprueba el crédito, el solicitante, por lo tanto, recibe un correo de Notificación de Aprobado.

Séptimo paso

Área de Formalización y Legalización del Crédito:

- Una vez construida la vivienda en residencial villa milagro se procede a formalizar. El formalizador localiza al señor López para explicarle el procedimiento a seguir.
- Informándole de los Gastos que van incurrir y que deposite en su cuenta de BDF el monto de los Gastos por anticipado. La Contratación de la póliza de (seguro de vida y/o seguro de Vivienda).
- Se Solicita a la Gerencia Legal, la Elaboración de Escritura de Compraventa e Hipoteca o Financiamiento.
- Se le informa al señor López él envió del proyecto de escritura para su Lectura, se programa cita, una vez firmado se le hace entrega de las llaves y el número de la casa.
- se le hace referencia que la primera cuota de la casa se da 30 días después de la firma.

A continuación, se presenta las condiciones del en que fueron otorgadas al señor López, así como la tabla de amortización de los pagos que tiene que realizar desde el momento del desembolso del efectivo. El cual fue efectivo el 4 de mayo de 2018.

Condiciones del crédito

Tabla 7

Valor del bien	\$ 20,950.00
Prima 10%	\$ 2,095.00
Monto del financiamiento	\$ 18,855.00
Plazo(meses)	240
Comisión	\$ 291.50
Gastos de inscripción	\$ 578.63
Cuota nivelada sin seguro	\$ 196.93
Seguro de vida	\$ 18.86
Cuota nivelada con seguro	\$ 215.79
Monto a desembolsar	\$ 18,855.00

Tasa de interés moratorio

5.59%

Fuente: elaboración propia.

Tabla de amortización del préstamo hipotecario.

Tabla 8
Datos del crédito.

\$	18,855.00	MONTO
	11.18%	TASA DE INTERES ANUAL
	20	AÑOS
	12	NUMERO DE CUOTAS ANUAL
	C\$196.93	CUOTA MENSUAL

Fuente: elaboración propia.

Tabla 9
Tabla de amortización para el crédito hipotecario solicitado por el señor López

	Fecha de pago	Saldo capital inicial	Cuota mensual	Intereses	Amortización de capital	Saldo capital final	Seguro de vida	Total cuota con seguro
0	4/5/2018					\$ 18,855.00		
1	4/6/2018	\$ 18,855.00	\$ 196.93	\$ 175.67	\$ 21.27	\$ 18,833.73	\$ 18.86	\$ 215.79
2	4/7/2018	\$ 18,833.73	\$ 196.93	\$ 175.47	\$ 21.47	\$ 18,812.27	\$ 18.83	\$ 215.77
3	4/8/2018	\$ 18,812.27	\$ 196.93	\$ 175.27	\$ 21.67	\$ 18,790.60	\$ 18.81	\$ 215.75
4	4/9/2018	\$ 18,790.60	\$ 196.93	\$ 175.07	\$ 21.87	\$ 18,768.73	\$ 18.79	\$ 215.72
5	4/10/2018	\$ 18,768.73	\$ 196.93	\$ 174.86	\$ 22.07	\$ 18,746.66	\$ 18.77	\$ 215.70
6	4/11/2018	\$ 18,746.66	\$ 196.93	\$ 174.66	\$ 22.28	\$ 18,724.38	\$ 18.75	\$ 215.68
7	4/12/2018	\$ 18,724.38	\$ 196.93	\$ 174.45	\$ 22.49	\$ 18,701.90	\$ 18.72	\$ 215.66
8	4/1/2019	\$ 18,701.90	\$ 196.93	\$ 174.24	\$ 22.69	\$ 18,679.20	\$ 18.70	\$ 215.64
9	4/2/2019	\$ 18,679.20	\$ 196.93	\$ 174.03	\$ 22.91	\$ 18,656.29	\$ 18.68	\$ 215.61
10	4/3/2019	\$ 18,656.29	\$ 196.93	\$ 173.81	\$ 23.12	\$ 18,633.17	\$ 18.66	\$ 215.59
11	4/4/2019	\$ 18,633.17	\$ 196.93	\$ 173.60	\$ 23.34	\$ 18,609.84	\$ 18.63	\$ 215.57
12	4/5/2019	\$ 18,609.84	\$ 196.93	\$ 173.38	\$ 23.55	\$ 18,586.29	\$ 18.61	\$ 215.54
13	4/6/2019	\$ 18,586.29	\$ 196.93	\$ 173.16	\$ 23.77	\$ 18,562.51	\$ 18.59	\$ 215.52
14	4/7/2019	\$ 18,562.51	\$ 196.93	\$ 172.94	\$ 23.99	\$ 18,538.52	\$ 18.56	\$ 215.50
15	4/8/2019	\$ 18,538.52	\$ 196.93	\$ 172.72	\$ 24.22	\$ 18,514.30	\$ 18.54	\$ 215.47
16	4/9/2019	\$ 18,514.30	\$ 196.93	\$ 172.49	\$ 24.44	\$ 18,489.86	\$ 18.51	\$ 215.45
17	4/10/2019	\$ 18,489.86	\$ 196.93	\$ 172.26	\$ 24.67	\$ 18,465.19	\$ 18.49	\$ 215.42
18	4/11/2019	\$ 18,465.19	\$ 196.93	\$ 172.03	\$ 24.90	\$ 18,440.29	\$ 18.47	\$ 215.40
19	4/12/2019	\$ 18,440.29	\$ 196.93	\$ 171.80	\$ 25.13	\$ 18,415.16	\$ 18.44	\$ 215.37
20	4/1/2020	\$ 18,415.16	\$ 196.93	\$ 171.57	\$ 25.37	\$ 18,389.79	\$ 18.42	\$ 215.35
21	4/2/2020	\$ 18,389.79	\$ 196.93	\$ 171.33	\$ 25.60	\$ 18,364.19	\$ 18.39	\$ 215.32
22	4/3/2020	\$ 18,364.19	\$ 196.93	\$ 171.09	\$ 25.84	\$ 18,338.35	\$ 18.36	\$ 215.30

**ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A. (BDF) EN EL
AÑO 2018**

23	4/4/2020	\$ 18,338.35	\$ 196.93	\$ 170.85	\$ 26.08	\$ 18,312.27	\$ 18.34	\$ 215.27
24	4/5/2020	\$ 18,312.27	\$ 196.93	\$ 170.61	\$ 26.32	\$ 18,285.94	\$ 18.31	\$ 215.25
25	4/6/2020	\$ 18,285.94	\$ 196.93	\$ 170.36	\$ 26.57	\$ 18,259.37	\$ 18.29	\$ 215.22
26	4/7/2020	\$ 18,259.37	\$ 196.93	\$ 170.12	\$ 26.82	\$ 18,232.56	\$ 18.26	\$ 215.19
27	4/8/2020	\$ 18,232.56	\$ 196.93	\$ 169.87	\$ 27.07	\$ 18,205.49	\$ 18.23	\$ 215.17
28	4/9/2020	\$ 18,205.49	\$ 196.93	\$ 169.61	\$ 27.32	\$ 18,178.17	\$ 18.21	\$ 215.14
29	4/10/2020	\$ 18,178.17	\$ 196.93	\$ 169.36	\$ 27.57	\$ 18,150.59	\$ 18.18	\$ 215.11
30	4/11/2020	\$ 18,150.59	\$ 196.93	\$ 169.10	\$ 27.83	\$ 18,122.76	\$ 18.15	\$ 215.08
31	4/12/2020	\$ 18,122.76	\$ 196.93	\$ 168.84	\$ 28.09	\$ 18,094.67	\$ 18.12	\$ 215.06
32	4/1/2021	\$ 18,094.67	\$ 196.93	\$ 168.58	\$ 28.35	\$ 18,066.32	\$ 18.09	\$ 215.03
33	4/2/2021	\$ 18,066.32	\$ 196.93	\$ 168.32	\$ 28.62	\$ 18,037.70	\$ 18.07	\$ 215.00
34	4/3/2021	\$ 18,037.70	\$ 196.93	\$ 168.05	\$ 28.88	\$ 18,008.82	\$ 18.04	\$ 214.97
35	4/4/2021	\$ 18,008.82	\$ 196.93	\$ 167.78	\$ 29.15	\$ 17,979.67	\$ 18.01	\$ 214.94
36	4/5/2021	\$ 17,979.67	\$ 196.93	\$ 167.51	\$ 29.42	\$ 17,950.25	\$ 17.98	\$ 214.91
37	4/6/2021	\$ 17,950.25	\$ 196.93	\$ 167.24	\$ 29.70	\$ 17,920.55	\$ 17.95	\$ 214.88
38	4/7/2021	\$ 17,920.55	\$ 196.93	\$ 166.96	\$ 29.97	\$ 17,890.57	\$ 17.92	\$ 214.85
39	4/8/2021	\$ 17,890.57	\$ 196.93	\$ 166.68	\$ 30.25	\$ 17,860.32	\$ 17.89	\$ 214.82
40	4/9/2021	\$ 17,860.32	\$ 196.93	\$ 166.40	\$ 30.54	\$ 17,829.79	\$ 17.86	\$ 214.79
41	4/10/2021	\$ 17,829.79	\$ 196.93	\$ 166.11	\$ 30.82	\$ 17,798.97	\$ 17.83	\$ 214.76
42	4/11/2021	\$ 17,798.97	\$ 196.93	\$ 165.83	\$ 31.11	\$ 17,767.86	\$ 17.80	\$ 214.73
43	4/12/2021	\$ 17,767.86	\$ 196.93	\$ 165.54	\$ 31.40	\$ 17,736.46	\$ 17.77	\$ 214.70
44	4/1/2022	\$ 17,736.46	\$ 196.93	\$ 165.24	\$ 31.69	\$ 17,704.77	\$ 17.74	\$ 214.67
45	4/2/2022	\$ 17,704.77	\$ 196.93	\$ 164.95	\$ 31.98	\$ 17,672.79	\$ 17.70	\$ 214.64
46	4/3/2022	\$ 17,672.79	\$ 196.93	\$ 164.65	\$ 32.28	\$ 17,640.50	\$ 17.67	\$ 214.61
47	4/4/2022	\$ 17,640.50	\$ 196.93	\$ 164.35	\$ 32.58	\$ 17,607.92	\$ 17.64	\$ 214.57
48	4/5/2022	\$ 17,607.92	\$ 196.93	\$ 164.05	\$ 32.89	\$ 17,575.03	\$ 17.61	\$ 214.54
49	4/6/2022	\$ 17,575.03	\$ 196.93	\$ 163.74	\$ 33.19	\$ 17,541.84	\$ 17.58	\$ 214.51
50	4/7/2022	\$ 17,541.84	\$ 196.93	\$ 163.43	\$ 33.50	\$ 17,508.34	\$ 17.54	\$ 214.48
51	4/8/2022	\$ 17,508.34	\$ 196.93	\$ 163.12	\$ 33.81	\$ 17,474.52	\$ 17.51	\$ 214.44
52	4/9/2022	\$ 17,474.52	\$ 196.93	\$ 162.80	\$ 34.13	\$ 17,440.39	\$ 17.47	\$ 214.41
53	4/10/2022	\$ 17,440.39	\$ 196.93	\$ 162.49	\$ 34.45	\$ 17,405.95	\$ 17.44	\$ 214.37
54	4/11/2022	\$ 17,405.95	\$ 196.93	\$ 162.17	\$ 34.77	\$ 17,371.18	\$ 17.41	\$ 214.34
55	4/12/2022	\$ 17,371.18	\$ 196.93	\$ 161.84	\$ 35.09	\$ 17,336.08	\$ 17.37	\$ 214.31
56	4/1/2023	\$ 17,336.08	\$ 196.93	\$ 161.51	\$ 35.42	\$ 17,300.66	\$ 17.34	\$ 214.27
57	4/2/2023	\$ 17,300.66	\$ 196.93	\$ 161.18	\$ 35.75	\$ 17,264.92	\$ 17.30	\$ 214.23
58	4/3/2023	\$ 17,264.92	\$ 196.93	\$ 160.85	\$ 36.08	\$ 17,228.83	\$ 17.26	\$ 214.20
59	4/4/2023	\$ 17,228.83	\$ 196.93	\$ 160.52	\$ 36.42	\$ 17,192.41	\$ 17.23	\$ 214.16
60	4/5/2023	\$ 17,192.41	\$ 196.93	\$ 160.18	\$ 36.76	\$ 17,155.66	\$ 17.19	\$ 214.13
61	4/6/2023	\$ 17,155.66	\$ 196.93	\$ 159.83	\$ 37.10	\$ 17,118.55	\$ 17.16	\$ 214.09
62	4/7/2023	\$ 17,118.55	\$ 196.93	\$ 159.49	\$ 37.45	\$ 17,081.11	\$ 17.12	\$ 214.05
63	4/8/2023	\$ 17,081.11	\$ 196.93	\$ 159.14	\$ 37.80	\$ 17,043.31	\$ 17.08	\$ 214.02
64	4/9/2023	\$ 17,043.31	\$ 196.93	\$ 158.79	\$ 38.15	\$ 17,005.17	\$ 17.04	\$ 213.98
65	4/10/2023	\$ 17,005.17	\$ 196.93	\$ 158.43	\$ 38.50	\$ 16,966.66	\$ 17.01	\$ 213.94

