

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, 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 SOLICITUD DE CRÉDITO COMERCIAL CON
GARANTÍA HIPOTECARIA PARA PERSONAS JURÍDICAS A TRAVÉS DEL BANCO
DE LA PRODUCCIÓN (BANPRO), CORRESPONDIENTE AL PERÍODO 2019.

AUTORES:

BR. OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ

BR. FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ

BR. MARYELING YUSSETH SANTAMARÍA BRAVO

TUTOR:

MSC. NÉSTOR DARÍO FITORIA MAIRENA

FEBRERO 2021



i. Dedicatoria

Dedico el presente trabajo de graduación;

A Dios: Por darme la vida, por ser mi guía y fortaleza, por darme la fe, inteligencia, y la esperanza para terminar este trabajo, gracias por regalarme unos padres maravillosos quienes me aman y a quienes amo.

A mis padres: *Carlos O. Bustillo y Zulema Rodríguez*, por ser los principales promotores de mis sueños y metas, por el deseo de superación y amor que me brindan cada día, gracias por permitirme conocer de Dios y de su infinito Amor, por siempre guiarme por el camino de la verdad para un futuro mejor.

A mi Esposo: *Ronald J. Montenegro*, por ser un esposo bueno y responsable, por su apoyo incondicional en estos duros 5 años de mi carrera, por la motivación que necesitaba para continuar, gracias por estar siempre dispuesto acompañarme en cada larga y agotadora noche de estudio.

A mi Hijo: *Liam O. Montenegro*, gracias por venir a mi vida durante los dos últimos años de mi carrera, quien ha sido mi mayor motivación para seguir adelante y nunca rendirme en mis estudios, y ser un ejemplo para él.

A mi Maestro: *Msc. Néstor Darío Fitoria*, por todo el apoyo brindado, por la paciencia y enseñanza para llevar a cabo este trabajo final, gracias por su cariño incondicional hacia el grupo.

A mis Amigos: *Maryeling. S y Francisco. M*, por aprender más de la vida a su lado, fueron el apoyo fundamental en la elaboración del presente trabajo, esto es posible gracias a ustedes también.

Br. Osiris Danioska Bustillo Rodríguez



i. Dedicatoria

El presente Trabajo es dedicado a Dios por darme vida, conocimientos y permitirme llegar a culminar mis estudios universitarios.

A mi Mamá y hermanos por luchar por mí y sacarme adelante siempre.

A los docentes por su apoyo incondicional y enseñanzas diarias.

A los compañeros de grupo que de una u otra forma colaboraron en este proceso de aprendizaje, en especial a Osiris Bustillo Rodríguez y Maryeling Santamaría Bravo.

Br. Francisco Antonio Mejía Ramírez



i. Dedicatoria

Mas buscad primeramente el reino de Dios y su justicia, y todas estas cosas os serán añadidas Mateo 6:33, en agradecimiento a Dios dando honra y gloria a él, por añadir sabiduría, entendimiento, inteligencia, perseverancia, salud, por su misericordia cada mañana, por permitir cumplir mi propósito concluyendo con éxitos mi carrera universitaria.

A mis queridos padres *María Cristina Bravo* y *Manuel Campuzano* por todo su amor, motivación y consejos para lograr ser una excelente persona de valores y amplia visión de superación, a mis hermanos *Kevin*, *Wiston* y *Sergio* por ser parte de este proceso mostrándome cada uno su apoyo incondicional.

A cada uno de mis compañeros de estudio, pero principalmente a *Osiris Bustillo* y *Francisco Mejía* quienes han compartido conmigo su tiempo, esfuerzos, eficiencia y desarrollo en la culminación de este trabajo, a cada uno de los docentes, en especial a *Msc. Néstor Darío Fitoria Mairena* quien aporto sus conocimientos, experiencias y dedicación en mi desarrollo profesional, a mis amigos que han aportado un granito de arena y quienes son parte de esta victoria.

Muchas gracias. ¡Dios les bendiga!

Br. Maryeling Yusseth Santamaría Bravo



ii. Agradecimiento

A Dios Supremo, por acompañarnos a lo largo de nuestra carrera por ser nuestra fuerza en los momentos de dificultades económicas, sociales y de salud, por darnos sabiduría y entendimiento que forman nuestro aprendizaje y experiencia, hoy nos ha permitido mostrar el fruto del esfuerzo y dedicación en el transcurso de estos cinco años.

De la misma forma agradecemos a nuestro tutor, Msc. Néstor Darío Fitoria Mairena, por su esfuerzo y dedicación, quien, con sus conocimientos, su experiencia, su paciencia y sin excusa alguna, ha logrado que nosotros desarrollemos el presente trabajo. También agradecemos a todos los docentes, que con la enseñanza que nos transmitieron durante el desarrollo de nuestra carrera han aportado un granito de arena al proceso de formación profesional.

A nuestros padres por su apoyo incondicional y a todas las personas que nos han apoyado durante el proceso.

Br. Osiris Danioska Bustillo Rodríguez

Br. Francisco Antonio Mejía Ramírez

Br. Maryeling Yusseth Santamaría Bravo



iii. Carta aval del tutor

Managua, 22 de febrero del 2021

MSc. Ada Ofelia Delgado Ruz

Directora del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua

Su despacho

Estimada Maestra MSc. Delgado:

Por medio de la presente, remito a Usted los juegos resumen final de Seminario de Graduación correspondiente al II Semestre 2020, con tema general *“Operaciones Bancarias”* y subtema *«Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019.»* Presentado por los bachilleres *« Osiris Danioska Bustillo Rodríguez »* con número de carné *«16202610»*, *« Francisco Antonio Mejía Ramírez »* con número de carné *«16206900»* y *«Maryeling Yusseth Santamaría Bravo»* con número de carné *«06045260»*, para optar al título de Licenciado (a) 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. Néstor Darío Fitoria Mairena

Docente del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Tutor de Seminario de Graduación

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua



iv. Resumen

La presente investigación del análisis de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), un tema que cada día se vuelve de interés social por la repercusión que tiene en las empresas y en la economía en general también el crédito comercial es una fuente de financiamiento habitual en casi todos los sectores empresariales, donde la empresa se compromete a devolver el monto solicitado más el interés a un corto, mediano o largo plazo.

La característica principal de este tipo de crédito comercial es que mediante este financiamiento que las instituciones bancarias realizan, se puede satisfacer las necesidades de una empresa de diversos tamaños teniendo plazos medianos o largos, dependiendo de la característica de la operación de la entidad que solicita el crédito y que desee desarrollar.

Todo esto nos lleva al estudio de cómo se están realizando los procedimientos para la solicitud de este tipo de crédito por ende es importante analizar la aplicación de las normativas, políticas y leyes que regulan al crédito en sí con el objetivo de mitigar el riesgo que conlleva su ejecución.

En la investigación se plantea una simulación de un caso práctico donde se describe paso a paso el proceso interno que realiza el banco en conformidad con el crédito comercial, a la vez se detallan los requisitos legales y financieros solicitados por la institución bancaria, se hace mención de las condiciones del crédito una vez que el comité de crédito aprueba el desembolso.

El crédito es un tema de interés social por lo cual es de gran importancia aprender sobre sus aspectos relevantes tanto para los estudiantes de la materia, así como a la población en general. Por lo cual nos dimos a la tarea de hacer una recopilación de este tema para crear mayor interés en su estudio.



v. Índice

i. Dedicatoria	i
i. Dedicatoria	i
i. Dedicatoria	i
ii. Agradecimiento	ii
iii. Carta aval del tutor	iii
iv. Resumen	iv
I. Introducción	1
II. Justificación	2
III. Objetivos	3
3.1. Objetivo general	3
3.2. Objetivos específicos	3
IV. Desarrollo del subtema	4
4.1. Generalidades de la historia y evolución de la banca en Nicaragua	4
4.1.1. Definición de banco.	4
4.1.2. Antecedentes de los bancos.	4
4.1.3. Antecedentes de los bancos en Nicaragua.	10
4.1.3.1. <i>Antecedentes históricos del Banco Central de Nicaragua.</i>	10
4.1.3.2. <i>Reseña histórica de la Superintendencia de Bancos.</i>	12
4.1.4. Tipos de bancos	14
4.1.5. Funciones de los bancos en Nicaragua	14
4.1.6. Operaciones de los bancos.	15
4.2. Generalidades de las operaciones bancarias y la cartera de créditos	16
4.2.1. Concepto de operaciones bancarias.	16
4.2.2. Clasificación de las operaciones bancarias	17
4.2.3. Crédito.	18
4.2.3.1. <i>Definición de crédito.</i>	18
4.2.3.2. <i>Tipos de créditos.</i>	18
4.2.3.3. <i>Agrupación para la clasificación de cartera de crédito.</i>	19
4.2.3.4. <i>Origen y evolución de los créditos comerciales.</i>	21



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

4.2.3.5.	<i>Concepto de crédito comercial.</i>	22
4.2.3.6.	<i>Tipos de créditos comerciales.</i>	23
4.2.3.7.	<i>Definición de riesgo bancario.</i>	23
4.2.3.8.	<i>Definición de cartera de crédito.</i>	23
4.2.3.9.	<i>Definición de garantía.</i>	24
4.2.3.10.	<i>Garantía hipotecaria.</i>	25
4.2.3.11.	<i>Definición de cobranza.</i>	25
4.2.3.12.	<i>Credit scoring.</i>	25
4.3.	Marco Legal y Normativas del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas.	27
4.3.1.	Legislación bancaria.	27
4.3.1.1.	<i>Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros.</i>	28
4.3.1.2.	<i>Ley 316, Ley de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras.</i>	29
4.3.2.	Normas prudenciales.	29
4.3.2.1.	<i>Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras.</i>	29
4.3.2.2.	<i>Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio.</i>	30
4.3.2.3.	<i>Norma Prudencial sobre Gestión Integral de Riesgos.</i>	38
4.3.2.4.	<i>Norma Temporal para el Diferimiento de Provisiones de Cartera de Crédito y para el Tratamiento de Bienes Recibidos en Recuperación de Créditos.</i>	38
4.3.2.5.	<i>Norma para el Establecimiento de Condiciones Especiales para la Renegociación de Adeudos.</i>	39
4.3.2.6.	<i>Modelo de Basilea para Gestión de Riesgo de Crédito.</i>	40
4.4.	Simulación del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO).	41
4.4.1.	Introducción.	41
4.4.2.	Antecedentes del Banco de la Producción (BANPRO).	41
4.4.3.	Misión, visión, valores y estructura organizativa.	42
4.4.3.1.	<i>Misión.</i>	42
4.4.3.2.	<i>Visión.</i>	42
4.4.3.3.	<i>Valores.</i>	42
4.4.3.4.	<i>Estructura organizativa.</i>	43



4.4.4. Pasos del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas.....	44
V. Conclusión	90
VI. Bibliografía.....	91
VII. Anexos.....	94



I. Introducción

Las operaciones bancarias son importantes porque estas permiten conseguir un crecimiento y desarrollo a las instituciones bancarias mediante bienes económicos a su favor, por medio de la captación de recursos monetarios y sus propios sistemas de pagos, así mismo estas operaciones están integradas por un amplio portafolio de productos y servicios que los bancos ofrecen a los consumidores.

El análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para persona Jurídica a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al periodo 2019, se considera beneficioso porque permite conocer los requerimientos y condiciones necesarias que el banco solicita a las partes interesadas para hacer efectivo la autorización del crédito. Para este proceso las instituciones financieras se rigen por medio de leyes y normas establecidas por la Superintendencia de Banco y Otras Instituciones Financieras no bancarias (SIBOIF).

El desarrollo de este trabajo está integrado por cuatro acápite principales en el primer acápite se encuentran las generalidades de la historia y evolución de la banca en Nicaragua, en el segundo se abordan las generalidades de las operaciones bancarias y la cartera de crédito, seguido de ello en el tercer acápite se menciona el marco legal y normativo del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria, esta a su vez se divide en leyes y normas prudenciales correspondiente a la materia, el ultimo acápite se plantea la simulación de un caso del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria a través del Banco de la Producción (BANPRO).

Finalmente, a través de las operaciones bancarias se facilita el acceso a los créditos, así mismo, se implementan condiciones adecuadas al momento de la solicitud del mismo, esto permite el desarrollo económico en nuestro sistema financiero. Se pretende que con la presente investigación del tema antes mencionado pueda enriquecer de conocimientos a todas aquellas personas que deseen indagar sobre el proceso de solicitudes de créditos comerciales con garantías hipotecaria.



II. Justificación

La presente investigación se enfoca en el análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción “BANPRO”, correspondiente al periodo 2019. La selección de este tema se considera de mucha importancia tomando en cuenta que este tipo de crédito está dirigido a financiar los distintos sectores económicos de nuestro país, lo cual vendría a influir directamente en el desarrollo económico y comercial de las empresas que cumplen con los requerimientos mínimos establecidos por la institución financiera antes mencionada.

Mediante el actual trabajo, se pretende mostrar la accesibilidad y condiciones del crédito comercial que ofrece el Banco de la Producción “BANPRO”, el cual se torna ajustado a las necesidades de las empresas de mantener disponibilidad de capital de trabajo, lo cual les permite desarrollar sus actividades económicas, comerciales y de esta forma poder hacerle frente a los distintos retos a los cuales estas se enfrentan en el mercado actual y cubriendo la demanda de productos y servicios que requieren los usuarios. Por medio de esta investigación se conocerá los procedimientos que realiza la institución bancaria para el análisis y los mecanismos que se lleva a cabo en el procedimiento de otorgamiento y riesgo del crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas.

Este trabajo investigativo servirá como herramienta para todos aquellos usuarios internos o externos de la Unan Managua, así como investigadores didácticos público en general y otros que deseen conocer, sustentar y aumentar sus conocimientos sobre el tema de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria. Igualmente, posee un gran valor teórico y procedimental ayudando y esperando que sea de mucha utilidad académica para futuros estudiantes y profesionales de la carrera de Banca y Finanzas.



III. Objetivos

3.1. Objetivo general

- Analizar el proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídica, a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019.

3.2. Objetivos específicos

- Describir la historia y la evolución de la banca en Nicaragua.
- Definir las generalidades de las operaciones bancarias y la cartera de crédito.
- Analizar el marco legal y normativo en el proceso de solicitud de crédito comercial.
- Aplicar los conocimientos adquiridos en la investigación realizada, mediante simulación de solicitud de un crédito comercial a través del Banco de la Producción BANPRO.



IV. Desarrollo del subtema

4.1. Generalidades de la historia y evolución de la banca en Nicaragua

4.1.1. Definición de banco.

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. (Asamblea Nacional de la República, Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros Arto. 2, 2005. p.2)

Los bancos son entidades que reciben y prestan dinero al público. Son entidades que se dedican a trabajar con el dinero, obteniendo una ganancia por las operaciones realizadas.

Los bancos son entidades que se organizan de acuerdo a leyes especiales y que se dedican a trabajar con el dinero, para lo cual reciben y tienen a su custodia depósitos hechos por las personas y las empresas, y otorgan préstamos usando esos mismos recursos, actividad que se denomina intermediación financiera.

Para realizar la actividad de recibir dinero y luego darlo en préstamo, los bancos le cobran a quienes lo necesitan y piden préstamos; asimismo, a quienes les entregan dinero en depósito, les pagan por la confianza depositada. La diferencia entre lo que se les paga y lo que ellos pagan, representa uno de los negocios que realiza el banco. Otras vías de negocio que lleva a cabo el banco, tienen que ver con comisiones por servicios realizados, actividades de tesorería y otros. (CMF, Comisión para el Mercado Financiero).

4.1.2. Antecedentes de los bancos.

Los bancos se inventaron antes que el dinero. Así lo documenta la historia, que remonta sus orígenes a la antigua Mesopotamia, donde desde el año 2000 antes de Cristo los comerciantes prestaban granos a los agricultores y mercaderes de Fenicia, Asiria y Babilonia. (Tejada, 2020).

Las operaciones se anotaban en tabillas de barro en templos y palacios, lugares seguros para guardar mercancías. Los depósitos custodiados por esos proto-bancos se mantenían inactivos, sin generar ganancias, según el documento “Historia de la banca. Una travesía por la senda del dinero”, La obra reseña que hace alrededor de 5,000 años, en el antiguo Egipto, las cosechas se centralizaban en almacenes estatales, una especie de sistema bancario donde los lotes de grano se



retiraban a cambio de órdenes escritas del depositante, y luego se usaban para pagar deudas o impuestos. (Tejada, 2020).

Las semillas y especias o el ganado servían como moneda de trueque, pero luego se impusieron el oro, la plata y el cobre como medios de pago.

Ya luego en Grecia y en el imperio romano se constituyeron los bancos públicos, que eran administrados por funcionarios que además de otorgar préstamos, aceptaban depósitos, órdenes de pago, cambiaban dinero y se lucraban por ello.

El origen de la evolución de los bancos hacia la modernidad se ubica en Europa, específicamente en Italia, España, Inglaterra y otros países.

Entre 1901 y el 2000 las telecomunicaciones y la informática transformaron los bancos, que durante ese período crecieron dramáticamente. Es en este período cuando “el dinero se digitaliza”, según se explica en el documento.

En este período surgieron las tarjetas de crédito modernas, el primer cajero automático, en la actualidad, de acuerdo a la reseña, se estiman en más de tres millones en el mundo. “En la década de 1980 llega la banca telefónica y, finalizando los 90 el internet y los albores de la banca digital, permitiendo al usuario pleno acceso a su información y luego la transaccionalidad” (Tejada, 2020).

El trueque en la historia de la banca depende de la historia del dinero del grano-dinero y ganado-dinero utilizados desde al menos "9000" a. C. Teoría, dos de las primeras cosas entendidas como trueque, aunque claramente con la intervención del dinero.

Las Obsidias de Anatolia, empleadas como materia prima para las herramientas de la edad de piedra, eran distribuidas ya en "12500" a. C. Teoría, con un comercio organizado en el IX milenio a. C. En Cerdeña, uno de los cuatro sitios principales con depósitos de obsidias en el Mediterráneo, este comercio fue reemplazado en el III milenio a. C. por el comercio de cobre y plata. (Tejada, 2020).

Los bancos en la época romana no funcionaban como los modernos. La mayoría de las actividades bancarias se llevaron a cabo por particulares y no por instituciones. Las grandes inversiones fueron financiadas por los faeneradores, mientras que los que trabajaban profesionalmente en el negocio del dinero y el crédito eran conocidos por varios nombres, tales



como argentarii (banquero), nummularii (cambista), y coactores (cobradores). (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)

Durante el Siglo I los bancos en Persia y otros territorios en el Imperio Sasánida emitieron letras de crédito conocidas como sakks. Se sabe que comerciantes musulmanes Karimi han utilizado el sistema de cheque o sakk desde la época del califato abasí bajo Harun al-Rashid. En el Siglo IX un empresario musulmán pedía efectivo de la forma primitiva de cheque elaborado en China sobre las fuentes en Bagdad, una tradición que reforzado de manera significativa en los siglos XIII y XIV, durante el Imperio Mongol. De hecho, los fragmentos encontrados en la Geniza de El Cairo indican que en el siglo XII cheques muy similares a los nuestros estaban en uso, sólo que más pequeños para ahorrar costos en el papel contienen una cantidad que deba pagarse, de la orden de la fecha y el nombre del emisor son igualmente evidentes.

Ferias medievales comercio, tales como la de Hamburgo, contribuyeron al crecimiento de la banca de una manera curiosa: cambistas expedían documentos disponibles con otras ferias, a cambio de divisas. Estos documentos podían ser cobrados en otra feria en un país diferente o en una feria del futuro en el mismo lugar. Eran rescatables en una fecha futura, a menudo eran descontados por una cantidad comparable a una tasa de interés. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)

El primer banco moderno fue fundado en Génova, Italia en el año 1406, su nombre era Banco di San Giorgio. Los primeros bancos aparecieron en la época del renacimiento en ciudades como Venecia, Pisa, Florencia y Génova.