66	4/11/2023	\$ 16,966.66	\$ 196.93	\$ 158.07	\$ 38.86	\$ 16,927.80	\$ 16.97	\$ 213.90
67	4/12/2023	\$ 16,927.80	\$ 196.93	\$ 157.71	\$ 39.22	\$ 16,888.58	\$ 16.93	\$ 213.86
68	4/1/2024	\$ 16,888.58	\$ 196.93	\$ 157.35	\$ 39.59	\$ 16,848.99	\$ 16.89	\$ 213.82
69	4/2/2024	\$ 16,848.99	\$ 196.93	\$ 156.98	\$ 39.96	\$ 16,809.03	\$ 16.85	\$ 213.78
70	4/3/2024	\$ 16,809.03	\$ 196.93	\$ 156.60	\$ 40.33	\$ 16,768.70	\$ 16.81	\$ 213.74
71	4/4/2024	\$ 16,768.70	\$ 196.93	\$ 156.23	\$ 40.71	\$ 16,728.00	\$ 16.77	\$ 213.70
72	4/5/2024	\$ 16,728.00	\$ 196.93	\$ 155.85	\$ 41.08	\$ 16,686.91	\$ 16.73	\$ 213.66
73	4/6/2024	\$ 16,686.91	\$ 196.93	\$ 155.47	\$ 41.47	\$ 16,645.44	\$ 16.69	\$ 213.62
74	4/7/2024	\$ 16,645.44	\$ 196.93	\$ 155.08	\$ 41.85	\$ 16,603.59	\$ 16.65	\$ 213.58
75	4/8/2024	\$ 16,603.59	\$ 196.93	\$ 154.69	\$ 42.24	\$ 16,561.35	\$ 16.60	\$ 213.54
76	4/9/2024	\$ 16,561.35	\$ 196.93	\$ 154.30	\$ 42.64	\$ 16,518.71	\$ 16.56	\$ 213.50
77	4/10/2024	\$ 16,518.71	\$ 196.93	\$ 153.90	\$ 43.03	\$ 16,475.67	\$ 16.52	\$ 213.45
78	4/11/2024	\$ 16,475.67	\$ 196.93	\$ 153.50	\$ 43.44	\$ 16,432.24	\$ 16.48	\$ 213.41
79	4/12/2024	\$ 16,432.24	\$ 196.93	\$ 153.09	\$ 43.84	\$ 16,388.40	\$ 16.43	\$ 213.37
80	4/1/2025	\$ 16,388.40	\$ 196.93	\$ 152.69	\$ 44.25	\$ 16,344.15	\$ 16.39	\$ 213.32
81	4/2/2025	\$ 16,344.15	\$ 196.93	\$ 152.27	\$ 44.66	\$ 16,299.49	\$ 16.34	\$ 213.28
82	4/3/2025	\$ 16,299.49	\$ 196.93	\$ 151.86	\$ 45.08	\$ 16,254.41	\$ 16.30	\$ 213.23
83	4/4/2025	\$ 16,254.41	\$ 196.93	\$ 151.44	\$ 45.50	\$ 16,208.91	\$ 16.25	\$ 213.19
84	4/5/2025	\$ 16,208.91	\$ 196.93	\$ 151.01	\$ 45.92	\$ 16,162.99	\$ 16.21	\$ 213.14
85	4/6/2025	\$ 16,162.99	\$ 196.93	\$ 150.59	\$ 46.35	\$ 16,116.64	\$ 16.16	\$ 213.10
86	4/7/2025	\$ 16,116.64	\$ 196.93	\$ 150.15	\$ 46.78	\$ 16,069.86	\$ 16.12	\$ 213.05
87	4/8/2025	\$ 16,069.86	\$ 196.93	\$ 149.72	\$ 47.22	\$ 16,022.65	\$ 16.07	\$ 213.00
88	4/9/2025	\$ 16,022.65	\$ 196.93	\$ 149.28	\$ 47.66	\$ 15,974.99	\$ 16.02	\$ 212.96
89	4/10/2025	\$ 15,974.99	\$ 196.93	\$ 148.83	\$ 48.10	\$ 15,926.89	\$ 15.97	\$ 212.91
90	4/11/2025	\$ 15,926.89	\$ 196.93	\$ 148.39	\$ 48.55	\$ 15,878.34	\$ 15.93	\$ 212.86
91	4/12/2025	\$ 15,878.34	\$ 196.93	\$ 147.93	\$ 49.00	\$ 15,829.34	\$ 15.88	\$ 212.81
92	4/1/2026	\$ 15,829.34	\$ 196.93	\$ 147.48	\$ 49.46	\$ 15,779.88	\$ 15.83	\$ 212.76
93	4/2/2026	\$ 15,779.88	\$ 196.93	\$ 147.02	\$ 49.92	\$ 15,729.96	\$ 15.78	\$ 212.71
94	4/3/2026	\$ 15,729.96	\$ 196.93	\$ 146.55	\$ 50.38	\$ 15,679.58	\$ 15.73	\$ 212.66
95	4/4/2026	\$ 15,679.58	\$ 196.93	\$ 146.08	\$ 50.85	\$ 15,628.73	\$ 15.68	\$ 212.61
96	4/5/2026	\$ 15,628.73	\$ 196.93	\$ 145.61	\$ 51.33	\$ 15,577.40	\$ 15.63	\$ 212.56
97	4/6/2026	\$ 15,577.40	\$ 196.93	\$ 145.13	\$ 51.80	\$ 15,525.60	\$ 15.58	\$ 212.51
98	4/7/2026	\$ 15,525.60	\$ 196.93	\$ 144.65	\$ 52.29	\$ 15,473.31	\$ 15.53	\$ 212.46
99	4/8/2026	\$ 15,473.31	\$ 196.93	\$ 144.16	\$ 52.77	\$ 15,420.53	\$ 15.47	\$ 212.41
100	4/9/2026	\$ 15,420.53	\$ 196.93	\$ 143.67	\$ 53.27	\$ 15,367.27	\$ 15.42	\$ 212.35
101	4/10/2026	\$ 15,367.27	\$ 196.93	\$ 143.17	\$ 53.76	\$ 15,313.51	\$ 15.37	\$ 212.30
102	4/11/2026	\$ 15,313.51	\$ 196.93	\$ 142.67	\$ 54.26	\$ 15,259.24	\$ 15.31	\$ 212.25
103	4/12/2026	\$ 15,259.24	\$ 196.93	\$ 142.17	\$ 54.77	\$ 15,204.47	\$ 15.26	\$ 212.19
104	4/1/2027	\$ 15,204.47	\$ 196.93	\$ 141.66	\$ 55.28	\$ 15,149.19	\$ 15.20	\$ 212.14
105	4/2/2027	\$ 15,149.19	\$ 196.93	\$ 141.14	\$ 55.79	\$ 15,093.40	\$ 15.15	\$ 212.08
106	4/3/2027	\$ 15,093.40	\$ 196.93	\$ 140.62	\$ 56.31	\$ 15,037.09	\$ 15.09	\$ 212.03
107	4/4/2027	\$ 15,037.09	\$ 196.93	\$ 140.10	\$ 56.84	\$ 14,980.25	\$ 15.04	\$ 211.97
108	4/5/2027	\$ 14,980.25	\$ 196.93	\$ 139.57	\$ 57.37	\$ 14,922.88	\$ 14.98	\$ 211.91

ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A. (BDF) EN EL AÑO 2018

109	4/6/2027	\$ 14,922.88	\$ 196.93	\$ 139.03	\$ 57.90	\$ 14,864.98	\$ 14.92	\$ 211.86
110	4/7/2027	\$ 14,864.98	\$ 196.93	\$ 138.49	\$ 58.44	\$ 14,806.53	\$ 14.86	\$ 211.80
111	4/8/2027	\$ 14,806.53	\$ 196.93	\$ 137.95	\$ 58.99	\$ 14,747.55	\$ 14.81	\$ 211.74
112	4/9/2027	\$ 14,747.55	\$ 196.93	\$ 137.40	\$ 59.54	\$ 14,688.01	\$ 14.75	\$ 211.68
113	4/10/2027	\$ 14,688.01	\$ 196.93	\$ 136.84	\$ 60.09	\$ 14,627.92	\$ 14.69	\$ 211.62
114	4/11/2027	\$ 14,627.92	\$ 196.93	\$ 136.28	\$ 60.65	\$ 14,567.27	\$ 14.63	\$ 211.56
115	4/12/2027	\$ 14,567.27	\$ 196.93	\$ 135.72	\$ 61.22	\$ 14,506.05	\$ 14.57	\$ 211.50
116	4/1/2028	\$ 14,506.05	\$ 196.93	\$ 135.15	\$ 61.79	\$ 14,444.27	\$ 14.51	\$ 211.44
117	4/2/2028	\$ 14,444.27	\$ 196.93	\$ 134.57	\$ 62.36	\$ 14,381.91	\$ 14.44	\$ 211.38
118	4/3/2028	\$ 14,381.91	\$ 196.93	\$ 133.99	\$ 62.94	\$ 14,318.96	\$ 14.38	\$ 211.32
119	4/4/2028	\$ 14,318.96	\$ 196.93	\$ 133.41	\$ 63.53	\$ 14,255.44	\$ 14.32	\$ 211.25
120	4/5/2028	\$ 14,255.44	\$ 196.93	\$ 132.81	\$ 64.12	\$ 14,191.31	\$ 14.26	\$ 211.19
121	4/6/2028	\$ 14,191.31	\$ 196.93	\$ 132.22	\$ 64.72	\$ 14,126.60	\$ 14.19	\$ 211.13
122	4/7/2028	\$ 14,126.60	\$ 196.93	\$ 131.61	\$ 65.32	\$ 14,061.27	\$ 14.13	\$ 211.06
123	4/8/2028	\$ 14,061.27	\$ 196.93	\$ 131.00	\$ 65.93	\$ 13,995.34	\$ 14.06	\$ 211.00
124	4/9/2028	\$ 13,995.34	\$ 196.93	\$ 130.39	\$ 66.54	\$ 13,928.80	\$ 14.00	\$ 210.93
125	4/10/2028	\$ 13,928.80	\$ 196.93	\$ 129.77	\$ 67.16	\$ 13,861.64	\$ 13.93	\$ 210.86
126	4/11/2028	\$ 13,861.64	\$ 196.93	\$ 129.14	\$ 67.79	\$ 13,793.85	\$ 13.86	\$ 210.80
127	4/12/2028	\$ 13,793.85	\$ 196.93	\$ 128.51	\$ 68.42	\$ 13,725.43	\$ 13.79	\$ 210.73
128	4/1/2029	\$ 13,725.43	\$ 196.93	\$ 127.88	\$ 69.06	\$ 13,656.37	\$ 13.73	\$ 210.66
129	4/2/2029	\$ 13,656.37	\$ 196.93	\$ 127.23	\$ 69.70	\$ 13,586.66	\$ 13.66	\$ 210.59
130	4/3/2029	\$ 13,586.66	\$ 196.93	\$ 126.58	\$ 70.35	\$ 13,516.31	\$ 13.59	\$ 210.52
131	4/4/2029	\$ 13,516.31	\$ 196.93	\$ 125.93	\$ 71.01	\$ 13,445.31	\$ 13.52	\$ 210.45
132	4/5/2029	\$ 13,445.31	\$ 196.93	\$ 125.27	\$ 71.67	\$ 13,373.64	\$ 13.45	\$ 210.38
133	4/6/2029	\$ 13,373.64	\$ 196.93	\$ 124.60	\$ 72.34	\$ 13,301.30	\$ 13.37	\$ 210.31
134	4/7/2029	\$ 13,301.30	\$ 196.93	\$ 123.92	\$ 73.01	\$ 13,228.29	\$ 13.30	\$ 210.24
135	4/8/2029	\$ 13,228.29	\$ 196.93	\$ 123.24	\$ 73.69	\$ 13,154.60	\$ 13.23	\$ 210.16
136	4/9/2029	\$ 13,154.60	\$ 196.93	\$ 122.56	\$ 74.38	\$ 13,080.22	\$ 13.15	\$ 210.09
137	4/10/2029	\$ 13,080.22	\$ 196.93	\$ 121.86	\$ 75.07	\$ 13,005.15	\$ 13.08	\$ 210.01
138	4/11/2029	\$ 13,005.15	\$ 196.93	\$ 121.16	\$ 75.77	\$ 12,929.38	\$ 13.01	\$ 209.94
139	4/12/2029	\$ 12,929.38	\$ 196.93	\$ 120.46	\$ 76.48	\$ 12,852.91	\$ 12.93	\$ 209.86
140	4/1/2030	\$ 12,852.91	\$ 196.93	\$ 119.75	\$ 77.19	\$ 12,775.72	\$ 12.85	\$ 209.79
141	4/2/2030	\$ 12,775.72	\$ 196.93	\$ 119.03	\$ 77.91	\$ 12,697.81	\$ 12.78	\$ 209.71
142	4/3/2030	\$ 12,697.81	\$ 196.93	\$ 118.30	\$ 78.63	\$ 12,619.18	\$ 12.70	\$ 209.63
143	4/4/2030	\$ 12,619.18	\$ 196.93	\$ 117.57	\$ 79.37	\$ 12,539.81	\$ 12.62	\$ 209.55
144	4/5/2030	\$ 12,539.81	\$ 196.93	\$ 116.83	\$ 80.10	\$ 12,459.71	\$ 12.54	\$ 209.47
145	4/6/2030	\$ 12,459.71	\$ 196.93	\$ 116.08	\$ 80.85	\$ 12,378.86	\$ 12.46	\$ 209.39
146	4/7/2030	\$ 12,378.86	\$ 196.93	\$ 115.33	\$ 81.60	\$ 12,297.25	\$ 12.38	\$ 209.31
147	4/8/2030	\$ 12,297.25	\$ 196.93	\$ 114.57	\$ 82.36	\$ 12,214.89	\$ 12.30	\$ 209.23
148	4/9/2030	\$ 12,214.89	\$ 196.93	\$ 113.80	\$ 83.13	\$ 12,131.76	\$ 12.21	\$ 209.15
149	4/10/2030	\$ 12,131.76	\$ 196.93	\$ 113.03	\$ 83.91	\$ 12,047.85	\$ 12.13	\$ 209.07
150	4/11/2030	\$ 12,047.85	\$ 196.93	\$ 112.25	\$ 84.69	\$ 11,963.16	\$ 12.05	\$ 208.98
151	4/12/2030	\$ 11,963.16	\$ 196.93	\$ 111.46	\$ 85.48	\$ 11,877.68	\$ 11.96	\$ 208.90

**ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A. (BDF) EN EL
AÑO 2018**

152	4/1/2031	\$ 11,877.68	\$ 196.93	\$ 110.66	\$ 86.27	\$ 11,791.41	\$ 11.88	\$ 208.81
153	4/2/2031	\$ 11,791.41	\$ 196.93	\$ 109.86	\$ 87.08	\$ 11,704.33	\$ 11.79	\$ 208.73
154	4/3/2031	\$ 11,704.33	\$ 196.93	\$ 109.05	\$ 87.89	\$ 11,616.44	\$ 11.70	\$ 208.64
155	4/4/2031	\$ 11,616.44	\$ 196.93	\$ 108.23	\$ 88.71	\$ 11,527.74	\$ 11.62	\$ 208.55
156	4/5/2031	\$ 11,527.74	\$ 196.93	\$ 107.40	\$ 89.53	\$ 11,438.20	\$ 11.53	\$ 208.46
157	4/6/2031	\$ 11,438.20	\$ 196.93	\$ 106.57	\$ 90.37	\$ 11,347.83	\$ 11.44	\$ 208.37
158	4/7/2031	\$ 11,347.83	\$ 196.93	\$ 105.72	\$ 91.21	\$ 11,256.62	\$ 11.35	\$ 208.28
159	4/8/2031	\$ 11,256.62	\$ 196.93	\$ 104.87	\$ 92.06	\$ 11,164.56	\$ 11.26	\$ 208.19
160	4/9/2031	\$ 11,164.56	\$ 196.93	\$ 104.02	\$ 92.92	\$ 11,071.65	\$ 11.16	\$ 208.10
161	4/10/2031	\$ 11,071.65	\$ 196.93	\$ 103.15	\$ 93.78	\$ 10,977.86	\$ 11.07	\$ 208.01
162	4/11/2031	\$ 10,977.86	\$ 196.93	\$ 102.28	\$ 94.66	\$ 10,883.21	\$ 10.98	\$ 207.91
163	4/12/2031	\$ 10,883.21	\$ 196.93	\$ 101.40	\$ 95.54	\$ 10,787.67	\$ 10.88	\$ 207.82
164	4/1/2032	\$ 10,787.67	\$ 196.93	\$ 100.51	\$ 96.43	\$ 10,691.24	\$ 10.79	\$ 207.72
165	4/2/2032	\$ 10,691.24	\$ 196.93	\$ 99.61	\$ 97.33	\$ 10,593.91	\$ 10.69	\$ 207.63
166	4/3/2032	\$ 10,593.91	\$ 196.93	\$ 98.70	\$ 98.23	\$ 10,495.68	\$ 10.59	\$ 207.53
167	4/4/2032	\$ 10,495.68	\$ 196.93	\$ 97.78	\$ 99.15	\$ 10,396.53	\$ 10.50	\$ 207.43
168	4/5/2032	\$ 10,396.53	\$ 196.93	\$ 96.86	\$ 100.07	\$ 10,296.45	\$ 10.40	\$ 207.33
169	4/6/2032	\$ 10,296.45	\$ 196.93	\$ 95.93	\$ 101.01	\$ 10,195.45	\$ 10.30	\$ 207.23
170	4/7/2032	\$ 10,195.45	\$ 196.93	\$ 94.99	\$ 101.95	\$ 10,093.50	\$ 10.20	\$ 207.13
171	4/8/2032	\$ 10,093.50	\$ 196.93	\$ 94.04	\$ 102.90	\$ 9,990.61	\$ 10.09	\$ 207.03
172	4/9/2032	\$ 9,990.61	\$ 196.93	\$ 93.08	\$ 103.85	\$ 9,886.75	\$ 9.99	\$ 206.92
173	4/10/2032	\$ 9,886.75	\$ 196.93	\$ 92.11	\$ 104.82	\$ 9,781.93	\$ 9.89	\$ 206.82
174	4/11/2032	\$ 9,781.93	\$ 196.93	\$ 91.13	\$ 105.80	\$ 9,676.13	\$ 9.78	\$ 206.72
175	4/12/2032	\$ 9,676.13	\$ 196.93	\$ 90.15	\$ 106.78	\$ 9,569.35	\$ 9.68	\$ 206.61
176	4/1/2033	\$ 9,569.35	\$ 196.93	\$ 89.15	\$ 107.78	\$ 9,461.57	\$ 9.57	\$ 206.50
177	4/2/2033	\$ 9,461.57	\$ 196.93	\$ 88.15	\$ 108.78	\$ 9,352.78	\$ 9.46	\$ 206.40
178	4/3/2033	\$ 9,352.78	\$ 196.93	\$ 87.14	\$ 109.80	\$ 9,242.98	\$ 9.35	\$ 206.29
179	4/4/2033	\$ 9,242.98	\$ 196.93	\$ 86.11	\$ 110.82	\$ 9,132.16	\$ 9.24	\$ 206.18
180	4/5/2033	\$ 9,132.16	\$ 196.93	\$ 85.08	\$ 111.85	\$ 9,020.31	\$ 9.13	\$ 206.07
181	4/6/2033	\$ 9,020.31	\$ 196.93	\$ 84.04	\$ 112.89	\$ 8,907.42	\$ 9.02	\$ 205.95
182	4/7/2033	\$ 8,907.42	\$ 196.93	\$ 82.99	\$ 113.95	\$ 8,793.47	\$ 8.91	\$ 205.84
183	4/8/2033	\$ 8,793.47	\$ 196.93	\$ 81.93	\$ 115.01	\$ 8,678.46	\$ 8.79	\$ 205.73
184	4/9/2033	\$ 8,678.46	\$ 196.93	\$ 80.85	\$ 116.08	\$ 8,562.38	\$ 8.68	\$ 205.61
185	4/10/2033	\$ 8,562.38	\$ 196.93	\$ 79.77	\$ 117.16	\$ 8,445.22	\$ 8.56	\$ 205.50
186	4/11/2033	\$ 8,445.22	\$ 196.93	\$ 78.68	\$ 118.25	\$ 8,326.97	\$ 8.45	\$ 205.38
187	4/12/2033	\$ 8,326.97	\$ 196.93	\$ 77.58	\$ 119.35	\$ 8,207.61	\$ 8.33	\$ 205.26
188	4/1/2034	\$ 8,207.61	\$ 196.93	\$ 76.47	\$ 120.47	\$ 8,087.15	\$ 8.21	\$ 205.14
189	4/2/2034	\$ 8,087.15	\$ 196.93	\$ 75.35	\$ 121.59	\$ 7,965.56	\$ 8.09	\$ 205.02
190	4/3/2034	\$ 7,965.56	\$ 196.93	\$ 74.21	\$ 122.72	\$ 7,842.84	\$ 7.97	\$ 204.90
191	4/4/2034	\$ 7,842.84	\$ 196.93	\$ 73.07	\$ 123.87	\$ 7,718.97	\$ 7.84	\$ 204.78
192	4/5/2034	\$ 7,718.97	\$ 196.93	\$ 71.92	\$ 125.02	\$ 7,593.95	\$ 7.72	\$ 204.65
193	4/6/2034	\$ 7,593.95	\$ 196.93	\$ 70.75	\$ 126.18	\$ 7,467.77	\$ 7.59	\$ 204.53
194	4/7/2034	\$ 7,467.77	\$ 196.93	\$ 69.57	\$ 127.36	\$ 7,340.41	\$ 7.47	\$ 204.40

AÑO 2018

195	4/8/2034	\$ 7,340.41	\$ 196.93	\$ 68.39	\$ 128.55	\$ 7,211.86	\$ 7.34	\$ 204.27
196	4/9/2034	\$ 7,211.86	\$ 196.93	\$ 67.19	\$ 129.74	\$ 7,082.12	\$ 7.21	\$ 204.15
197	4/10/2034	\$ 7,082.12	\$ 196.93	\$ 65.98	\$ 130.95	\$ 6,951.17	\$ 7.08	\$ 204.02
198	4/11/2034	\$ 6,951.17	\$ 196.93	\$ 64.76	\$ 132.17	\$ 6,818.99	\$ 6.95	\$ 203.89
199	4/12/2034	\$ 6,818.99	\$ 196.93	\$ 63.53	\$ 133.40	\$ 6,685.59	\$ 6.82	\$ 203.75
200	4/1/2035	\$ 6,685.59	\$ 196.93	\$ 62.29	\$ 134.65	\$ 6,550.94	\$ 6.69	\$ 203.62
201	4/2/2035	\$ 6,550.94	\$ 196.93	\$ 61.03	\$ 135.90	\$ 6,415.04	\$ 6.55	\$ 203.49
202	4/3/2035	\$ 6,415.04	\$ 196.93	\$ 59.77	\$ 137.17	\$ 6,277.87	\$ 6.42	\$ 203.35
203	4/4/2035	\$ 6,277.87	\$ 196.93	\$ 58.49	\$ 138.45	\$ 6,139.43	\$ 6.28	\$ 203.21
204	4/5/2035	\$ 6,139.43	\$ 196.93	\$ 57.20	\$ 139.74	\$ 5,999.69	\$ 6.14	\$ 203.07
205	4/6/2035	\$ 5,999.69	\$ 196.93	\$ 55.90	\$ 141.04	\$ 5,858.66	\$ 6.00	\$ 202.93
206	4/7/2035	\$ 5,858.66	\$ 196.93	\$ 54.58	\$ 142.35	\$ 5,716.31	\$ 5.86	\$ 202.79
207	4/8/2035	\$ 5,716.31	\$ 196.93	\$ 53.26	\$ 143.68	\$ 5,572.63	\$ 5.72	\$ 202.65
208	4/9/2035	\$ 5,572.63	\$ 196.93	\$ 51.92	\$ 145.02	\$ 5,427.61	\$ 5.57	\$ 202.51
209	4/10/2035	\$ 5,427.61	\$ 196.93	\$ 50.57	\$ 146.37	\$ 5,281.25	\$ 5.43	\$ 202.36
210	4/11/2035	\$ 5,281.25	\$ 196.93	\$ 49.20	\$ 147.73	\$ 5,133.52	\$ 5.28	\$ 202.22
211	4/12/2035	\$ 5,133.52	\$ 196.93	\$ 47.83	\$ 149.11	\$ 4,984.41	\$ 5.13	\$ 202.07
212	4/1/2036	\$ 4,984.41	\$ 196.93	\$ 46.44	\$ 150.50	\$ 4,833.91	\$ 4.98	\$ 201.92
213	4/2/2036	\$ 4,833.91	\$ 196.93	\$ 45.04	\$ 151.90	\$ 4,682.02	\$ 4.83	\$ 201.77
214	4/3/2036	\$ 4,682.02	\$ 196.93	\$ 43.62	\$ 153.31	\$ 4,528.70	\$ 4.68	\$ 201.62
215	4/4/2036	\$ 4,528.70	\$ 196.93	\$ 42.19	\$ 154.74	\$ 4,373.96	\$ 4.53	\$ 201.46
216	4/5/2036	\$ 4,373.96	\$ 196.93	\$ 40.75	\$ 156.18	\$ 4,217.78	\$ 4.37	\$ 201.31
217	4/6/2036	\$ 4,217.78	\$ 196.93	\$ 39.30	\$ 157.64	\$ 4,060.14	\$ 4.22	\$ 201.15
218	4/7/2036	\$ 4,060.14	\$ 196.93	\$ 37.83	\$ 159.11	\$ 3,901.03	\$ 4.06	\$ 200.99
219	4/8/2036	\$ 3,901.03	\$ 196.93	\$ 36.34	\$ 160.59	\$ 3,740.44	\$ 3.90	\$ 200.84
220	4/9/2036	\$ 3,740.44	\$ 196.93	\$ 34.85	\$ 162.09	\$ 3,578.36	\$ 3.74	\$ 200.67
221	4/10/2036	\$ 3,578.36	\$ 196.93	\$ 33.34	\$ 163.60	\$ 3,414.76	\$ 3.58	\$ 200.51
222	4/11/2036	\$ 3,414.76	\$ 196.93	\$ 31.81	\$ 165.12	\$ 3,249.64	\$ 3.41	\$ 200.35
223	4/12/2036	\$ 3,249.64	\$ 196.93	\$ 30.28	\$ 166.66	\$ 3,082.98	\$ 3.25	\$ 200.18
224	4/1/2037	\$ 3,082.98	\$ 196.93	\$ 28.72	\$ 168.21	\$ 2,914.77	\$ 3.08	\$ 200.02
225	4/2/2037	\$ 2,914.77	\$ 196.93	\$ 27.16	\$ 169.78	\$ 2,744.99	\$ 2.91	\$ 199.85
226	4/3/2037	\$ 2,744.99	\$ 196.93	\$ 25.57	\$ 171.36	\$ 2,573.63	\$ 2.74	\$ 199.68
227	4/4/2037	\$ 2,573.63	\$ 196.93	\$ 23.98	\$ 172.96	\$ 2,400.68	\$ 2.57	\$ 199.51
228	4/5/2037	\$ 2,400.68	\$ 196.93	\$ 22.37	\$ 174.57	\$ 2,226.11	\$ 2.40	\$ 199.33
229	4/6/2037	\$ 2,226.11	\$ 196.93	\$ 20.74	\$ 176.19	\$ 2,049.91	\$ 2.23	\$ 199.16
230	4/7/2037	\$ 2,049.91	\$ 196.93	\$ 19.10	\$ 177.84	\$ 1,872.08	\$ 2.05	\$ 198.98
231	4/8/2037	\$ 1,872.08	\$ 196.93	\$ 17.44	\$ 179.49	\$ 1,692.59	\$ 1.87	\$ 198.81
232	4/9/2037	\$ 1,692.59	\$ 196.93	\$ 15.77	\$ 181.16	\$ 1,511.42	\$ 1.69	\$ 198.63
233	4/10/2037	\$ 1,511.42	\$ 196.93	\$ 14.08	\$ 182.85	\$ 1,328.57	\$ 1.51	\$ 198.45
234	4/11/2037	\$ 1,328.57	\$ 196.93	\$ 12.38	\$ 184.56	\$ 1,144.01	\$ 1.33	\$ 198.26
235	4/12/2037	\$ 1,144.01	\$ 196.93	\$ 10.66	\$ 186.28	\$ 957.74	\$ 1.14	\$ 198.08
236	4/1/2038	\$ 957.74	\$ 196.93	\$ 8.92	\$ 188.01	\$ 769.73	\$ 0.96	\$ 197.89
237	4/2/2038	\$ 769.73	\$ 196.93	\$ 7.17	\$ 189.76	\$ 579.96	\$ 0.77	\$ 197.70



**ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A. (BDF) EN EL
AÑO 2018**



238	4/3/2038	\$	579.96	\$	196.93	\$	5.40	\$	191.53	\$	388.43	\$	0.58	\$	197.51
239	4/4/2038	\$	388.43	\$	196.93	\$	3.62	\$	193.32	\$	195.12	\$	0.39	\$	197.32
240	4/5/2038	\$	195.12	\$	196.93	\$	1.82	\$	195.12	\$	0.00	\$	0.20	\$	197.13

Fuente: elaboración propia.

V. Conclusiones

En el análisis de los procesos de colocación y recuperación de crédito hipotecario en el banco de finanzas en el año 2018 se logró analizar que el banco en mención cuenta con políticas de colocación y recuperación estandarizadas según normas internacionales para otorgar un crédito utilizando mecanismos efectivos para promover y recuperar el total del crédito hipotecario.

Primeramente, se estudió la generalidad de las operaciones bancarias y el marco regulatorio vigente en materia financiera donde se observa un fortalecimiento institucional del sistema financiero nacional a lo largo del tiempo, que promueve una estabilidad en las diferentes operaciones que realizan los bancos, y se observó que funcionó de manera eficiente en dicho periodo.

El tema de estudio se centró en el sector inmobiliario, en decir en los créditos de vivienda que otorga el BDF, ya que en este sentido la banca desempeña un papel importante para que la población logre acceder a una vivienda mediante planes diversificados en la adquisición de viviendas. En este sentido se observó que la cartera crediticia del BDF es diversificada pero las operaciones de créditos de viviendas representaban para el 2018, el 29.1%.

Se logró analizar mediante un caso práctico hipotético el proceso de aplicación de los procesos de colocación y recuperación de crédito hipotecario aplicado a un cliente en el Banco de finanzas, obteniéndose principalmente los resultados siguientes: diversidad en los planes de vivienda con que cuenta el banco; el proceso de solicitud de crédito hasta la aprobación del mismo, es largo pero recurrente; para poder optar a un plan de vivienda hipotecario con el BDF es necesario poseer un plan de ahorro con el mismo banco; los procesos de colocación del crédito son semejantes a la competencia; el análisis del crédito se hace en base a la capacidad de pago del cliente, y según estándares de crédito; para este periodo (2018) no se observaron eventualidades en la otorgación de créditos, ya que el banco venía trabajando con normalidad aunque ya se situaba como un banco de tamaño mediano en el sistema financiero nacional; según el caso práctico aplicado al cliente no se necesitó para entonces un saneamiento del crédito pero el banco posee políticas aceptables de recuperación y saneamiento de los préstamos.

VI. Bibliografía

- angel, r. (2007). *curso practico de contabilidad general*. españa: 3 ed.
- Añez, M. (24 de junio de 2001). *Aspectos básicos del análisis de crédito*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/aspectos-basicos-del-analisis-de-credito/>
- ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA. (1999). *Ley 316, ley de la Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras*. Nicaragua: Asamblea Nacional de la República de Nicaragua.
- BANCO AZTECA,S.A. (2019). *Banco azteca,aprende y crece*. Obtenido de www.aprendeycrece.pe/articulos/tusfinanzas722/419
- Banco de Finanzas,S.A. (2018). *BDF*. Obtenido de <https://www.bdfnet.com>
- Banco Interamericano de Desarrollo,BID. (s.f.). *ConnectAmericas*. Obtenido de <https://connectamericas.com/es/content/lo-que-usted-debe-saber-sobre-el-credit-scoring>
- brigham, e. y. (2006). *fundamentos de la administracion financiera*. mexico: 10 edicion.
- Castro, A. M. (2014). *credito y cobranza*. mexico: grupo editorial patria.
- Castro, J. A. (2014). *Credito y Cobranza*. Mexico: PATRIA.
- CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013. (2013). *Norma sobre la transparencia de las operaciones financieras*. Managua.
- E.Molina, V. (2005). *Estrategias de cobranza en epoca de crisis*. Mexico: ISEF.
- eumed.net*. (2016). Obtenido de Educacion Virtual: eumed.net:
<http://www.eumed.net/cursecon/economistas/Gordon.htm>
- Ewest, G. C. (2018). *¿Te preocupa la liquidez de tu banco? Debés saber esto. Peso a sus pesos*, 1-5.
- Fitch Ratings. (2019). *BANCO DE FINANZAS S,A. informe de calificacion*. fitch ratings.
Obtenido de <https://www.bdfnet.com/bdf/informacionfinanciera/>
- Galindo, A. L. (2009). *Marco institucional de la Contabilidad y las Finanzas*. cádiz: Entelequia.
Revista Interdisciplinar (grupo Eumed-net).
- Gonzalez, M. d. (2006). *Operatiba Bancaria*. España: IDEAS PROPIAS.
- hernandez, j. (2003). *principios de la administracion financiera*. peru: 10 ed.
- Hernandez, M. (2012). *credito bancario*. Obtenido de scribs.

- Horne, J. C. (2002). *Fundamentos de administracion fianciera undecima edicion*. Mexico: Pearson.
- Instituto Nacional de Contadores Públicos. (s.f). *Indicadores financieros*. Colombia.
- Jimenez Sandoval, H. (2006). *DERECHO BANCARIO*. Costa Rica: Universidad estatal a distancia.
- Lawrance, G. (2003). *principios de administracion financiera*. mexico: 10 edicion.
- Leiva, R. E. (2001). *Banca Comercial*. COSTA RICA: EUNED.
- Lopez, J., & Sebastian, A. (2008). *Gestion Bancaria* (Vol. 3). Madrid: Mcgraw-hill/Interamericana de España,S.A.U.
- Los prestamos.net, L. (2014). *los prestamos*.
- Martinez, R. (2018). Fitch Ratings. *peso a sus pesos*, 1-5.
- Mendoza, F., & villavicencio, R. (1996). *Contabilidad Bancaria*. Managua, Nicaragua.
- Mendoza, J. C. (2016). *monografias .com*. Obtenido de recuperacion de credito.
- Mishkin. (2008). *moneda,banca y mercados financieros*. Mexico: Pearson.
- Moreno, C. y. (1990). *Manuales y procedimientos de credito*. Columbia: Adventure Mint.
- Paucar, k. J. (2018). *scribs*. Obtenido de ventajas y desventajas del credito hipotecario.
- Perez, j. (2005). *contabilidad bancaria*. Mexico: Mc Graw Hill.
- Rayo, S. L. (2010). *Un Modelo de Credit Scoring para instituciones de micro finanzas en el marco de Basilea II*. Journal of Economics, Finance and Administrative Science, vol.15, n.28.
- Resolución N° CD-SIBOIF-1057-1-MAY29-2018. (2018). *Norma para el establecimiento de condiciones especiales para la renegociacion de adeudos*. Managua.
- Resolución N° CD-SIBOIF-1087-4-DIC4-2018. (2018). *Norma sobre gestión de riesgo de tasa de interés*. Managua.
- Resolución N° CD-SIBOIF-1111-1-MAY7-2019. (2019). *Norma temporal para el diferimiento de porvisiones de cartera de crédito y para el tratamiento de bienes recibidos en recuperacion de créditos*. Managua.
- Resolución N° CD-SIBOIF-423-1-May30-2006. (2006). *Norma prudencial sobre gestion integral de Riesgos*. Managua.
- Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008. (2008). *Norma sobre gestion de Riesgo crediticio*. Managua: SIBOIF.

- Resolución N° CD-SIBOIF-563-1-DIC3-2008. (2008). *Norma sobre la compra y venta de activos crediticios*. Managua.
- Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGO-2008. (2008). *Norma sobre gestion de Riesgo crediticio*. Managua.
- Sánchez, A. D. (2019). *economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/credito-hipotecario.html>
- Sanchez, N. R. (Martes 8 de Enero de 2002). El proceso de las Quiebras y el saneamiento bancario en Nicaragua. *La prensa*, págs. 1-5.
- Smith, J. (2018). *scribs*. Obtenido de credito bancario.
- Super Intendencia de bancos y otras instituciones financieras. (2005). *ley 561, ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros*. Managua. Obtenido de www.siboif.gob.ni
- Super Intendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. (11 de 2019). *instituciones bancarias en Nicaragua*. Obtenido de www.siboif.gob.ni
- universidad esan. (13 de 12 de 2016). *conexion esan*. Obtenido de <http://www.esan.edu.pe>
- Varela, M. D. (2012). *Descripción y usos del método Delphi en investigaciones del área de la salud*. Metodología de Investigación en Educación Médica.



**ANÁLISIS DEL PROCESO DE COLOCACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL BANCO DE FINANZAS, S.A, (BDF) EN EL
AÑO 2018**



VII. Anexos

A INSS Comprobación de Pago y Derechos REGIMEN INTEGRAL

Empleador: 25884-1 HOSPITAL SOLIDARIDAD Managua

Nómina: 2

Asegurado: 2178555-5 Juan José López Ortiz

No. Cédula: 202-250482-0000N Nace: 10/11/1990 Sexo: P

Mes pagado:	Valor pagado:	Ingreso del Mes:	Cotización Mes:	Válido para:
02/18	**C\$1562.5*	18000	1 1 1 0	09/2015

Derechos Sube: Rnf:NO | Acc:NO | Mat:NO | Rp:SI

IPSS: ***** Venir Contrato IPSS

IPSS-RI: Hospital Bautista

Municipio: 202 D-S.INSS-RUTA: I-34-L23-0681 Centro de Costo:

34 Señor Asegurado, si su comprobación presenta inconsistencia de datos o no refleja el No. de su cédula de identidad, favor presentarla a la municipal correspondiente del INSS. *No es válido si no está acompañada por la cédula de identidad o Carné del INSS.

B INSS Comprobación de Pago y Derechos REGIMEN INTEGRAL

Empleador: 25884 - Municipio: 202

Registro Público de la Propiedad Inmueble y mercantil de Managua

Nómina: 2

Registro Público de la Propiedad Inmueble y mercantil de Managua

Asegurado: 21785 55-5

Juan José López Ortiz

Mes Pagado:	Ingreso del Mes:	Cotización Mes:	Válido para:
02/2017	**C\$7500.0*	1 1 1 0	09/2017

IPSS: *****

IPSS-RI: Hospital Bautista

SEÑOR TRABAJADOR: El número de Seguro Social que aparece en su Comprobación de Pagos y Derechos es el número y el número que aparece al final de su número original es un número verificador que garantiza que su número es correcto y no necesita cambiarlo. Sexo M, MAT:SI, compruebo derecho de lactancia para esposa o compañera. Para mayor información llamar al teléfono: 2222-6301 ext.:3193.

Figura 7.



Figura 8.