El nombre "banco" deriva de la palabra italiana banco, "escritorio", utilizada durante el Renacimiento por los banqueros judíos florentinos quienes hacían sus transacciones sobre una mesa cubierta por un mantel verde.

Los bancos jugaron un papel clave en el movimiento de monedas de oro y plata basado en papel moneda, canjeable por sus tenencias. Para la estabilidad económica general y como garantía para los clientes se hizo necesario durante el siglo XX el establecimiento de la regulación financiera en casi todos los países, para establecer las normas mínimas de la actividad bancaria y la competencia financiera y evitar o enfrentar las posibles quiebras bancarias, especialmente durante las crisis económicas. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Desde 1980 existen bancos éticos o sociales su objetivo la financiación de proyectos sociales, ambientales y culturales rechazando cualquier tipo de especulación con dichos fondos.

En la edad media la actividad de la banca en la época pre capitalista se manifestó primeramente en todos aquellos lugares donde había en circulación una pluralidad de clases de dinero.

La pequeña extensión de los primeros estados griegos e italianos dio importancia al cambio de dinero después que comenzó a usarse como dinero, ya que existía en circulación una pluralidad de clases de dinero y estas eran las operaciones realizadas por los cambistas.

En la antigüedad y principalmente en Grecia, encontramos como negocio bancario típico la aceptación de órdenes de pago y como medio de pago a distancia, la carta de crédito a favor del viajero, además, otros medios de pago, que no se parecen a la moderna letra de cambio, recuerdan al cheque actual. Otro de los fines más antiguos de los bancos fue la custodia del dinero (operación de depósito). (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos).

Los templos antiguos en Babilonia, Egipto, Grecia y Roma funcionaron al principio como caja de depósito. Esta era su primordial misión como bancos, en cuanto a cajas de depósitos de los templos eran bienes sagrados y quien ponía la mano sobre ellos cometía un sacrilegio. Más luego el templo que era el lugar oficial de custodia del dinero empezó a otorgar préstamos particulares y empréstitos públicos.

Sin embargo, los bancos de la antigüedad, solo excepcionalmente eran empresas privadas. Estos tenían que sufrir una ruda competencia por parte de los templos y de los bancos del estado.

Los bancos de depósito rara vez se vieron en la Europa Medieval antes del siglo XIII. Bancos de esta especie había ya en Roma, pero no hay pruebas de la supuesta continuidad entre dichos bancos y los primitivos medievales. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)

Los primeros tipos de bancos en la edad media fueron los comerciales, que hicieron su aparición en el año 1155, se dedicaron principalmente al tráfico, pero aceptaban también depósitos. No hay prueba sin embargo de que abrieron cuentas corrientes. (Tal vez en Francia e Inglaterra ciertos señores mantenían cuentas corrientes).



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

En el siglo XIII las ciudades septentrionales de Italia, como Siena y Florencia, llegaron seguramente a construirse centros bancarios rudimentarios y los banqueros, cambistas y prestamistas de esta parte de Italia lograron suplantar parcialmente a los cambistas judíos.

Con el transcurso del tiempo los cambistas desempeñaron otras funciones bancarias, aceptando depósitos y prestando tanto su propio dinero como los fondos confiados a su guarda. Los cambistas medievales fueron confundidos a menudo con los banqueros primitivos, pero los términos significan algo diferente. En tanto que las tasas de cambio pudieron transformarse en los primeros bancos. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)

El negocio de la banca tuvo su origen propiamente en la edad media y para comienzos del siglo XVIII existían ya importantes instituciones bancarias en todas las grandes capitales de los países de Europa, tales como Inglaterra, Alemania, Francia, Holanda, Dinamarca, etc. La nacionalización de la banca se debió a razones fiscales.

Las operaciones de cambio se habían convertido en una actividad muy lucrativa y además por razones políticas se consideraba ventajoso controlar el mayor número posibles de depósitos particulares.

Entre el siglo XII y XIV los bancos conocieron un renacimiento importante, ya que los hombres de negocios de Italia del norte desarrollaron notablemente las operaciones de cambio. No solamente fueron expertos manipuladores de piezas metálicas, sino también, mediante una letra de cambio, podían acreditar a una persona, en una fecha determinada, en moneda nacional o extranjera, ante un determinado corresponsal. Así, muchos comerciantes recurrían a los bancos para tratar sus negocios con terceros. Éstos, por una comisión, los representaban o se comprometían por ellos, con lo que eran comerciantes y banqueros al mismo tiempo. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos).

Más allá de los Alpes, los banqueros italianos se instalaron en Cahors, en la época gran ciudad comercial de la Aquitania (que hoy corresponde a la zona central de Suiza). A partir de allí, se extendieron hacia todas las grandes ciudades de Europa occidental, principalmente a Londres y París. Con esta expansión, además del financiamiento de negocios, estos banqueros prestaban a los particulares, hacían préstamos con garantía prendaria y, en ocasiones, prestaban a los poderes públicos.



También los bancos conocen una época de crecimiento y estabilidad, marcada por el desarrollo de los institutos de emisión, la multiplicación de las casas de "alta banca", que actúan como consejeros, corredores o mandatarios en grandes operaciones financieras; la creación de los grandes bancos comerciales, cuyo capital estaba altamente distribuido en el público, y el nacimiento de las instituciones para-bancarias, destinadas a responder a las necesidades específicas de la clientela. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)

La guerra de 1914 precipita la evolución de los bancos desde una época de reglas y normas, a una de sistemas. Hablamos ahora de los sistemas bancarios, integrados por diferentes componentes, no ya sólo bancos del estado o privados, sino también aquellos que pertenecen a colectividades locales o regionales, a sindicatos o cooperativas, bancos universales y especializados.

En realidad, la expresión banco tiene su origen en los empréstitos públicos contraídos por las ciudades italianas al comienzo del siglo XII. En efecto, los empréstitos públicos fueron denominados Monti en Italia, que significa fondo común. En aquel entonces los germanos, que tenían una gran influencia en Italia comenzaron a designar el fondo común, constituido por las contribuciones de varias personas, con la expresión Bank, juntamente con el equivalente vocablo Monte. Al poco tiempo Bank fue italianizado en banco y la acumulación de empréstitos públicos fue llamada indiferentemente monte o banco.

Muchos cambios han ocurrido y continúan ocurriendo en el mercado financiero. Los bancos han tenido que responder de manera adecuada a necesidades cada vez más complejas de inversionistas, empresas y consumidores. Necesidades más complejas que exigen soluciones simples y rápidas. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)

La banca tiene varias características peculiares. En primer lugar, la oferta de todos los bancos es esencialmente igual. Todos ofrecen mecanismos similares para estudiar dinero y para prestarlo (cuentas corrientes, cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo, prestamos tarjetas de crédito etc. Y todos captan y ofrecen dinero que tiene el mismo poder adquisitivo excepto por el efecto de su costo. El gran reto de cada banco es entonces lograr que el público perciba sus productos y servicios como diferentes y mejores que los de su competencia, aun siendo estos esencialmente iguales.



El banco moderno debe tener la capacidad de captar negocios a un ritmo igual o mayor al crecimiento del mercado. Su personal de plataforma y sus gerentes en contacto con el público deben estar entrenados para emplear los métodos y las técnicas de la venta profesional para vender los productos y servicios financieros de su banco y deben ser expertos en estos productos y servicios. (De los Santos. M, Historia y Formación de los Bancos)

4.1.3. Antecedentes de los bancos en Nicaragua.

4.1.3.1. Antecedentes históricos del Banco Central de Nicaragua.

Con el objetivo de crear una legislación adecuada, dirigida a regular la actividad bancaria y la emisión de moneda, el 6 de marzo de 1882, y mediante Decreto, se promulgó la primera Ley Bancaria. En su artículo 1 esta ley establece que “se podrán establecer y dirigir libremente bancos de emisión en el territorio de la República, bajo condiciones enunciadas en la presente Ley”. Todos los bancos podían ser emisores, pues no existía un monopolio para la emisión de la moneda nacional. (Banco Central de Nicaragua, 2014)

El 19 de enero de 1887 fue creado el Banco de Nicaragua, primer banco comercial del país. Inició operaciones el 23 de febrero de 1888 con facultad de emitir billetes. Posteriormente fue transformado en el “Bank of Nicaragua Limited”, con Casa Matriz en Londres, para luego incorporarse al “London Bank of Central America Limited”, que continuó operando como sucursal extranjera.

A inicios del siglo XX, por medio del Decreto Presidencial del 6 de junio de 1911, el Gobierno de Nicaragua autorizó una concesión bancaria a favor de los banqueros norteamericanos Brown Brothers & Company, de Nueva York, por la cual se constituiría una corporación bancaria con participación accionaria nicaragüense, que funcionaría bajo las leyes de Estados Unidos. Este banco surgió con el nombre de “Banco Nacional de Nicaragua, Incorporado”, o “National Bank of Nicaragua, Incorporated”, dando inicio a sus operaciones en 1912, con sede principal en la ciudad de Managua.

Además de realizar las actividades propias de una institución bancaria, el “National Bank of Nicaragua” contaba con los derechos de franquicias y concesiones especiales y exclusivas. También fungía como Agente Fiscal y Pagador del Gobierno de Nicaragua y como depositario de



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

sus fondos, encargándose además de poner en práctica el Plan Monetario Nacional y ser el emisor de billetes de bancos. Es decir, desarrolló funciones de Banco Central.

Contando siempre con la colaboración de banqueros norteamericanos en su administración, en 1924 el gobierno de Nicaragua compró la totalidad de las acciones del Banco Nacional de Nicaragua, pero fue hasta 1940 cuando, por medio de un Decreto Ley, que el banco fue completamente nacionalizado. Pasó a ser patrimonio de la República de Nicaragua como Ente Autónomo de Dominio Comercial del Estado, con una Junta Directiva compuesta por nicaragüenses. El Banco Nacional de Nicaragua (BNN) tenía funciones de banca central, banco comercial, banco agrícola y banco de comercio exterior. Hasta 1960, la Política Monetaria Nacional estuvo encomendada a este Banco, que funcionó como Instituto emisor y como principal banquero de la empresa privada del país. (Banco central de Nicaragua 2014).