Figura 9.
Fuente: cortesía Juan José López Ortiz

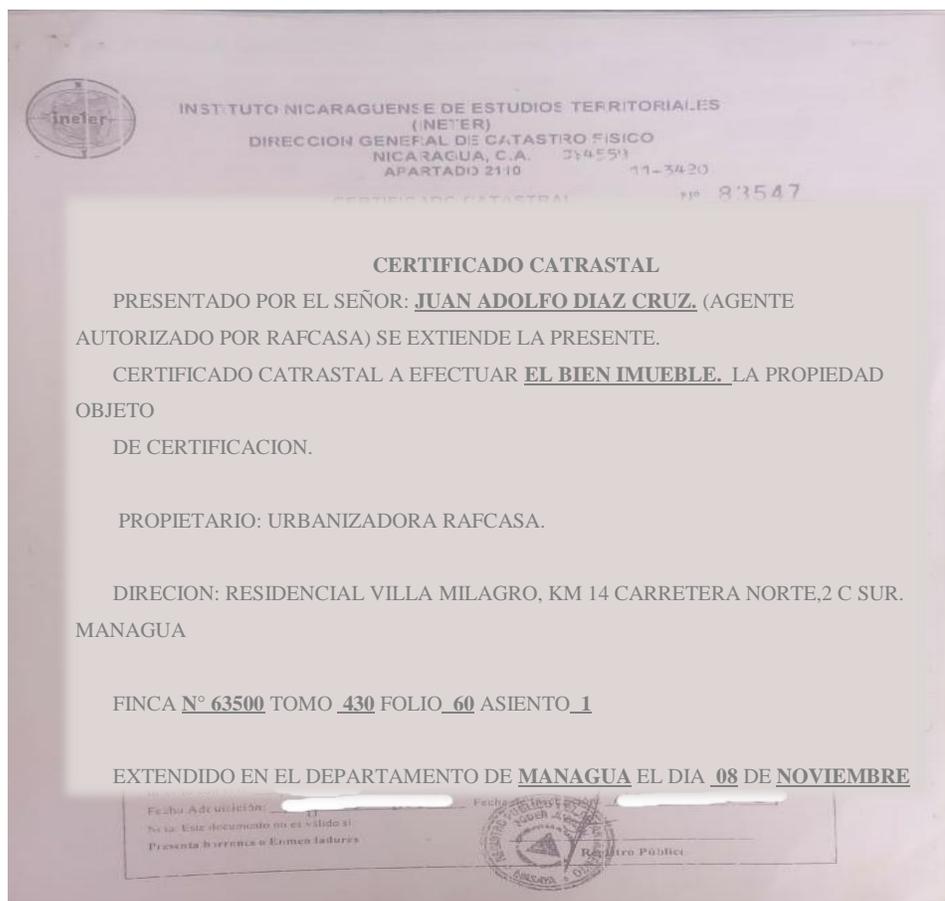


Figura 10.

Gestión de Crédito

Producto	Montos	Plazos	Tasas	Comisión Bancaria	Gasto Seguro de Vida Deudor	Gasto Incendio y Otros Daños	Costo Financiero Seguro de Incendio y Otros Daños	Gasto x Avalúo (Gestión, Actualización)	Gasto Legal por Escrituración	Gasto de Inscripción	Gastos de Honorarios por Inscripción
Préstamo Vivienda Nueva (Urbanizadora o Construcción), Fondos Propios con subsidio	Hasta 90% de Viviendas con precios hasta US\$ 40,000.00 (Urbanizal) y US\$ 50,000 (Multitenier)	Hasta 300 meses	Rangos del 6.13% al 7.13% (con una tasa de referencia del 9.63%) / Fondos propios con Subsidio	Rangos del 1% hasta el 3.0 %	0.067% mensual sobre saldo de Capital	4.5 x Milliar	12% anual	US\$100	1.00%	Conforme lo establecido en la legislación vigente	Managua: US\$188.00 Departamentos: US\$248.00
Préstamo Vivienda Nueva (Urbanizadora o Construcción), Fondos propios	Hasta el 90% del valor de la vivienda	Hasta 300 meses	10.00%	Rangos del 1% hasta el 3.0 %	0.067% mensual sobre saldo de Capital	4.5 x Milliar	12% anual	US\$100	1.00%	Conforme lo establecido en la legislación vigente	Managua: US\$188.00 Departamentos: US\$248.00
Vivienda Plan RatfCasa. Fondos Propios o Fondos Intermediados con o sin subsidio	Hasta 90% de Viviendas con precios hasta US\$ 40,000.00 (Urbanizal) y US\$ 50,000 (Multitenier) Hasta US\$ 75,000 (Fondos Propios)	Hasta 300 meses	Rangos del 6.13% al 7.13% (con una tasa de referencia del 9.63%) / Fondos propios con Subsidio 10.00% (Fondos propios)	Rangos del 1% hasta el 3.0 %	0.067% mensual sobre saldo de Capital	4.5 x Milliar	12% anual	US\$100	3.00%	Conforme lo establecido en la legislación vigente	Managua: US\$188.00 Departamentos: US\$248.00
Vivienda no Nueva	Hasta el 90% del valor de realización de avalúo de la vivienda	Hasta 300 meses	Desde 10.00%	Rangos del 1% hasta el 3.0 %	0.067% mensual sobre saldo de Capital	4.5 x Milliar	12% anual	US\$100	1.00%	Conforme lo establecido en la legislación vigente	Managua: US\$188.00 Departamentos: US\$248.00
Compra de Terreno	Hasta el 70% del valor de realización del avalúo del terreno	Hasta 120 meses	Desde 11.00%	Rangos del 1% hasta el 3.0 %	0.067% mensual sobre saldo de Capital	4.5 x Milliar	12% anual	US\$100	1.00%	Conforme lo establecido en la legislación vigente	Managua: US\$188.00 Departamentos: US\$248.00
Reparación, Remodelación o Ampliación de vivienda	Hasta el 100% del valor de la remodelación	Hasta 84 meses	Desde 11.00%	Rangos del 1% hasta el 3.0 %	0.067% mensual sobre saldo de Capital	4.5 x Milliar	12% anual	US\$100	1.00%	Conforme lo establecido en la legislación vigente	Managua: US\$388.00 Departamentos: US\$148.00

Figura 11.

Solicitud

**Préstamo de
Vivienda**

Tipo de Préstamo Solicitado

Valor de Compra Venta: <u>20,950.00 dólares</u>	Plazo Solicitado: <u>240 meses</u>
Ubicación del Bien: <u>k14 carretera norte . 2km al sur</u>	Monto Solicitado: <u>20,950.00</u>
Vivienda Nueva <input type="checkbox"/> Vivienda no Nueva <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/>	

Información del Deudor y/o Fiador

1er. Nombre: <u>JUAN</u>	2do. Nombre: <u>JOSÉ</u>
1er. Apellido: <u>LÓPEZ</u>	2do. Apellido: <u>ORTIZ</u>
Tipo de Identificación: Cédula de Identidad <input checked="" type="checkbox"/> Cédula de Residencia <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Carnet de Diplomático <input type="checkbox"/>	
Nº. de Identidad: <u>001-070588-00020</u>	Nº. de Registro: <u>122451</u>
Fecha de Nacimiento: <u>12</u> / <u>05</u> / <u>1988</u>	
Sexo: M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> Profesión u Oficio: <u>Lic.en enfermería</u> Estado Civil: <u>casado</u>	
Número de Dependientes: <u>1</u>	Nacionalidad: <u>nicaraguense</u>
Celular: <u>58586968</u>	Teléfono: <u>22225146</u> E-mail: <u>lopezortiz88@gmail.com</u>
Dirección Domiciliar (Detallar): <u>colonia Miguel Bonilla frente terminal de ruta 111, Managua</u>	
Departamento: <u>Managua</u> Municipio: <u>Managua</u>	
Comarca: _____ Barrio o Reparto: <u>Colonia Miguel Bonilla</u>	
Nº. de Casa: <u>125</u>	
Casa Propia <input type="checkbox"/> Alquiler <input type="checkbox"/> Mensualidad US\$ <u>0.00</u>	
Familiares <input checked="" type="checkbox"/> Hipoteca/Banco <input type="checkbox"/> Mensualidad US\$ <u>0.00</u> Años de Residir: <u>indefinido</u>	
Familiar que no Resida Contigo: <u>ninguno</u> Teléfono: _____	
Dirección: _____	

Fuente de Ingresos

Empresa donde Trabajas: <u>Hospital Solidaridad, Managua</u>	Teléfono: <u>22255858</u>
Antigüedad: <u>8 años</u> Fecha de Ingreso: <u>2010</u>	Dirección de la Empresa: <u>frente al instituto nicaragüense de estudios te</u>
Departamento: <u>Managua</u>	Municipio: <u>Managua</u>
Descripción de la Actividad de la Empresa: <u>hospitalario</u>	
Nivel de Estudios:	
Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Técnico <input type="checkbox"/> Universitario <input type="checkbox"/> Postgrado <input type="checkbox"/> Master <input type="checkbox"/> Doctorado <input type="checkbox"/>	
Cargo: <u>Responsable de enfermería</u>	
Ingreso Mensual: <u>18,000 cordobas</u>	
Fuente de Ingreso: Asalariado <input checked="" type="checkbox"/> Profesional Independiente <input type="checkbox"/> Negocio Propio <input type="checkbox"/> Jubilado <input type="checkbox"/>	
Tipo de Empresa: Privada <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> ONG <input type="checkbox"/> Negocio Propio <input type="checkbox"/> Otros: _____	
Otros Ingresos: <u>cinco mil córdobas</u> Fuente de Otros Ingresos: <u>ventas varias</u>	



Figura 12. Solicitud de crédito hipotecario.

Solicitud

**Préstamo de
Vivienda**

Información del Cónyuge

Nombre Completo: Johana Carolina Cárdenas García

Tipo de Identificación: Cédula de Identidad Cédula de Residencia Pasaporte Carnet de Diplomático

Nº. de Identidad: 401-070290-0001G Nº. de Registro: 12452

Fecha de Nacimiento: 07 / 02 / 1990 País de Nacimiento: Nicaragua

Sexo: M F Profesión u Oficio: Lic.sistemas Nacionalidad: nicaraguense

Celular: 85491257 Teléfono: 22154835 E-mail: Jhoacar@gmail.com

Empresa Donde Trabaja: Sitel Teléfono 22458761 Antigüedad: dos años

Dirección de la Empresa: km.13 carretera Masaya

Cargo: operador auxiliar de sistemas Ingreso Mensual: 12,000 cordobas

Fuente de Otros Ingresos: ninguno

Descripción de Actividad de la Empresa: _____

Fecha: Día 7 Mes 3 Año 2018 Deudor Fidor US\$

Referencias Bancarias

	Banco/Compañía	Saldo Actual (Promedio)
Cuenta Corriente	<input checked="" type="checkbox"/> <u>125487936548</u>	<u>2,000.00 us\$</u>
Cuenta de Ahorro	<input checked="" type="checkbox"/> <u>125486957845</u>	<u>5,000.00 us\$</u>
Plazo Fijo	<input type="checkbox"/>	

Referencias Crediticias/Comerciales

	Compañía	Monto Original	Saldo Actual	Cuota Mensual	Fecha de Vencimiento
Tarjeta de Crédito	<input type="checkbox"/>				
Préstamo de Vivienda	<input type="checkbox"/>				
Préstamo de Vehículo	<input checked="" type="checkbox"/> <u>BAC credomatic</u>	<u>6,000.00 us\$</u>	<u>00.00</u>	<u>-</u>	<u>cancelado</u>
Préstamo Comercial	<input type="checkbox"/>				
Otros	<input type="checkbox"/>				

Información Financiera

Activos	Pasivos	Ingreso Mensual
Caja y Bancos <u>US\$ 7000.00</u>	Deudas otros Bancos (Detallar)	Salario <u>c\$ 18,000.00</u>
Cuentas por Cobrar	Cuentas por Pagar (Detallar)	Otros
Otros Activos (Detallar)	Otros Pasivos (Detallar)	Total <u>c\$ 18,000.00</u>
Activo Total <u>US\$ 7000.00</u>	Pasivo Total <u>0.00</u>	Egresos
		Renta/Vivienda <u>0.00</u>
		Deuda/Pasivos <u>2000.00</u>
		Servicios Públicos <u>c\$1500.00</u>
		Otros
		Total <u>c\$ 3500.00</u>
		Saldo Líquido <u>c\$ 4500.00</u>

BDF

Figura 13. Segunda parte de la solicitud de crédito efectuada por el señor Ortiz.

Solicitud

Préstamo de
Vivienda

Información adicional

¿Has desempeñado o desempeñas un cargo público y/o figura pública de alto nivel en los últimos 10 años?
 Si No

Si la respuesta es positiva, responde las siguientes preguntas:

Nombre de la Entidad: Hospital solidaridad País: Nicaragua
 Período: 2010-2018 Cargo Oficial: Hospitalario

¿Eres familia (Padres, Hijos(a), Esposo (a), Suegro (a), Yerno, Nuera, Cuñado (a) de una persona que ha desempeñado cargo público o figura política de alto nivel?
 Si No

Nombre del Familiar: _____ Parentesco: _____
 Cargo del Familiar: _____ Nombre de la Entidad: _____
 Período: _____ País: _____

Referencias Personales

Nombre Completo: Jorge Carlos Castro Obando
 Nº. Identificación: 001-120582-00120 Tipo de Identificación: Cédula ID
 Dirección Domiciliar: costado norte parque central sur, Managua
 Teléfono: 22221545 Celular: 54879635 Años de Relación: 5 Lugar de Trabajo: Managua
 Teléfono del Trabajo: 22458795

Nombre Completo: Cristopher Rafael Cerca Ruz
 Nº. Identificación: 401-050281-0045R Tipo de Identificación: cedula ID
 Dirección Domiciliar: calle sur occidente, del monumento a la Merced 10vrs abajo, barrio sur, Managua
 Teléfono: 22214567 Celular: 87965434 Años de Relación: 8 Lugar de Trabajo: Managua
 Teléfono del Trabajo: 22154879

Doy fe que la información que he suministrado a BDF para trámite es verídica y autorizo en forma expresa a dar a conocer, sin necesidad de autorización futura, mi historial de pago a cualquier otra entidad. De igual manera autorizo a solicitar información sobre mi comportamiento financiero en otras instituciones. Esto incluye proporcionar y solicitar información a Centrales de Riesgo o Buró de Crédito que brinden servicios de información crediticia.