El Banco Central de Nicaragua (BCN), fue creado en base a la Constitución Política de Nicaragua de 1950, Arto. 148, numeral 19, y mediante el Decreto Legislativo No. 525, Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua, del 28 de Julio de 1960, publicado en La Gaceta, Diario Oficial, No. 211 del 16 de septiembre de ese año.

El BCN inició sus actividades en enero 1961, asumiendo la responsabilidad de la emisión monetaria, que hasta en ese momento desempeñaba el Banco Nacional de Nicaragua (BNN). La creación del banco e inicio de sus operaciones, resultó en un acontecimiento trascendental para Nicaragua, ya que, en ese momento, era de los pocos países que no contaba con un Banco Central.

En 1964 inauguró sus nuevas instalaciones, un edificio de quince pisos que fue el primer rascacielos del país, donde permaneció hasta diciembre de 1972. Un terremoto acaecido en esa fecha afectó su infraestructura, teniendo que ubicarse luego en las edificaciones donde hasta hoy permanece.

En diferentes momentos, el BCN ha enfrentado situaciones difíciles y de mucha presión, lo cual ha tenido sus efectos en la Institución y en la economía nicaragüense. Entre ellas debe mencionarse el ya referido terremoto de 1972, la guerra que asoló a la nación en los años ochenta, quiebras bancarias entre 1999 y 2001, así como distintas crisis financieras internacionales. Sin embargo, ha salido a flote, tomando su liderazgo como ente regulador del sistema monetario y contribuyendo decisivamente al desarrollo económico y social del país. (Banco central de Nicaragua 2014).



4.1.3.2. *Reseña histórica de la Superintendencia de Bancos.*

Después de los estudios técnicos del Doctor Herman Max, de origen chileno, quedo reorganizado el sistema monetario y bancario, como parte de ello se creó la Superintendencia de Bancos como departamento adscrito a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, encargándosele la vigilancia de todas de las instituciones y casas bancarias, nacionales y extranjeras de la época establecidas en el país, con el fin de garantizar la aplicación correcta de la Ley General de Instituciones Bancarias, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No.244 y No.245 del 31 de octubre y 2 de noviembre de 1940.

La Superintendencia de Bancos, pasó a ser un departamento o sección adscrita al Ministerio de Economía, de conformidad al Arto. 6 de la "Ley Creadora de Ministerios de Estado", publicada en La Gaceta Diario Oficial No.249 del 13 de noviembre de 1948.

Mediante Decreto Ejecutivo No.23, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.81 del 14 de abril de 1956, se le faculta a la Superintendencia de Bancos, la inspección, vigilancia y fiscalización de las organizaciones o instituciones dedicadas a operaciones de capitalización, o de ahorro y préstamo para la vivienda. (Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras).

Por Decreto Legislativo No.274, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.246 del 30 de octubre de 1957, la Superintendencia de Bancos pasó a llamarse Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, pero siempre como un Departamento del Ministerio de Economía.

A partir del mes de marzo, mediante la promulgación del Decreto Ejecutivo No.19, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.71 del 3 de abril de 1959, se confirieron facultades a la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras para la inspección, vigilancia y fiscalización de las sociedades o instituciones dedicadas a operaciones de seguros de vida, de daños, de incendio o de cualquier otra clase.

La Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, pasó a ser un Departamento del Banco Central de Nicaragua, según el Arto. 81 y ss, de la Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 211 del 16 de septiembre de 1960. (Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras).



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

A partir de este año La Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones, es un organismo descentralizado que depende directamente del Presidente de la República.

La Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional de la República de Nicaragua, emite el Decreto No.25 de Nacionalización del Sistema Financiero, mismo que fue publicado en La Gaceta Diario Oficial No. 25 de esa fecha.

Bajo el Decreto No.136, publicado en La Gaceta Diario Oficial No. 48 de noviembre de 1979, La Junta de Gobierno crea el nuevo Sistema Financiero Nacional y su Consejo Superior, en el cual comunica que todas las instituciones financieras, que incluían bancos, financieras, entidades de ahorro y préstamo, pertenecen al Estado.

El Consejo Superior estará integrado por un miembro de la Junta de Gobierno quien lo presidirá, el presidente del Banco Central, y el Ministro de Planificación Nacional, el Ministro de Desarrollo Agropecuario, el Director Ejecutivo del Fondo Internacional para la Reconstrucción de Nicaragua, el Ministro de Comercio Exterior, el Ministro de Industria y un representante de las organizaciones laborales.

Se publica el Decreto No. 194, en La Gaceta, Diario Oficial No. 77 del 7 de diciembre de 1979, disolviendo la Asociación de Instituciones Bancarias de Nicaragua, cuya personería jurídica fue autorizada bajo Decreto No. 1172 del 10 de marzo de 1966 y publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 195 del 29 de agosto de 1967.

Se crea la Corporación Financiera de Nicaragua, “CORFIN” mediante Decreto No. 463, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 153 del 7 de julio de 1980, considerando la necesidad de reorganización, administración y dirección superior del Sistema Financiero Nacional. Este ente autónomo del dominio comercial del Estado y con duración indefinida, representa al Estado en los entes autónomos del Sistema Financiero Nacional y ejerce derechos y obligaciones por el Decreto No.25 del 26 de julio de 1979.

Mediante la Ley No.125, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 64 del 10 de abril de 1991, se crea la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras y su reforma Ley No. 268, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 218 del 14 de noviembre de mil novecientos noventa y siete. Su reglamento se publica posteriormente en La Gaceta, Diario Oficial No. 136 del 24 de julio de 1991.



Se publica la Ley No. 316, “Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 196 del 14 de octubre de 1999; y sus posteriores reformas y adiciones son publicadas mediante Ley No. 552, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 169 del 31 de agosto de 2005; Ley No. 564, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 228 del 24 de Noviembre del año 2005 y Ley No. 576, publicada en La Gaceta Diario Oficial, No. 58 del 22 de marzo de 2006. (Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras).

4.1.4. Tipos de bancos

Según Jiménez, A. (2019), los bancos se clasifican en función de su propiedad:

- Bancos privados: Si pertenecen a una o varias personas físicas o jurídicas.
- Bancos públicos: Si pertenecen al Estado.
- Bancos mixtos: Copropiedad privada y pública,

O bien clasificarlos en función de la operación a la que se dedica:

- Bancos corrientes: Son los mayoristas comunes con que opera el público en general. Sus operaciones habituales incluyen depósitos en cuenta, caja de ahorro, préstamos, cobros, pagos y cobros por cuentas de terceros, custodia de artículos y valores, alquileres de cajas de seguridad, financieras, etc.
- Bancos especializados: Tienen una finalidad crediticia específica.
- Bancos de emisión: Actualmente se preservan como bancos oficiales, estos bancos son los que emiten dinero.
- Bancos centrales: Son las casas bancarias de categoría superior que autorizan el funcionamiento de entidades crediticias, las supervisan y controlan.
- Bancos de segundo piso: son aquéllos que canalizan recursos financieros al mercado, a través de otras instituciones financieras que actúan como intermediarios. Se utilizan fundamentalmente para canalizar recursos hacia sectores productivos.

4.1.5. Funciones de los bancos en Nicaragua.

Para López. A. (2017), los bancos son instituciones que sirven de intermediarios, no solamente actúan como conducto pasivo entre los prestamistas y los prestatarios, sino que desempeñan un



papel más activo, debido a que asumen para sí mismos ciertos riesgos, influyendo de esta manera sobre la actividad económica general.

En la actualidad los bancos modernos realizan una multiplicidad de funciones, en contraste con las que hacían en la antigüedad y posteriormente en el Medioevo, épocas en que tenían como funciones principales la custodia del dinero y el cambio. Podemos señalar que el banco moderno tiene que cumplir tres grandes funciones, que reflejan:

- a). La intermediación del crédito
- b). La intermediación de los pagos
- c). La administración de los capitales

Podemos definir el banco como una empresa constituida bajo la forma asociativa, cuya actividad se dirige a recolectar capitales ociosos, dándoles colocación útil, a facilitar las operaciones de pago y a negociar con valores.

4.1.6. Operaciones de los bancos.

Según Asamblea Nacional de la República de Nicaragua (2005), en la Ley 561 Arto. 53. Los bancos podrán efectuar las siguientes operaciones:

1. Otorgar créditos en general, sea en moneda nacional o extranjera y cobrarlos en la misma moneda en que se otorgaron.
2. Aceptar letras de cambio y otros documentos de crédito girados contra ellos mismos o avalar los que sean contra otras personas y expedir cartas de crédito.
3. Celebrar contratos de apertura de créditos, realizar operaciones de descuentos y conceder adelantos;
4. Realizar operaciones de factoraje;
5. Realizar operaciones de arrendamiento financiero y operativo;
6. Emitir o administrar medios de pago tales como tarjetas de crédito, tarjetas de débito y cheques de viajero;
7. Otorgar fianzas, avales y garantías que constituyan obligaciones de pago. Previa verificación de los términos y condiciones pactadas, las fianzas, avales y garantías emitidas por una institución bancaria deberán ser honradas por esta en lo que



corresponda, con la presentación del documento original que las contiene y la manifestación del beneficiario acerca del incumplimiento del avalado, afianzado o garantizado. El consejo directivo de la Superintendencia de Bancos podrá dictar normas generales que regulen estas operaciones;

8. Efectuar operaciones con divisas o monedas extranjeras;
9. Mantener activos y pasivos en moneda extranjera;
10. Participar en el mercado secundario de hipotecas;
11. Efectuar operaciones de titularización de activos;
12. Negociar por su propia cuenta o por cuenta de terceros:
 - a) Instrumentos de mercado monetario tales como pagarés y certificados de depósitos;
 - b) Operaciones de comercio internacional;
 - c) Contratos de futuro, opciones y productos financieros similares;
 - d) Toda clase de valores mobiliarios, tales como: Bonos, cédulas, participaciones y otros; en el caso de inversiones en acciones o participaciones, se procederá de acuerdo al Artículo 57, numeral 1 de esta Ley.