**Juan José
López Ortiz**

Firmado digitalmente por
 Juan José López Ortiz
 Fecha: 2018.11.28
 16:01:34 -0500'

Firma del Solicitante o Fiador

Uso Exclusivo del Banco

Fecha de la Verificación: 8 / 03 / 2018 Hora: 10 : 12 Nombre del Verificador: Luis Alfonso Velazquez
 Firma del Verificador: Luis Alfonso Velazquez Resumen de la Verificación: se verificó la información presentada por y corresponde efectivamente a los datos contenidos en la esta solicitud.

Nombre del ejecutivo: Carlos Ariel Mena Alonso
 Cargo: Gestor de crédito hipotecario Fecha: 09-03-2018
 Oficina: crédito Firma: _____



Figura 14. Información adicional del solicitante del contrato de crédito hipotecario.

Solicitud

**Préstamo de
Vivienda**

**ASSA Compañía de Seguros, S.A. Seguro Colectivo de Vida de Deudores.
Cuestionario para el Seguro de Vida.**

Nombre del Propuesto Asegurado:
JUAN JOSÉ LOPEZ ORTIZ

Fecha de Nacimiento: 07 / 05 / 1988 Lugar de Nacimiento: MANAGUA

Estatura (en pies y pulgadas): 4.9 Peso (en libras): 141.12

Sexo: MASCULINO Estado Civil: CASADO

Ocupación: LICENCIADO

Monto del Préstamo: 20,950.00 DÓLARES Plazo: 240 meses

Yo, el Propuesto Asegurado, declaro estar entendido que la no declaración o la inexacta o falsa declaración en relación a las preguntas siguientes afectarán la validez del Contrato de Seguro que pudiera ampararme bajo la Póliza de Colectivo de Vida de Deudores contratada por JUAN JOSÉ LOPEZ ORTIZ con ASSA Compañía de Seguros, S.A., pudiendo causar la pérdida de derecho del Asegurado o del Beneficiario, en su caso, de acuerdo con el Artículo 541 del Código del Comercio:

- ¿Ha padecido Usted o ha sido informado que padece de diabetes, cáncer o tumor, presión sanguínea alta, enfermedades del corazón, del cerebro o del sistema nervioso o cualquier otra enfermedad no comprendida en esta pregunta?
SI **NO**
- ¿Ha estado en tratamiento o ha consultado a un médico por causa de enfermedad o accidente, durante los últimos tres (3) años?
SI **NO**
- ¿Ha estado Usted interno en un hospital por operación, tratamiento u observación?
SI **NO**
- ¿Está actualmente recibiendo tratamiento médico o tomando algún medicamento?
SI **NO**
- ¿Adolece de mutilaciones, deformaciones o defectos físicos?
SI **NO**
- Si la respuesta a cualquiera de las preguntas 1, 2, 3, 4, 5, es afirmativa, dé detalles indicando nombres y direcciones de hospitales, médicos que le atendieron, fechas, síntomas o diagnósticos y naturaleza del tratamiento o conceptos médicos que le hayan sido dados.

Autorizo a los médicos o personas que me han asistido o examinado o a los hospitales o clínicas a los que haya ingresado, para diagnóstico (s) o tratamiento (s) de cualquier enfermedad, proporcionen a **ASSA Compañía de Seguros, S.A.**, todos los informes que se refieren a mi salud, inclusive, todos los datos de enfermedades anteriores, en virtud de que estoy solicitando un seguro sobre mi vida a dicha Compañía y en caso de que mi solicitud de seguro sea aceptada, extendiendo esta autorización para el caso de fallecimiento.

La información contenida en esta solicitud se está suministrando para obtener seguro y es verídica y completa, según mi mejor conocimiento y entender.

Managua, 7 del mes MARZO del año 2018

Nombre: JUAN JOSÉ LOPEZ ORTIZ

Firma: Juan José López Ortiz Prescrito digitalmente por Juan José López Ortiz
Fecha: 2018-11-29 10:24:25 -0500

* El presente formulario de "Seguro colectivo de deudores" debe ser completado para solicitudes con montos de US\$ 10,001 hasta US\$ 29,999 Dólares.

* Para solicitudes mayores o iguales a US\$ 30,000 Dólares, se debe llenar otro formulario llamado "Seguro colectivo de deudores, solicitud, declaración y consentimiento individual".

BDF

Figura 15. Parte final del contrato de solicitud de crédito hipotecario efectuada por el señor Ortiz.

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (234). CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. En la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las nueve y diez minutos de la mañana del día dos de mayo del año 2018. **ANTE MI:** JUAN ADOLFO DIAZ CRUZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante un quinquenio que vence el día catorce de febrero del año 2020, comparecen los señores: JUAN JOSE LOPEZ ORTIZ, (mayor de edad, casado, licenciado en enfermería, y de este domicilio), quien se identifica con cédula de identidad nicaragüense número 001-070588-0002O, y el señor CRISTOPHER JAVIER CORDOBA CRUZ mayor de edad, soltero, licenciado en banca y finanzas y de este domicilio, quién se identifica con cédula de identidad nicaragüense número cuatro, cero, uno, guion, dos, cinco, cero, cinco, ocho ,seis, guion, cero, cero, cero, dos, letra C (**401-250586-0002C**), todos mayores de edad, a quienes doy fe de conocer personalmente y que tienen a mi juicio plena y perfecta capacidad legal necesaria para contratar y obligarse en especial para el otorgamiento de este acto y quienes actúan de la siguiente manera: el compareciente : JUAN JOSE LOPEZ ORTIZ actúa en su propio nombre y representación. El compareciente CRISTOPHER JAVIER CORDOBA CRUZ **acciona** en nombre y representación en su carácter de Apoderado General de Administración con facultades suficientes, de la sociedad denominada: "**BANCO DE FINANZAS, S. A. (BDF)**", la cual es una sociedad debidamente constituida y organizada de conformidad con las Leyes de la República de Nicaragua, con domicilio legal en la ciudad de Managua. Acredita su representación con los siguientes documentos: **a)** Testimonio de la escritura pública número uno (1), autorizada en esta ciudad, a las tres y treinta minutos de la tarde del treinta de Septiembre de mil novecientos noventa y uno, ante los oficios notariales del Doctor Joaquín Cuadra Chamorro, e inscrita con Número: Catorce mil cuatrocientos cincuenta y ocho (14,458), Páginas: Ciento doce a ciento treinta y cuatro (112/134); Tomo: Seiscientos ochenta y cuatro (684), del Libro Segundo (Sociedades) y con el Número: Cuarenta y ocho mil sesenta y siete guion "A" (48,067-A); Páginas De la ciento sesenta y tres a ciento sesenta y cinco (163/165); del Tomo: Ciento dieciocho guion "A" (118-A), del Libro de Personas; ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **b)** Certificación de acta número uno (1) de Junta General de

Accionistas Totalitaria, en virtud de la cual se emiten sus estatutos, llevada a efecto en esta ciudad a las cinco y treinta minutos de la tarde del treinta de Septiembre de mil novecientos noventa y uno, según certificación extendida por el notario público y secretario Ad Hoc, Doctor Joaquín Cuadra Chamorro de la Asamblea General de Accionistas de dicha sociedad e inscrita con el Número: Catorce mil cuatrocientos cincuenta y nueve (14,459), Páginas: De la ciento treinta y cuatro a ciento sesenta y uno (134/161) del Tomo: Seiscientos ochenta y cuatro (684) del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil de este Departamento y c) Testimonio de la escritura número ciento veinte y uno de Poder General de Administración autorizada en esta ciudad a las diez de la mañana del día veinte y seis de mayo del año mil novecientos noventa y dos, ante los oficios del Notario JUAN CARLOS MELENDEZ RIOS, e inscrito con el Número: 28; Páginas: 86; Tomo: 214, del Libro Tercero (Poderes), del Registro Público Mercantil de Managua. Doy fe de haber tenido a la vista los documentos antes relacionados, los cuales fueron extendidos en forma legal, y que confieren a ***** las facultades suficientes para otorgar la presente escritura. El compareciente JUAN JOSE LOPEZ ORTIZ actúa en su propio nombre y representación. El compareciente CRISTOPHER JAVIER CORDOBA CRUZ, en representación del "**BANCO DE FINANZAS, S.A.**"; por una parte, que en lo sucesivo de este contrato por brevedad se llamará "**EL BANCO**" y **JUAN JOSE LOPEZ ORTIZ** por otra parte, a quien en adelante se llamará "**EL DEUDOR**" conjuntamente exponen: **PRIMERA: (PRÉSTAMO E INVERSIÓN):** "EL BANCO" otorga un préstamo a "EL DEUDOR" por la cantidad de DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (U\$ **18,855.00**). EL BANCO atenderá dicho financiamiento con fondos producto de sus operaciones activas. "EL DEUDOR" destinará los recursos de dicho préstamo para (adquisición de vivienda nueva). "EL BANCO" desembolsará los fondos correspondientes en moneda Dólar de los Estados Unidos de América y lo efectuará de una sola vez, ya sea acreditando a la cuenta de "EL DEUDOR" en efectivo el monto del préstamo, o mediante la emisión de un cheque de gerencia, contra la emisión de un pagaré por igual valor. La nota de crédito electrónica a la cuenta de "EL DEUDOR" o la emisión del cheque de gerencia, será suficiente evidencia del desembolso respectivo. Dicho pagaré se cargará a la cuenta del presente contrato y los pagos parciales en abono al principal serán anotados en el pagaré a la orden correspondiente, además del recibo otorgado por "EL BANCO". "EL BANCO" no asume compromiso de desembolso y el mismo lo atenderá en función de sus disponibilidades financieras.

Es expresamente convenido que "EL BANCO" podrá suspender temporal o definitivamente y a su criterio, sin responsabilidad de su parte, el desembolso cuando exista un cambio en las condiciones políticas, sociales o económicas del país que a criterio de "EL BANCO" ponga en riesgo la inversión o cualquier interés del mismo "BANCO". **SEGUNDA: (INTERESES, COMISIONES Y GASTOS):** Se establece durante la vida del préstamo una tasa variable de interés anual sobre saldo que será equivalente a la tasa que resulte multiplicar el once, punto, dieciocho, por ciento (11.18%) a la tasa preferencial (Prime Rate) publicada por el Wall Street Journal, la cual será revisable y ajustable trimestralmente, definiendo como fecha de revisión el último día de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre cada año. Para efecto del cómputo de intereses, se usará un año de trescientos sesenta (360) días. Se establece una tasa mínima e inicial del once, punto, dieciocho, por ciento anual (**11.18%**). En caso de mora "EL DEUDOR" reconocerá una tasa de interés moratorio que será del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente y se aplicará sobre el saldo del principal vencido del préstamo hasta el efectivo y total pago de la obligación. Es entendido que la mora operará con el sólo retardo en el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas sin necesidad de intimación, notificación ni requerimiento judicial y extrajudicial. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO las siguientes comisiones: comisión bancaria por desembolso del cero punto cero cinco por ciento (0.05%) sobre el monto del préstamo respectivo; comisión de cero punto cero dos en concepto de gestoría registral, comisión de 0.002% por elaboración de escritura de cancelación del préstamo, comisión de 0.1% por gestión por cobro administrativo por mora, Comisión del 0.5 por ciento (%) por financiamiento del seguro del inmueble sobre el monto de la póliza anual. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO los siguientes gastos: gastos por inscripción de la escritura de hipoteca y sus agilizaciones según los aranceles cobrados por registro público, gastos de avalúos según tarifa cobrada por el perito valuador. Todos los gastos y comisiones cobrados al cliente están de conformidad al Resumen Informativo para Operaciones Activas, y que EL BANCO tiene establecido en su Tabla de Comisiones y Gastos.- **TERCERA: (PLAZO, FORMA Y LUGAR DE PAGO):** Los pagos los hará "EL DEUDOR" a "EL BANCO" en sus oficinas en la ciudad de Managua, o en las sucursales que éste posee en el país, sea por motivo del principal, intereses, comisiones, gastos y cualquier otro conexo al crédito otorgado en virtud de este instrumento, a un plazo de 240 meses, contados a partir de la fecha en que se efectúe el desembolso. Todo pago efectuado por EL DEUDOR a EL BANCO como consecuencia de este Contrato, se imputará con preferencia o prelación, en primer