También podrán realizar cualquier otra operación de naturaleza financiera que apruebe de manera general el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF). El Consejo Directivo de la Superintendencia está facultado para dictar normas administrativas de carácter general, respecto a la ejecución de cualquiera de las operaciones antes mencionadas, sean realizadas éstas por los bancos o por instituciones financieras no bancarias. (Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua (2005), Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, Arto 53, 2005.p.31)

4.2. Generalidades de las operaciones bancarias y la cartera de créditos

4.2.1. Concepto de operaciones bancarias.

La Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua (2005), establece la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, 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.



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 (Pérez, 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. (Pérez, 2005).

4.2.2. Clasificación de las operaciones bancarias.

Para Leiva (2001), las operaciones bancarias se clasifican en:

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. “Las operaciones activas son aquellas que le permiten a la entidad financiera colocar en el mercado los recursos obtenidos mediante operaciones pasivas” (Leiva, 2001, p.36).

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. (González, 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).



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 (Jiménez Sandoval, 2006).

Un ejemplo de estas son las operaciones de mediación, donde el banco solamente sirve intermediario, en el caso de giros enviados al cobro, como agente recaudador del Estado, como custodia de valores. (Pérez, 2005).

4.2.3. Crédito.

4.2.3.1. Definición de crédito.

Un crédito es una operación de financiación donde una persona llamada acreedor (normalmente una entidad financiera), presta una cierta cifra monetaria a otro, llamado deudor, quien, a partir de ese momento, garantiza al acreedor que retornará esta cantidad solicitada en el tiempo previamente estipulado más una cantidad adicional, llamada intereses. (Montes de Oca, 2019).

El crédito, según algunos economistas, es una especie de cambio que actúa en el tiempo en vez de actuar en el espacio. (Morales, 2014, pág. 23) lo define como “al contrato por el cual una persona física o jurídica obtiene temporalmente una cantidad de dinero de otra a cambio de una remuneración en forma de intereses”. La palabra crédito viene del latín *creditum* (sustantivación del verbo *credere*: creer), que significa “cosa confiada”. Así, crédito, en su origen, significa confiar.

El crédito será la confianza que se tiene en la capacidad de cumplir y en la solvencia de un individuo, de saldar dicha obligación contraída, por lo que también se le considera alternar dinero del presente, por el dinero en el futuro.

El financiamiento puede ser útil en muchas etapas de la vida. Lo principal es entender que el crédito utilizado adecuadamente, es una herramienta que nos ayuda a conseguir objetivos.

4.2.3.2. Tipos de créditos.

Los tipos de créditos según (Morales, 2014) se clasifican en:

Crédito de consumo: Préstamo a corto o mediano plazo (1 a 4 años) que sirve para adquirir bienes o cubrir pago de servicios.



Crédito comercial: Préstamo que se realiza a empresas de indistinto tamaño para la adquisición de bienes, pago de servicios de la empresa o para refinanciar deudas con otras instituciones y proveedores de corto plazo.

Crédito hipotecario: Dinero que entrega el banco o financiera para adquirir una propiedad ya construida, un terreno, la construcción de viviendas, oficinas y otros bienes raíces, con la garantía de la hipoteca sobre el bien adquirido o construido; normalmente es pactado para ser pagado en el mediano o largo plazo (8 a 40 años, aunque lo habitual son 20 años).

Crédito consolidado: Es un préstamo que añade todos los otros préstamos que usted tiene en curso, en uno único y nuevo crédito. Reunificar todos sus préstamos le permite bajar la tasa de interés de los créditos a corto plazo y pagar menos al mes.

Créditos personales: Dinero que entrega el banco o financiera a un individuo, persona física, y no a personas jurídica, para adquirir un bien mueble (entiéndase así por bienes que no sean propiedades/viviendas), el cual puede ser pagado en el mediano o corto plazo (1 a 6 años).

Créditos prendarios: Dinero que le entrega el banco o entidad financiera a una persona física, y no a personas jurídicas para efectuar la compra de un bien mueble, generalmente el elemento debe de ser aprobado por el banco o entidad financiera, y puesto que este bien mueble a comprar quedara con una prenda, hasta una vez saldada la deuda con la entidad financiera o Bancaria.

4.2.3.3. Agrupación para la clasificación de cartera de crédito.

Según la Norma de Gestión de Riesgos Crediticios, Asamblea Nacional de la República de Nicaragua (2008), establece su arto. 5 que las agrupaciones para evaluar la cartera de créditos se conformaran cuatro agrupaciones que deben ser tratadas separadamente conforme los criterios que a continuación se señalan:

- **Créditos de consumo:** Son todos los créditos otorgados a personas naturales destinados a financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de obligaciones y servicios personales, cuya fuente principal de ingresos provenga de salarios, remuneraciones por consultorías, rentas, alquileres, intereses por depósitos, rendimiento de inversiones, jubilaciones, entre otros. También, se imputarán a este grupo los créditos desembolsados por medio de tarjetas de crédito, así como los contratos de arrendamiento financiero, siempre y cuando la fuente de pago sea igual a la antes señalada.



- **Créditos hipotecarios para vivienda:** 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).

La anterior enumeración debe entenderse taxativa, por lo que no comprende otros tipos de créditos, aun cuando éstos se encuentren amparados con garantía hipotecaria, los que deberán clasificarse como créditos comerciales.

- **Microcrédito:** Los créditos otorgados en todo el Sistema Financiero, en moneda nacional o extranjera hasta por el equivalente de diez mil dólares (US\$10,000.00), a personas con negocio propio establecido de pequeña escala y que será devuelto con el producto de las ventas de bienes y servicios del mismo. Estos créditos son otorgados masivamente utilizando metodologías crediticias especializadas en microcrédito para evaluar y determinar la voluntad y capacidad de pago del potencial cliente. También, se imputarán a este grupo los créditos desembolsados por medio de tarjetas de crédito, siempre y cuando la fuente de pago sea igual a la antes señalada.
- **Créditos comerciales:** Son créditos otorgados en moneda nacional o extranjera por montos mayores al equivalente de diez mil dólares (US\$10,000.00) a personas naturales o jurídicas, orientados a financiar los sectores de la economía, tales como: industriales, agropecuarios, turismo, comercio, exportación, minería, construcción, comunicaciones, servicios y todas aquellas otras obligaciones de naturaleza comercial del deudor.

También se imputarán a este grupo, los deudores de la Pequeña y Mediana Empresa (PYME), conforme la definición dada a este sector por la ley de la materia, así como todos los contratos de arrendamiento financiero suscritos con personas jurídicas o naturales sobre bienes de capital, entendiendo por tales aquellos que se destinen a la producción o a la prestación de algún servicio, cualquiera sea su valor.



4.2.3.4. Origen y evolución de los créditos comerciales.

El crédito tiene sus orígenes en las transacciones comerciales que realizaban los antiguos mercaderes del viejo mundo, es decir, los fenicios. Posteriormente los Templarios y luego los Lombardos que hicieron del comercio grandes fortunas por el incremento del tráfico mercantil en el siglo XI debido a la aparición de una incipiente industria en los Países Bajos.

Modernizándose posteriormente con la formación de mercados comerciales en los principales puertos, desde donde establecieron su comercio cruzando los mares en busca de nuevos mercados. Siendo su característica principal su dinámica que permita influir en los negocios.

En vista que las operaciones comerciales se incrementaron y registraban mayor fluidez comenzaron a aparecer las primeras entidades financieras siendo el primero el de Venecia en 1,156 los mismos que inicialmente actuaban como bancos de depósito en el manejo del dinero producto del tráfico mercantil.

Con la conformación de las primeras empresas hubo algunas leyes para estimular el consumo de los productos provenientes de las empresas, lo que provocaba la presencia de ciertas regulaciones que motivaron la reglamentación mercantil en el viejo mundo llegando su influencia posterior hasta el Asia Central y Meridional.

Con el descubrimiento del nuevo mundo se expandió el comercio y con ellos todos los mecanismos que permitían la transacción comercial entre ciudades importantes, jugando el crédito un rol trascendente en el fomento y creación de nuevos mercados y zonas libres de comercio por la regularización de los sistemas y estandarización de los mecanismos de comercio. Un caso de importancia en Norteamérica es que los primeros colonos de Plymouth fueron financiados por comerciantes londineses, mediante un préstamo a pagar en siete años.

Desde los comienzos del siglo XX, la necesidad de crédito fue expansiva por el apoyo de las ventas a consignación y de las transacciones comerciales, especialmente en la venta de productos de consumo duradero. Sin embargo, a partir de la Segunda Guerra Mundial la gestión de créditos se ha transformado en un instrumento de dirección más preciso e imaginativo para el control fiscal, la expansión de mercados, la captación de clientes y la obtención de beneficios. Específicamente el detonante que permitió la expansión del crédito fue el desarrollo de las empresas especializadas en préstamos de consumo como lo que hoy viene sucediendo en nuestro país.



Actualmente el crédito comercial se ha modernizado y por ende sistematizado y está ensanchando sus fronteras y multiplicando su cobertura para ampliar la magnitud de sus operaciones haciendo posible que clientes con escasos recursos que antes no podían tener acceso al mismo hoy en día tengan la posibilidad de hacerlo. (Univia, 2013).

Los créditos siempre han sido otorgados a los diferentes actores de la sociedad para adquirir diferentes productos. “El crédito se ha usado a lo largo de la historia como una herramienta diversa. En la época helénica, el crédito lo ocupaban los comerciantes y los negociantes para acrecentar sus empresas; durante la época de los romanos, los usureros se apoderaban de las tierras de los campesinos cuando éstos no pagaban sus diferentes deudas; en los siglos XIX y XX se usó el crédito para reactivar la economía”. (Morales Castro, 2014).

En Nicaragua actualmente contamos con un sistema financiero que es regulado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, esta pertenece a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La historia de las instituciones no termina, siempre está en constante reorganización y renovación, la banca y los créditos comerciales tienen que acomodarse a las necesidades de los consumidores y a la realidad económica del país.

Es por eso que cuando pensamos en expandir nuestro negocio, inmediatamente pensamos en solicitar un crédito comercial. Junto con la historia de la banca se mezclan diversos periodos económicos del país, estos han afectado la manera en la que los bancos han modificado sus estrategias para que su demanda no baje, aunque se encuentre en un periodo de economía inestable.

4.2.3.5. Concepto de crédito comercial.

El crédito comercial consiste en el ofrecimiento de crédito por parte de un proveedor de productos y servicios, a su cliente, permitiéndole pagar por ellos más adelante, es decir, en el futuro. Ambos pactan una fecha de pago que obviamente el cliente deberá respetar y cumplir porque de lo contrario puede caberle alguna acción legal en su contra por no respetar conforme el plazo estipulado (Ucha, 2014).

Las pequeñas y medianas empresas en ocasiones necesitan solicitar un crédito para mantener, ampliar o mejorar algún aspecto de su actividad. Esta modalidad de financiación se denomina crédito comercial.



Normalmente el crédito comercial se realiza con el fin de realizar una inversión elevada para la empresa. La financiación de estos créditos es un factor determinante y es una circunstancia que se pacta entre las partes implicadas. Los distintos términos y aspectos también se acuerdan, lo cual se concreta en un contrato en el que se indican todos los detalles (forma de pago, plazos, tasa de demora, pagos anticipados, etc.). Las cuotas que se deben pagar se tienen que ajustar a los flujos de la actividad empresarial y a la duración del bien que se va a adquirir. (Editorial Definición MX, 2014)

4.2.3.6. Tipos de créditos comerciales.

De conformidad con el Banco de la Producción (2020), los créditos comerciales son canales de financiación extra bancaria que permite la desintermediación financiera. Los tipos de créditos comerciales son:

- Líneas de crédito para capital de trabajo: Comercio, industria y servicios.
- Financiamiento de inventario con bonos.
- Créditos de LP para compra de maquinaria y equipos: Comercio, industria y servicios.
- Créditos de LP para construcción de facilidades: Comercio, industria y servicios.
- Descuento de documentos o títulos.
- Líneas para emisión de garantías bancarias y avales.
- Leasing financiero de activos fijos.

4.2.3.7. Definición de riesgo bancario.

El riesgo se define como la combinación de la probabilidad de que se produzca un evento y sus consecuencias negativas. Corvera (2014). Afirma “el riesgo bancario se refiere a todos los distintos tipos de riesgos que enfrentan las instituciones bancarias cuando llevan a cabo sus actividades. Normalmente, éste varía dependiendo del tipo de negocios que desarrolle dicha institución”. Los riesgos bancarios son las diversas formas técnicas u operaciones, mediante las cuales los bancos conceden a sus clientes fondos o garantías. Toda operación de crédito es un riesgo.

4.2.3.8. Definición de cartera de crédito

La cartera de crédito es el conjunto de documentos que amparan los activos financieros o las operaciones de financiamiento hacia un tercero y que el tenedor de dicho documento o cartera se reserva el derecho de hacer valer las obligaciones estipuladas (Largo, M. 2015). Asimismo, la



cartera de crédito representa el saldo de los montos entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera de crédito.

4.2.3.9. Definición de garantía

Una garantía es un mecanismo para asegurar el cumplimiento de una obligación y así proteger los derechos de alguna de las partes de una relación comercial o jurídica.

En otras palabras, una garantía es un contrato o compromiso exigible mediante el cual alguna de las partes de una transacción se compromete a que, en caso no se cumpla con lo pactado o surja algún inconveniente, se protegerán los derechos del afectado intentando reducir al máximo cualquier perjuicio. (Roldan, 2020).

La garantía es un medio para dar mayor seguridad en los casos en los que exista un riesgo importante de que alguna condición no se cumpla o aparezca un problema. Sin las garantías, muchas transacciones no se llevarían a cabo o serían muy costosas ya que alguna de las partes tendría que asumir un riesgo importante de sufrir una pérdida económica.

Las garantías tienen un rol muy importante en la economía puesto que facilitan las transacciones. Esto, dando mayor seguridad a las personas de que lo pactado se cumplirá. Cuando existen fallas de mercado, como la asimetría de información, las garantías constituyen un elemento clave para que el mercado funcione. Sin garantías, el mercado podría ser muy limitado o simplemente no existir. (Roldan, 2020).

La garantía es una promesa tan flexible que podemos llegar a disponer para cada tipo de riesgo y, además, perfectamente ajustada a cada situación y a los intereses de las partes que la requieren. (Campos, 2018). En la práctica, una garantía funciona como un depósito en efectivo que se pierde cuando hay incumplimiento. Por ejemplo, un pago anticipado podría sustituirse por una garantía de pago.

Esta garantía satisfaría perfectamente dos de las funciones del pago anticipado: incentivar al comprador a que cumpla su parte del contrato (aceptar la mercancía y pagar la totalidad del importe acordado), y al mismo tiempo ofrecer al vendedor una compensación inmediata en caso de que el comprador incumpliera. (Campos, 2018).



4.2.3.10. Garantía hipotecaria

La garantía hipotecaria es una vivienda o bien inmueble ofrecido como aval para el pago de una deuda. De ese modo, se puede acceder a un crédito. Westreicher (2020) afirma. “En otras palabras, un préstamo con garantía hipotecaria es aquel que cuenta con un inmueble como respaldo. Así, en caso de impago, el prestamista podrá tomar posesión del bien para venderlo y recuperar el financiamiento otorgado.

El crédito obtenido con una garantía hipotecaria puede ser utilizado para diversos fines: pagar deudas, estudios, viajes, inversiones, etc. Otro asunto importante es que es posible acceder a un crédito con garantía hipotecaria, aunque el inmueble no haya terminado de pagarse por completo

4.2.3.11. Definición de cobranza

La cobranza es el acto o procedimiento por el cual se consigue la contraprestación por un bien o servicio o la cancelación de una deuda. (Westreicher, 2020). También es la obtención de un pago pactado. Esto no necesariamente ocurre al mismo tiempo que el vendedor entrega su mercancía o que el empleado desarrolla el trabajo encargado. Es decir, la cobranza puede darse antes, durante o después de recibir el bien o servicio solicitado. Así, si el cobro se realiza antes se le denomina adelantado.

Por otro lado, la cobranza también se realiza sobre un financiamiento otorgado. En este caso, quien debe cobrar es la entidad financiera o el respectivo acreedor. (Westreicher, 2020).

4.2.3.12. Credit scoring

El credit scoring son métodos estadísticos utilizados para clasificar a los solicitantes de crédito, o incluso a quienes ya son clientes de la entidad evaluadora, entre las clases de riesgo bueno o malo. (Valencia, 2017). 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.

Para Rayo. S. L (2010) 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.



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Según el comité de supervisión bancaria de Basilea (2015), a través de su modelo de gestión del riesgo crediticio método de probabilidad de incumplimiento (PD) o probabilidad de default/pérdida, es la probabilidad de que una contraparte no pueda hacer frente a sus obligaciones en los plazos y condiciones pactadas y determina la calificación de riesgo del cliente (scoring).

También 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.

Tabla 1: *Indicadores financieros*

Indicador financiero	Medida	Concepto
Indicadores de liquidez		
Capital neto de trabajo	Activo circulante – Pasivo circulante	Mide el exceso de recursos de corto plazo que dispone una empresa para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.
Índice de solvencia	Activo circulante/ Pasivo circulante	Mide la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.
Prueba acida	Activos circulante- Inventario/ Pasivos circulante	Es similar a la razón corriente, con excepción que incluye el inventario, que es comúnmente el activo circulante menos líquido.
Indicador de actividad		
Rotación de inventario	Costo de lo vendido/Inventario	Mide comúnmente la actividad o número de veces que se usan los inventarios de una empresa.



Indicadores de Endeudamiento

Estructura de capital	Pasivo total/ Patrimonio	Razón utilizada para medir el grado de endeudamiento mediante el cual se señala que tan grande es la inversión financiada por los acreedores de la empresa.
Razón de endeudamiento	Pasivo total/Activo total	Este indicador muestra la proporción de los activos totales financiados por terceros.

Indicadores de rentabilidad

Rendimiento sobre patrimonio	Utilidad neta/ Patrimonio	Este indicador señala la tasa de rendimiento que obtienen los propietarios de la empresa respecto de su inversión presentada en el capital.
Rendimiento sobre inversión	Utilidad neta/Activo total	Señala la capacidad de la entidad de producir utilidad a través de la inversión en sus activos.

Fuente: Elaboración propia

4.3. Marco Legal y Normativas del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas

4.3.1. Legislación bancaria.

En Nicaragua, a lo largo de los años se han venido implementando leyes y normas en materia financiera que funcionen como marco regulador del sistema financiero a través de sus órganos de ejecución, la creación del marco legal tiene como objeto regular y supervisar las operaciones que realizan las instituciones financieras, así mismo, previene un mal funcionamiento de las mismas, con el fin de mantener la integridad del sistema financiero y proteger los recursos provenientes del público.



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

Esta ley tiene como finalidad regular todas las actividades de intermediación financiera y de prestación de servicios financieros con recursos provenientes del público, con la creación de esta ley el estado cumple su función de velar por los intereses de los depositantes los cuales confían sus fondos en las instituciones financieras legalmente autorizadas para recibirlos.

En virtud de la realización de cualquiera de las actividades reguladas en la presente Ley, quedan sometidos a su ámbito de aplicación, con el alcance que ella prescribe, las siguientes instituciones:

- Los bancos.
- Las instituciones financieras no bancarias que presten servicios de intermediación bursátil o servicios financieros con recursos del público, calificadas como tales 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 conforme lo establecido en el artículo 14 de la presente Ley.

Según el Arto. 2 de la Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua, (2005). 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.

El Arto. 49 de la presente Ley, refiere que los bancos podrán destinar para sus operaciones de crédito e inversiones, además de su capital, utilidades y reservas correspondientes, los siguientes recursos:

- Los fondos disponibles de los depósitos a la vista, a plazo y de ahorro que reciban.
- Los que provengan de empréstitos obtenidos en el país o en el extranjero.
- Los provenientes de cualquier otro instrumento financiero compatible con su naturaleza.