lugar, a las comisiones y gastos, en segundo lugar, a los intereses moratorios de existir, en tercer lugar, a los intereses corrientes, y, en cuarto lugar, al principal. Su forma de pago se hará mediante el pago de doce cuotas anuales, iguales y sucesivas inicialmente estimadas en ciento noventa y siete Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos de Dólar (U\$ 197.00) cada una. Queda entendido que las cuotas señaladas comprenderán el principal e intereses pactados. Las fechas y montos de pago de cada cuota de amortización se estipularán en el cronograma de pagos que EL BANCO pone a disposición del cliente. Los pagos se harán en moneda Dólar de los Estados Unidos de América, según lo especifica el cronograma de pagos ya referido. Es expresamente convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir cualquier saldo que resultare al final del plazo del presente contrato una vez aplicadas las cuotas de amortización pactadas y que si se produjese un incremento en la tasa Prime, el mismo deberá ajustarse al monto de las cuotas debidas. En el caso que "EL DEUDOR" realizare abonos extraordinarios o cancelare anticipadamente el crédito, este deberá de pagar a "EL BANCO" una penalidad del uno por ciento (1%) del pago realizado. Sin perjuicio de lo anterior las partes acuerdan que en caso de cancelación anticipada el deudor reconocerá y pagará los intereses devengados al día de cancelación total y en su caso se realizará liquidación de comisiones y gastos derivados de las clausulas pactadas en el presente contrato. En caso de abonos anticipados éstos se aplicarán al principal de la deuda con lo que no se variará el plan de pagos del crédito en relación a la periodicidad y fechas de las cuotas, sino en proporción de principal e interés de cada cuota. Además, en dependencia del monto del (los) pago (s) anticipado (s) es posible que se reduzca el plazo total del crédito. No obstante, si EL DEUDOR tuviere excedentes extraordinarios en sus actividades comerciales de cualquier naturaleza, por circunstancias especiales o por otras razones, EL BANCO de mutuo acuerdo con EL DEUDOR podrán acordar el pago acelerado de la deuda y pagara los intereses devengados al día de la cancelación total. **CUARTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** No obstante el plazo prefijado y la forma de pago convenida, "EL BANCO" dará por vencido anticipadamente el crédito debido, resolviéndose este contrato de mero derecho y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios, sin necesidad de requerimiento previo o intimación alguna judicial o extrajudicial, a lo cual renuncia "EL DEUDOR" en cualquiera de los siguientes casos: a) Si "EL DEUDOR" cediese o transfiriese a cualquier título a otra persona sin autorización de "EL BANCO" el inmueble hipotecado; b) Si la garantía constituida sufre desmejora tal que su valor no cubra el saldo del crédito y "EL DEUDOR" no efectuaré una amortización adecuada, para que el saldo quede

garantizado a juicio de "EL BANCO"; c) Si a juicio de "EL BANCO" sobreviene un deterioro en la situación financiera de "EL DEUDOR" o si éste efectuare desviaciones de los activos o de su capital circulante; d) Si "EL DEUDOR" se atrasare en el pago de las cuotas de amortización o faltare al cumplimiento de sus obligaciones en la forma y plazo previstos en el presente Contrato; e) si EL DEUDOR no usare exclusivamente el préstamo a los fines que se destina. En todo caso el uso o destino de los fondos podrá ser verificado por EL BANCO; f) si otro acreedor, el Ministerio Público, o la Procuraduría General de la República u otra persona natural o jurídica entablare demanda o solicitud de ejecución forzosa en contra de EL DEUDOR o bien si recayese embargo o cualquier otra medida cautelar sobre sus bienes o sobre el bien hipotecado en garantía del presente préstamo, o si el dominio de EL DEUDOR sobre dicho bien fuese disputado en juicio; g) Si "EL DEUDOR" vendiere, arrendare o hipotecare nuevamente el inmueble hipotecado sin la autorización expresa de "EL BANCO"; h) Si "EL DEUDOR" se negara a informar a "EL BANCO" de sus estados financieros; información de las fuentes de sus recursos correspondientes; de actualización de datos; o cualquier otra información que éste le requiriese a fin de cumplir con los requisitos exigidos por la Superintendencia de Bancos en su cuerpo de Leyes y Normativas correspondientes; i) Si por el respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, no fuesen inscrita la garantía hipotecaria que se constituirá o no fuere inscrita en grado que le corresponde, aunque esto no fuere imputable a "EL DEUDOR"; j) Si "EL DEUDOR" u otra persona con sus instrucciones impidiere a "EL BANCO" efectuar inspecciones periódicas en el inmueble hipotecado; k) Cualquier circunstancia que debilite la situación financiera y la capacidad o posibilidad de pago de parte de "EL DEUDOR" de este préstamo; l) Si hubiere indicios de operaciones inusuales o sospechosas que induzcan a presumir la comisión del delito de Lavado de Dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo. La prueba de esos hechos, en su caso, queda sujeta a la simple afirmación o apreciación de "EL BANCO", o sus representantes y m) si el Ministerio Público, o la Procuraduría General de la República u otra persona natural o jurídica ejerciere en contra de EL DEUDOR acción penal(es) por la comisión de delito(s) que implique(n) la imposición de penas de prisión y la privación de otros derechos.- **QUINTA: (RENUNCIA):** El deudor para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor del Banco de Finanzas, S. A. se somete expresamente a las disposiciones de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros y a la Norma sobre Transparencia en Operaciones Financieras y además renuncia a lo siguiente: A) A toda excepción proveniente

del caso fortuito o fuerza mayor, por imprevistos o imprevisibles que fueren, cuyos riesgos asume;

B) Al derecho de ser notificado de las cesiones que de este crédito haga "EL BANCO", considerándose perfeccionada su transferencia desde el momento de su otorgamiento (Arto.59 numeral 6 de la Ley de General de Bancos); C) Al derecho de ser intimado o requerido judicial o extrajudicialmente para el efecto de la mora, pues ésta se operará con el solo retardo en el cumplimiento de sus obligaciones y producirá la aplicación de los intereses moratorios convenidos pudiendo "EL BANCO" declarar vencido el plazo del crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado incluyendo los daños y perjuicios y todos los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales (Arto.59 numeral 9 de la Ley General de Bancos); D) "EL DEUDOR" renuncia al derecho de ser depositario de los bienes embargados, pues se depositarán en "EL BANCO" o en las personas que él o su representante elijan, quienes ejercerán el cargo por cuenta y riesgo de "EL DEUDOR" (Arto.70 de la Ley General de Bancos); E) Al derecho de prórroga por recibírsele intereses y/o pagos con posterioridad a su vencimiento; pues tal hecho será considerado como gracia y no como prórroga (Arto.59 numeral 2 de la Ley General de Bancos); F) Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abono ; G) A realizar o formular retenciones en el pago de lo adeudado por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que le correspondieren al mismo como consecuencia del crédito otorgado; H) Al derecho de que se persiga primero el inmueble hipotecado, pues "EL BANCO" podrá perseguir antes, o simultáneamente con el bien hipotecado, otros bienes de "EL DEUDOR" sin perder su derecho preferente; I) A los trámites del juicio ejecutivo autorizando a "EL BANCO" para que en caso de ejecución proceda de conformidad con el artículo un mil ochocientos veintinueve (Arto.1829) y siguientes del Código de Procedimiento Civil, quedando a opción de "EL BANCO", seguir el juicio ejecutivo corriente, o el juicio con renuncia de trámites, sin quedar obligado "EL BANCO" a aceptar en pago o abonos de las deudas, los inmuebles que se subasten pudiendo hacerse las retasas de Ley, por falta de postores para una segunda y una tercera subasta como en los casos comunes del juicio ejecutivo corriente (Arto.73 de la Ley General de Bancos). **SEXTA: (ESTIPULACIONES):** Además de lo estipulado respecto a la inversión de los recursos del financiamiento y lo demás comprendido en las cláusulas del presente contrato y la hipoteca que se constituirá, se conviene en: A) Que "EL DEUDOR" se compromete a manejar una cuenta de ahorros con "EL BANCO" exclusivamente para el pago de este crédito, no se exigirá montos mínimos en cuentas de pasivos; B) Que en caso de ejecución "EL BANCO" podrá reclamar los

daños y perjuicios, las costas de la ejecución y los gastos y honorarios extrajudiciales; C) Cuando existan obligaciones monetarias vencidas y no pagadas a cargo de "EL DEUDOR", cualquiera que sea su monto, "EL BANCO" podrá dar por vencido todos los créditos sin necesidad de requerimiento previo, y podrá asimismo debitar cualquier depósito de dinero que "EL DEUDOR" tenga con "EL BANCO" hasta por el monto o montos específicamente, y también hasta por el total de los saldos deudores a opción de "EL BANCO", se exceptúan de esta disposición las cuentas de planillas con salario mínimo y para pago de alimentos o pensión alimenticia. Lo anterior en concordancia con el precepto constitucional consignado en el Arto.82; D) Corren a cuenta de "EL DEUDOR" los siguientes gastos y comisiones: gastos por avalúos según tarifa cobrada por el perito valuador, gastos de inscripción en registro público de la compraventa e hipoteca así como los gastos de inscripción de su cancelación de acuerdo a los aranceles cobrados por registro público; comisión por gestoría registral y comisión por elaboración de la escritura de cancelación del préstamo. "EL BANCO" tendrá el derecho de escoger el Notario que deba autorizar la escritura de cancelación o cualquier otra que se relacione con el presente crédito. "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a debitar cualquier depósito de dinero que éste tenga con "EL BANCO" hasta por el monto de dichos gastos y comisiones y los que generen los conexos; E) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a realizar avalúos sobre el bien hipotecado cuando éste o la Superintendencia de Bancos lo consideren conveniente, cuyos gastos correrán por cuenta de "EL DEUDOR" y que será equivalente a lo cobrado por el perito valuador; F) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a debitar de sus cuentas las cantidades en concepto de gastos por: seguros; avalúos y cualquier otro conexo sobre el bien hipotecado; G) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a efectuar inspecciones periódicas sobre el bien hipotecado; H) "EL DEUDOR" se obliga a informar por escrito a "EL BANCO" cualquier demérito, desmejora, perjuicio o daño que pudiere ocurrirle al bien hipotecado, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de seis días de ocurrido; I) Queda prohibido a "EL DEUDOR" enajenar en manera alguna, vender o hipotecar nuevamente el bien hipotecado sin autorización expresa de "EL BANCO"; J) "EL DEUDOR" se obliga a presentar anualmente a "EL BANCO" sus estados de cuentas y las fuentes de los recursos correspondientes; K) "EL DEUDOR" se obliga a mantener el bien inmueble y sus mejoras, hipotecadas en garantía del fiel cumplimiento de los términos del presente contrato en buen estado proveyendo de los fondos suficientes para cubrir dicho importe; L) "EL DEUDOR" se obliga a mantener al día el pago de los impuestos o tasas municipales, correspondientes a bienes inmuebles con las

dependencias que graven dicho bien y “EL BANCO” podrá exigirle en cualquier momento los comprobantes de los pagos realizados; M) “EL DEUDOR” asume expresamente a su cuenta y costa todo impuesto o carga de cualquier naturaleza que fuese y que pudiese existir sobre el pago de intereses o abono al principal que "EL BANCO" realice a la institución extranjera como consecuencia de los fondos concedidos y con los cuales se está otorgando este préstamo (esto en caso de que los fondos sean intermediados); N) “EL DEUDOR” se obliga a ejecutar las operaciones de su negocio de acuerdo a las normativas y requerimientos ambientales del país y a cumplir con la aplicación de la legislación nacional vigente en relación al medio ambiente, así como a tramitar ante las entidades administrativas correspondientes los permisos o licencias requeridos de caso en caso para la operación de su negocio; Ñ) "EL DEUDOR" declara que la información que suministre a "EL BANCO" como consecuencia del presente contrato es verídica y lo autoriza en forma expresa y anticipada para dar a conocer y solicitar, sin necesidad de autorización ulterior, el historial de pago de "EL DEUDOR" a cualquier otra entidad emisora supervisada o regulada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, así como para hacer uso de las Centrales de Riesgos, presentes o futuras, que funcionen en la Superintendencia o en Centrales de Riesgos privadas debidamente autorizadas por ésta. Así como autoriza a estas Centrales a remitir la información solicitada acerca del historial de pago de "EL DEUDOR"; O) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a constituir prenda mercantil sobre los derechos económicos derivados del presente contrato a favor de instituciones financieras nacionales o internacionales en respaldo de créditos a su favor, por lo que "EL DEUDOR" en este acto reconoce dicha prenda mercantil y acepta realizar todos los pagos debidos bajo el contrato de referencia a "EL BANCO", quien actuará en nombre y representación de dichas instituciones financieras, teniendo "EL BANCO" el derecho de recaudar las cantidades adeudadas por la otra parte bajo el presente contrato; P) "EL BANCO" se obliga a, en caso de incumplimiento de su parte bajo los contratos de préstamo suscritos con las instituciones financieras nacionales o internacionales que le hayan otorgado fondos destinados al financiamiento de sus operaciones locales, notificar a "EL DEUDOR" que los pagos debidos bajo el presente contrato de préstamo sean realizados directamente a la cuenta que para dicho efecto indique la institución financiera correspondiente; Q) Las partes se someten expresa e incondicionalmente a la competencia del Juzgado de Distrito Civil del domicilio de EL DEUDOR; en su defecto, el lugar donde esté ubicado el bien. En caso que el bien este ubicado en más de un departamento, EL DEUDOR se somete a

la competencia del Juzgado de Distrito Civil de cualquiera de los lugares donde estén situados los bienes hipotecados ; R) EL DEUDOR se obliga a actualizar todo cambio en la información o en los datos que haya brindado a EL BANCO, sea en la solicitud de préstamo, en el contrato o en cualquier otro documento que haya entregado a EL BANCO en relación con este préstamo mediante comunicación escrita dirigida a EL BANCO a través de los canales de información que EL BANCO ponga a su disposición; S) EL DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste pueda utilizar la información de carácter personal y comercial suministrada por EL DEUDOR a EL BANCO, así como para que EL BANCO pueda asimismo compartir dicha información con terceros autorizados por la Superintendencia de Bancos, T) EL BANCO y EL DEUDOR acuerdan que cualquier información o notificación que EL BANCO deba realizar a EL DEUDOR, se reputará válidamente hecha por cualquiera de los siguientes canales de información: 1) Comunicaciones a la dirección de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio de EL DEUDOR; 2) A través de mensajes de texto (SMS) al número de teléfono celular facilitado por el cliente; 3) Sucursal Electrónica, 4) Publicaciones en las oficinas y/o en la página web de EL BANCO; y 5) Cualquier otro medio que EL BANCO ponga a disposición de EL DEUDOR, que facilite la adecuada comunicación y U) EL DEUDOR se obliga a notificar todo cambio en la información suministrada a EL BANCO con relación al préstamo otorgado, la cual puede constar ya sea en la solicitud de crédito, en el contrato o en cualquier otro documento que haya sido entregado a EL BANCO para tal fin, debiendo realizar dicha notificación a través de los canales de información que EL BANCO ponga a su disposición. **SÉPTIMA: (GARANTÍA):** Que, en garantía del pago del principal, intereses, gastos, comisiones y honorarios, judiciales y extrajudiciales y de todas las obligaciones asumidas por "EL DEUDOR", éste constituye a favor de "EL BANCO" hipoteca sobre un bien inmueble ubicado en residencial villa Milagro ,km 14 carretera norte,2c norte de 148 v2, comprendida dentro de los siguientes linderos particulares: Norte: lote en venta, propiedad rafcasa, sur; calle publica ; este; lote en venta, propiedad rafcasa; oeste; muro perimetral. Dicha propiedad se encuentra inscrita bajo el numero sesenta y tres mil quinientos (63,500), Tomo **CDXXX**; Folio 60; Asiento 1 del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales, Columna de Inscripciones del Registro Público de MANAGUA. Acredita su dominio con testimonios de Escritura Pública número sesenta y tres mil quinientos (63,500), autorizada en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del cinco de abril del año 2005, documento que yo el Notario doy fe de haber tenido a la vista, el cual se encuentran inscritos a