4.3.1.2. Ley 316, Ley de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras.

Esta Ley tiene por objeto 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, asimismo, mediante esta Ley se procurara 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.

De conformidad con el Arto. 2 de la Ley 316, Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, (1999). 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.

Según el Arto. 3 de la Ley 316, Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, (1999). Entre sus atribuciones esta, regular la suficiencia de capital, la concentración de crédito, el crédito a partes relacionadas y la clasificación y provisionamiento de cartera.

4.3.2. Normas prudenciales.

4.3.2.1. Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras.

De conformidad con la Norma Sobre Transparencia en las Operaciones Financieras, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2013). Resolución N° CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013. El arto. 2 de la presente norma tiene por objeto establecer el tipo de información que las instituciones financieras deberán presentar a sus clientes sobre las operaciones o servicios que prestan, así como, los plazos y la forma en que esta información debe ser presentada; de tal forma que estos cuenten con información clara, precisa y comprensible para poder elegir por sí mismos, responsablemente, los productos o servicios financieros adecuados a sus intereses y ser conocedores de los compromisos y deberes que asumen en la contratación con las instituciones financieras. Asimismo, la norma tiene por objeto regular, entre otros aspectos, la



determinación de la tasa de costo efectiva anual (TCEA), la contratación de seguros, las cláusulas abusivas, el sistema de atención al cliente y los requisitos para presentar reclamos ante la Superintendencia.

Los clientes y usuarios de servicios financieros tienen, entre otros, los siguientes derechos:

1. A ser informados de forma clara, completa, oportuna y adecuada sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros a ser contratados y los cambios de las condiciones previamente pactadas; en el marco de una cultura financiera y consumo responsable en relación a este tipo de productos y servicios.
2. A seleccionar el o los productos o servicios financieros en el ámbito de libre competencia, ya sea de crédito, de pago o cualquier otro servicio financiero prestado por las distintas instituciones que prestan servicios financieros;
3. A ser notificados por parte de la institución financiera de forma verificable, de la decisión negativa emitida por parte de la institución respecto a la contratación del producto o servicio financiero solicitado de previo por el usuario;
4. A ser atendidos oportuna y diligentemente en el caso de reclamos, denuncias o consultas interpuestas;
5. A ser notificados de forma verificable sobre el estado del trámite y la resolución final de su queja, denuncia, reclamo o consulta.
6. A recibir un trato adecuado ante cualquier consulta, contratación o reclamo referente a los servicios financieros.
7. A que se respete la privacidad de sus datos que no han sido proporcionados de forma expresa a las entidades prestadoras de servicios financieros.

4.3.2.2. Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio.

Mediante esta norma se establecen 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.



De conformidad con el Arto. 4 de la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2008). (Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGO-2008), La Junta Directiva de la institución financiera es responsable 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, entre otros aspectos, lo siguiente:

1. Los criterios para el otorgamiento de créditos, así como los límites globales de los riesgos que se vayan a asumir para cada uno de ellos, los requisitos que deben cumplir los clientes y las garantías requeridas, las políticas generales de precios a aplicar, las responsabilidades y facultades delegadas para el otorgamiento de créditos.
2. Los requisitos que deberán reunir los estudios y análisis de las operaciones a realizar antes de su otorgamiento y durante su vigencia.
3. La documentación mínima que deben tener los diferentes tipos de operaciones para su otorgamiento y durante su vigencia.
4. Evaluación de las líneas de crédito comercial revolvente, al menos una vez al año, a efecto de verificar que el sujeto de crédito ha cumplido con las condiciones pactadas.
5. Incorporar procedimientos que permitan verificar que los desembolsos sean utilizados de acuerdo al destino para el cual fueron pactados.
6. 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.
7. Revisar las políticas crediticias por lo menos una vez al año.
8. Establecer el comité de crédito.
9. Delimitar las funciones y responsabilidades de los órganos de administración de riesgos, área operacional y área comercial o de negocio.
10. Aprobar para uso obligatorio de la institución financiera un manual de procedimientos para la gestión del riesgo crediticio y evaluación y clasificación de activos, considerando como mínimo las disposiciones establecidas en la presente norma.
11. Supervisar tales evaluaciones y clasificaciones.
12. 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.



13. Mantener controles adecuados que garanticen la confidencialidad de la información, procuren su seguridad tanto física como lógica, así como medidas para la recuperación de la información en casos de contingencia.
14. Proporcionar la información necesaria para la toma de decisiones en materia de crédito, por parte de la junta directiva, el comité de crédito, la gerencia y las áreas de negocio encargadas de la operación crediticia.

4.3.2.2.1. Criterios de evaluación para créditos comerciales.

Según el arto. 8 de la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2008). Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGO-2008, Previo al otorgamiento de un préstamo comercial, la institución financiera realizará una evaluación exhaustiva del nivel de riesgo de la totalidad de las obligaciones del deudor con la institución, sobre la base del análisis y consideración de los siguientes cuatro factores principales:

- a) La capacidad global de pago del deudor: La evaluación de la capacidad global de pago de los deudores considerará la carga financiera que implica el perfil de vencimientos de la totalidad de sus obligaciones con la institución financiera y otras instituciones del Sistema Financiero, así como la consideración de otros endeudamientos, bancarios y no bancarios, con terceros, comparado con la capacidad generadora de flujos provenientes de las distintas actividades del deudor.
- b) El historial de pago: Es el comportamiento pasado y presente del deudor respecto de los créditos que tiene o ha tenido con la institución financiera y otras Instituciones del Sistema Financiero, considera el grado de cumplimiento de las condiciones establecidas en los contratos de crédito, niveles de morosidad u otros compromisos formales.
- c) El propósito del préstamo: El propósito del préstamo debe ser específico, compatible con la actividad económica financiada, relativo a la fuente de pago y congruente con la estructura y términos del préstamo. La institución financiera deberá conocer claramente el destino y uso de los fondos prestados al deudor.
- d) La calidad de las garantías: Refiere que las garantías constituidas por el deudor a favor de la institución financiera, representan una fuente alternativa de recuperación de los créditos con la institución financiera. La evaluación de la calidad de las garantías deberá



basarse en antecedentes relativos tanto a la valuación actualizada de las mismas, sustentada en tasaciones o valoraciones realizadas.

4.3.2.2.2. Evaluación y clasificación de riesgos

El Arto. 11 de la presente norma plantea que las instituciones financieras deberán efectuar permanentemente una evaluación de la calidad de sus activos de riesgo, calificándolos de acuerdo a los criterios establecidos en la presente norma, con el objeto de estimar la recuperabilidad de sus activos de riesgo y tomar las medidas correctivas y de resguardo que correspondan. La institución financiera deberá mantener actualizadas las clasificaciones de sus deudores, de acuerdo a los antecedentes que señalen variaciones del nivel de riesgo de pérdidas del deudor.

4.3.2.2.3. Clasificación y constitución de provisiones de créditos comerciales

El Arto. 16 de la presente norma plantea que la institución financiera deberá clasificar su cartera de créditos comerciales permanentemente con base a los criterios establecidos en el artículo 8 de la presente norma y constituir las correspondientes provisiones mínimas de acuerdo al cuadro siguiente:

Tabla 2: Clasificación y constitución de créditos comerciales

Clasificación	Descripción	Provisión
Categoría A Riesgo normal	<ol style="list-style-type: none">1. El cumplimiento del plan de amortización de las deudas no ha presentado reparos de ninguna especie, a excepción de atrasos de hasta treinta (30) días.2. El flujo de efectivo operativo proyectado presenta niveles que cubren las necesidades de la deuda, en los términos pactados.	1%
Categoría B Riesgo potencial	<ol style="list-style-type: none">1. Algún grado de incumplimiento de las condiciones, como atrasos en los pagos de hasta sesenta (60) días, o prórrogas que no excedan un plazo de seis (6) meses, producto de situaciones negativas que puedan haber afectado temporalmente al deudor, siempre que tales prórrogas cumplan con lo establecido en el artículo 35 de la presente norma.2. Presenta flujo de efectivo operativo adecuado, que le permite operar el negocio de manera normal y con	5%



	capacidad de cumplir con sus obligaciones en los términos pactados	
Categoría C Riesgo real	<ol style="list-style-type: none">1. Atrasos en sus pagos y obligaciones de hasta noventa (90) días, y prórrogas que no excedan el plazo de seis (6) meses, siempre que tales prórrogas cumplan con lo establecido en el artículo 35 de la presente norma.2. Perspectiva de largo plazo con tendencia estable/decreciente.	20%
Categoría D Dudosa recuperación	<ol style="list-style-type: none">1. Atrasos en sus pagos y obligaciones de hasta ciento ochenta (180) días, y créditos vencidos en la misma institución financiera.2. Debilidades claramente identificadas en el flujo de efectivo, liquidez, apalancamiento y/o rentabilidad, que ponen en riesgo la capacidad del deudor para enfrentar sus obligaciones de deuda.	50%
Categoría E irrecuperable	<ol style="list-style-type: none">1. Atrasos en sus obligaciones de más de ciento ochenta (180) días.2. El deudor dejó de pagar y no tiene capacidad de afrontar sus obligaciones contractuales de deuda. El negocio ya no es viable o tiene un valor tan pequeño que el continuar manteniendo el préstamo como un activo bancario ya no es justificable.	100%

Fuente: Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio, (2008).

4.3.2.2.4. Garantías mitigantes de riesgo

De conformidad con el Arto. 23, de la presente norma establece que todas las garantías elegibles como mitigantes de riesgo deben reunir los siguientes requisitos:

- Ejecutable, es decir que estén debidamente constituidas.
- Enajenable, es decir que existe un mercado que facilite su rápida realización.
- Valuable, es decir susceptible de medición y tasación. Dicha valuación debe ser realizada conforme lo establecido en la normativa que regula la materia de



peritos valuadores que prestan servicios a las instituciones del Sistema Financiero.