como se dejó relacionado. La hipoteca comprende las mejoras y construcciones que existan actualmente sobre dicho inmueble, así como las que se hicieren en el futuro sobre el mismo y todos los bienes que se encuentren unidos o incorporados natural o artificialmente al inmueble hipotecado o hayan sido puestos intencionalmente como accesorios a los mismos y cuanto de hecho o de derecho le correspondiese sobre el inmueble hipotecado. **OCTAVA: (SEGUROS):** "EL DEUDOR" se obliga a contratar: **a)** Póliza de seguro de vida hasta por un monto del cien por ciento (100%) del monto del préstamo con una empresa aseguradora de primer orden. "EL DEUDOR" se compromete a endosar dicha póliza a favor de "EL BANCO", endoso que se obliga a mantener durante todo el tiempo que la presente obligación este pendiente de pago, mostrando anualmente evidencia de su renovación hasta la cancelación del préstamo. "EL DEUDOR" deberá de entregar evidencia de que dicha póliza de seguro haya sido renovada y cancelada por adelantado a la correspondiente compañía de seguro. En caso que "EL BANCO" financiare la contratación del seguro de vida, y que el costo del mismo variara por la compañía aseguradora, "EL BANCO" queda facultado para cargar a "EL DEUDOR" dicha diferencia. En caso que "EL BANCO" financie el seguro de vida, si en el transcurso del pago de sus cuotas EL DEUDOR incurriere en mora, EL BANCO tendrá la opción de cancelar el seguro de vida a cuenta y costa de "EL DEUDOR" y **b)** Póliza de seguro sobre el bien hipotecado hasta por un monto del cien por ciento (100%) del valor de reposición del bien inmueble destructible con una empresa aseguradora de primer orden, y endosarla a favor de "EL BANCO" durante todo el tiempo que la presente obligación este pendiente de pago.- EL DEUDOR deberá de entregar evidencia de que dicha póliza de seguro haya sido renovada y cancelada por adelantado a la correspondiente compañía de seguro. Dicha póliza de seguro se contratará contra todo riesgo. En caso de siniestro "EL BANCO" podrá, a su arbitrio, aplicar la indemnización al pago total o parcial de la deuda, o a reparar o reponer en su caso, el bien asegurado, entregando a "EL DEUDOR" cualquier excedente. Si no tomare o no mantuviere en vigencia dicho seguro, "EL BANCO", sin ninguna responsabilidad, podrá tomar o renovar el seguro del bien por cuenta de "EL DEUDOR". En caso que "EL BANCO" financiare la contratación del seguro, y que el costo de los mismos variara por la compañía aseguradora, "EL BANCO" queda facultado para cargar a "EL DEUDOR" dicha diferencia. En caso que el banco financie el seguro, si en el transcurso del pago de sus cuotas "EL DEUDOR" incurriere en mora, "EL BANCO" tendrá la opción de cancelar el seguro a cuenta y costa de EL DEUDOR. **NOVENA: (DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES, REQUERIMIENTOS Y OTROS**

ACTOS DE COMUNICACIÓN PROCESAL).- Que salvo estipulación expresa en sentido contrario, las notificaciones, emplazamientos, citaciones, requerimientos y cualquier acto de comunicación procesal, debido o permitido conforme el presente contrato, deberán realizarse por escrito y se considerarán válidas y suficientemente realizadas si se entregan personalmente en las siguientes direcciones: Si es dirigida a **EL BANCO: __**; Si es dirigida a **EL DEUDOR: ____**. Cualesquiera de las partes, mediante aviso, puede cambiar las direcciones domiciliarias a las cuales los referidos actos de comunicación procesal deben ser enviados. Los avisos de cambios de dirección domiciliar de cualquiera de las partes deberán ser comunicados dentro de los diez (10) días hábiles anteriores al cambio. Lo anterior, es sin perjuicio de que cualquier acto de comunicación procesal sea notificado a EL DEUDOR por medio de cédula, de conformidad al procedimiento establecido en los artículos ciento cuarenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, y seiscientos cuarenta y nueve (Artos. 148, 149 y 649) del Código Procesal Civil de la República de Nicaragua.- **DÉCIMA: (DECLARACIONES).**- EL DEUDOR declara que: a) EL BANCO ha cumplido con sus deberes en materia de información y transparencia establecidos en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias y en la Norma Sobre Transparencia en las Operaciones Financieras y su Reforma; b) Ha recibido de EL BANCO: 1. Original de la Hoja de Resumen Informativo para Operaciones Activas, 2. Copia del Cronograma de Pagos, 3. Copia del pagaré; c) Ha sido informado de las tasas de interés, condiciones del préstamo, comisiones, seguros, gastos, penalidades en caso que aplique, primas de seguro y demás información necesaria sobre las características, términos y condiciones inherentes al préstamo aquí regulado; d) Puede acceder a la página Web de EL BANCO (www.bdfnet.com), en la cual podrá verificar y tomar debida información de las tasas de interés, comisiones, Tabla de Comisiones y Gastos, entre otros conceptos y que los mismos se encuentran a su disposición en las oficinas de EL BANCO en esta ciudad de Managua o en las Sucursales que EL BANCO posee en el país, e) Haber leído y entendido el presente contrato y f) Cumplirá con la obligación adquirida en estricto apego a las estipulaciones pactadas en este contrato suscrito, incluyendo pagar lo adeudado en tiempo, modo y condiciones establecidas en el presente contrato. **DÉCIMA PRIMERA: (RÉGIMEN LEGAL):** Este contrato queda sujeto a todas las disposiciones de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros y a la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. **DÉCIMA SEGUNDA (DIVISIBILIDAD DEL CONTRATO).**- Si cualquier cláusula, estipulación o disposición del

presente instrumento público se considerase nula, invalida, inaplicables o no puestas por sentencia de juez competente, dicha decisión judicial será interpretada estrictamente para dicha cláusula, estipulación o disposición y no afectará el vigor ni la validez de las otras cláusulas, estipulaciones o disposiciones ni de la obligación crediticia.-El señor en el carácter con que comparece, dice: **DÉCIMA TERCERA (ACEPTACIÓN):** Que acepta para su representada la sociedad denominada "BANCO DE FINANZAS, S. A.", la hipoteca constituida por JUAN JOSE LOPEZ ORTIZ, en los términos que se han dejado relacionados. Así se expresaron los comparecientes, a quienes advierto y hago conocer el valor y trascendencia legales de este acto; el objeto de las cláusulas especiales que contiene, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, el de las generales que aseguran la validez de este instrumento y sobre la necesidad de su inscripción en el Registro competente. El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: a) Títulos de dominio de la propiedad enajenada en la presente escritura, b) certificado de libertad de gravamen de escritura número 63500 del presente año que indica que la propiedad se encuentra solvente y c) solvencia municipal que integra y literalmente dice: "libre de gravamen." Es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado. Leída que fue por mí, el Notario, íntegramente toda esta escritura, a los otorgantes, quiénes la encontraron conforme, la aprueban, ratifican, y firmamos todos, sin hacerle modificación alguna. Doy fe de todo lo relacionado.

Juan Adolfo Díaz Cruz

JUAN ADOLFO DIAZ CRUZ

Abogado y notario público

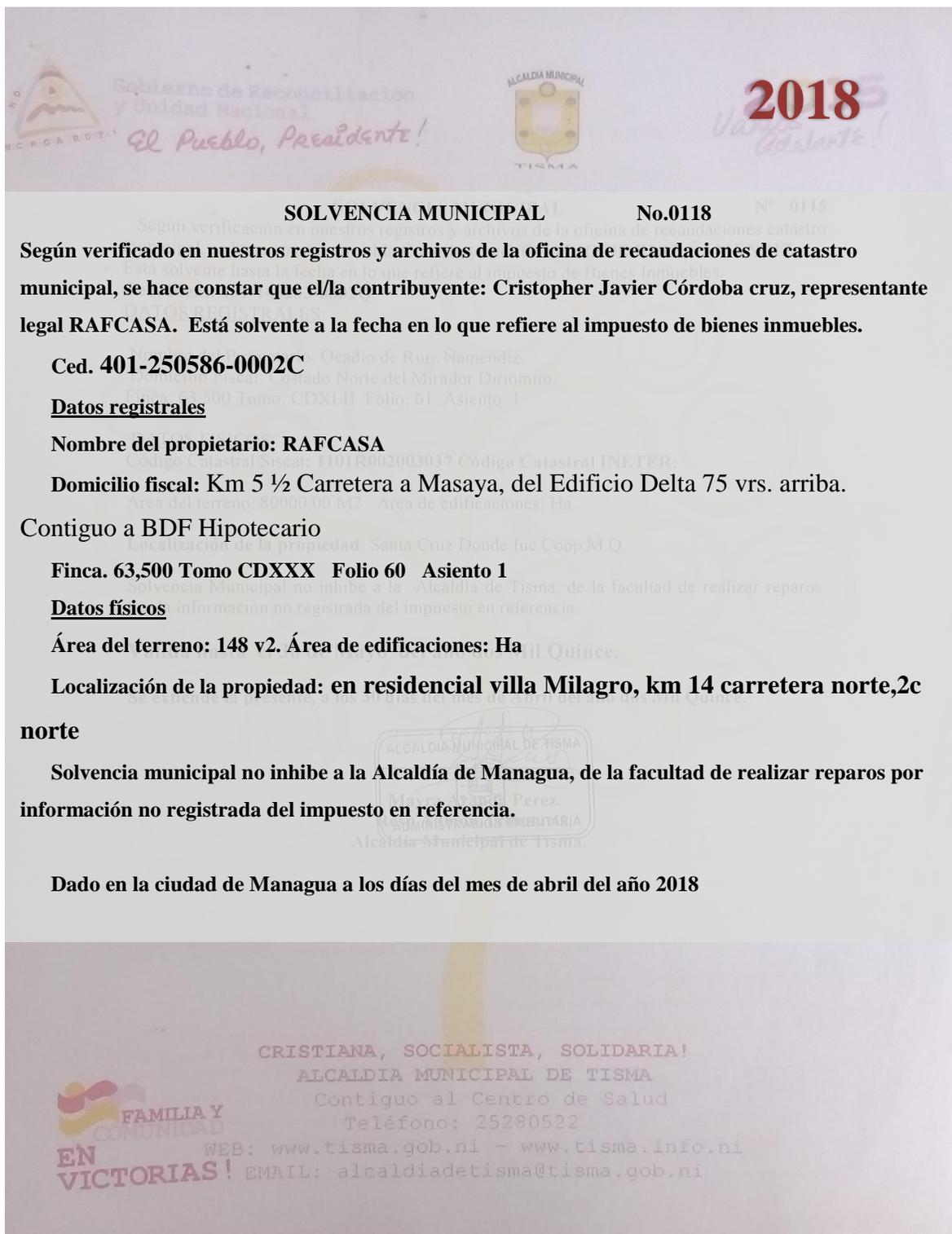


Figura 16.

Libertad de gravamen

SERIE H

No.0703152



SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL DE MANAGUA. SOY CRISTOPHER JAVIER CORDOBA CRUZ, mayor de edad, casado, REPRESENTANTE LEGAL DE RAFCASA de este domicilio con cédula de identidad número, 401-250586-0002C, ante usted con el debido respeto solicito me emita LIBERTAD DE GRAVAMEN inscrita bajo el No.63500 Folio 60 Tomo 430 Asiento primero Managua, a los 19 días del mes de febrero del año 2018.- *Juan José López.*

SCARLETT PEREZ MENDOZA

ABOGADO Y REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO DE MANAGUA

CERTIFICA

Que la **finca N0. 63500** inscrita en **Asiento 1 Folio 60 Tomo 430** en el libro de propiedades, sección de derechos reales, columnas de inscripciones de este registro público departamental pertenece a: **JUAN JOSE LOPEZ ORTIZ. - Y NO TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO.**
- Y a solicitud de la parte interesada extendiendo la presente certificación en la ciudad de Managua a los 22 días del mes de febrero del año dos mil dieciocho. - a las tres y treinta minutos de la tarde.
- orden de pago N0. 27123.- *Scarlett Pérez Mendoza.*

SCARLETT PEREZ MENDOZA

ABOGADO Y REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL DEPARTAMENTO DE MANAGUA