En el caso de las garantías elegibles como mitigantes de riesgo constituidas por bienes inmuebles, dichos bienes deberán estar asegurados por póliza de seguro a favor de la institución o endosada a favor de la misma. Lo anterior solamente en caso de que el bien inmueble por su propia naturaleza así lo requiera.

De conformidad con el Arto. 30 de la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2008). Resolución CD-SIBOIF-547-1-AGO-2008, se consideran como garantías reales o de mediana realización, las siguientes:

Se considera como garantías reales, aquellas que reúnan los siguientes requisitos:

- Permitan una mediana realización de la garantía en dinero en efectivo, con el cual se puede cancelar la obligación garantizada, sin costos significativos.
- Cuenten con documentación legal adecuada.
- No presenten obligaciones previas que pudieran disminuir su valor o de alguna manera impedir que la institución financiera adquiera clara titulación.
- Su valor esté actualizado de conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la presente norma.

Se aceptarán como garantías reales, entre otras, las siguientes:

- Primera hipoteca y/o grado subsiguiente, siempre y cuando esté a favor de la misma institución financiera, sobre bienes inmuebles debidamente inscritos.
- Cuando se trate de préstamos puente para la construcción, garantizados por el terreno y el valor de las mejoras en él construidas, se considerará inicialmente el valor del terreno y se aumentará el valor de la garantía considerando los avances de la obra en construcción, certificados por escrito por el inspector de la obra.

4.3.2.2.5. Información legal y financiera

La Norma Sobre Gestión de Riesgo Crediticio, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2008). En el anexo N°1, refiere que instituciones financieras mantendrán expedientes de créditos individuales permanentemente actualizados para cada uno de sus deudores, sean estos manejados físicamente y/o electrónicamente, con la documentación e información suficiente para el adecuado manejo de la cartera y para respaldar el proceso de



calificación y control de los activos de riesgo, los que deberán incluir la propuesta de crédito elevada a las instancias resolutivas (comité de crédito), así como la resolución donde se exponga las condiciones exigidas por dicho comité o junta directiva. En caso que el expediente sea manejado electrónicamente, la institución deberá proporcionar a los equipos de inspección las facilidades requeridas para acceder a la plataforma tecnológica.

De conformidad con la información establecida en el anexo N°1, inciso C numeral 2 de la Norma Sobre Gestión de Riesgo Crediticio, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2008). Las personas jurídicas que soliciten un crédito comercial deben de presentar la siguiente información:

- Escritura de constitución, estatutos de la sociedad y última reforma de los estatutos, si la hubiere.
- Poderes de administración y generales de ley de los representantes.
- Certificación de accionistas.
- Certificación de junta directiva.
- Detalle de principales funcionarios de la empresa (incluido auditor Interno).
- Participación de accionistas, directivos y funcionarios en otras empresas.
- Matrícula del negocio y No. RUC.
- Copia de la declaración del impuesto sobre la renta del último ejercicio fiscal.
- Estados financieros más recientes y de los dos últimos períodos fiscales.
- Balance General.
- Estado de resultados.
- Flujo de caja proyectado en base al plazo y forma de pago solicitado, debiendo incluir los adeudos con el Sistema Financiero y soportado con su respectiva memoria de cálculo.
- Estados financieros:
- Avalúos de las garantías ofrecidas.
- Evidencia de haber consultado la Central de Riesgo de la Superintendencia.
- Libertad de gravamen de las garantías ofrecidas.
- Informes de inspección y constatación efectuados por la institución financiera, tanto de la operatividad de la empresa como de las garantías ofrecidas.



- Evaluación económico-financiera del proyecto a financiarse.
- Informes técnicos de producción, costos, ventas, precios, según sea el caso, debidamente sustentados.
- Para analizar la situación económico-financiera se utilizarán dependiendo de la industria, entre otros, los indicadores siguientes:
 - a) Utilidad operacional / ventas.
 - b) Utilidad neta / activo total.
 - c) Utilidad neta / capital contable.
 - d) Activo circulante/pasivo circulante.
 - e) Activo circulante-inventario / pasivo circulante.
 - f) Capital de trabajo = activo circulante – pasivo circulante.
 - g) Pasivo total / capital contable.
 - h) Pasivo circulante / deuda de largo plazo.
 - i) Flujo de caja operacional histórico/ servicio de la deuda.
 - j) Flujo de caja operacional histórico / pasivo circulante.
 - k) Rotación de inventario.
 - l) Rotación de cuentas por pagar.
 - m) Rotación de cuentas por cobrar.

4.3.2.2.6. Tratamiento del crédito comercial.

Según la Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2008). Los bancos clasifican su cartera de créditos en vigentes, vencidas, prorrogada, reestructurada y cobro judicial con el fin de mejor control para la superintendencia de bancos y clasificación en resultados de riesgos.

- **Créditos vencidos:** Créditos otorgados se convierten en activos de riesgos al tener los créditos en mora y no es pagado en la fecha de vencimiento establecida en el contrato correspondientes.
- **Créditos prorrogados:** Se considera prórroga de un crédito a la extensión o ampliación del plazo originalmente pactado para el pago de un crédito, sin ninguna otra modificación de los términos del contrato, motivada por un deterioro temporal en la capacidad de pago de los créditos por parte del deudor.



- Créditos reestructurados: Se considerará un crédito como reestructurado cuando los cambios en los términos y condiciones originalmente pactadas sean motivados por un deterioro en la capacidad de pago de los créditos por parte del deudor.
- Créditos de cobro judicial: Un crédito se considera en cobro judicial cuando se encuentra en proceso de cobro en esta vía.

4.3.2.3. Norma Prudencial sobre Gestión Integral de Riesgos.

El Arto. 4 de la Norma Prudencial sobre Gestión Integral de Riesgos, Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2013). Resolución CD-SIBOIF-781-1-MAY14-2013. Establece que las instituciones financieras deben aplicar los siguientes elementos básicos para efectos de implementar una adecuada gestión integral de riesgos:

- Definir sus objetivos sobre la exposición al riesgo y desarrollar políticas y procedimientos para la gestión de los distintos tipos de riesgo a los que se encuentran expuestas, sean éstos cuantificables o no, conforme lo establecido en el artículo 5 de la presente norma.
- Delimitar claramente las diferentes funciones, actividades y responsabilidades en materia de gestión integral de riesgos entre sus distintos órganos de administración, unidades administrativas y personal de operación y de apoyo, en los términos del Capítulo III de la presente norma. Identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos cuantificables a los que están expuestas, considerando, en lo conducente, los riesgos no cuantificables.
- Agrupar, considerando a sus subsidiarias financieras, los distintos tipos de riesgo a que se encuentran expuestas, por unidad de negocio o por causa u origen de éstos. Adicionalmente, los agruparán de forma global, incorporando para ello los riesgos de todas las unidades de negocio o por causa u origen de los mismos.
- Establecer los criterios de tolerancia al riesgo y apetito por riesgo.

4.3.2.4. Norma Temporal para el Diferimiento de Provisiones de Cartera de Crédito y para el Tratamiento de Bienes Recibidos en Recuperación de Créditos.

La Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2019). Mediante resolución (Resolución N° CD-SIBOIF-1111-1-MAY7-2019). Refiere que la presente norma tiene



por objeto 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.

El arto. 5 de la presente norma establece que 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.

4.3.2.5. Norma para el Establecimiento de Condiciones Especiales para la Renegociación de Adeudos.

Como resultado de los hechos acontecidos en nuestro país en el año 2018, lo cual trajo como resultado una grave crisis económica. La Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, (2018). Mediante (Resolución N° CD-SIBOIF-1057-1-MAY29-2018), ha emitido la norma para 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.

De conformidad con el arto. 3 de la presente norma dicta que 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 arto. 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.

4.3.2.6. Modelo de Basilea para Gestión de Riesgo de Crédito.

Los bancos deben aplicar metodologías de riesgo sólidas y robustas, se considera que es robusta cuando tiene en cuenta factores y expectativas relevantes en la fecha de divulgación que puedan afectar a la capacidad de obtener los flujos de efectivo restantes a lo largo de la vida de un grupo de exposiciones crediticias o de una exposición crediticia en particular. (Comité de supervisión bancaria de Basilea, 2015, p. 18)

Tabla 3: *Definiciones del modelo de gestión de riesgo de crédito*

Modelos	Definiciones
Pérdida Esperada (PE):	Nivel de pérdida que experimenta una institución por incumplimiento de sus clientes provocado por las características propias del individuo (perfil de riesgo del cliente).
Pérdida No Esperada (PNE)	Nivel de pérdida que puede experimentar una institución por incumplimiento de su cliente provocado por factores que no están asociados al perfil de riesgo del cliente.
Valor en Riesgo (VAR)	Nivel de pérdida máxima probable, teóricamente es la sumatoria de la PE y PNE. Estadísticamente el valor en riesgo responde a la posibilidad de que, dadas las condiciones del momento, la pérdida esperada pudiese variar hasta un máximo sujeto a un nivel de confianza.
Probabilidad de Default (PD)	Es la probabilidad de que una contraparte no pueda hacer frente a sus obligaciones en los plazos y condiciones pactadas.
Probabilidad Máxima de Incumplimiento (Pmax)	Nivel de probabilidad máximo que un cliente puede experimentar a un nivel de confianza determinado. La estimación de pérdida de la Pmax es el VAR.

Fuente: Elaboración propia



4.4. Simulación del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO).

4.4.1. Introducción.

En el presentes acápite se presentará la simulación del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas con datos ficticios del Banco de la Producción, adicional se mostrará datos generales de la entidad bancaria como antecedentes, visión, misión y valores.

Posterior se planteará los requisitos de la solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria, en base a la teoría antes mencionada dentro de la investigación, esto con el fin de consolidar los conocimientos adquiridos en el estudio y análisis de los créditos comerciales.

4.4.2. Antecedentes del Banco de la Producción (BANPRO).

El Banco de la Producción, S.A. (BANPRO) es una sociedad privada fundada el 11 de noviembre de 1991, con el propósito de intermediar depósitos del público para invertirlos en una amplia variedad de negocios, para servir como agente de desarrollo económico al país.

De los bancos que hoy forman parte del Sistema Financiero de Nacional, BANPRO fue el primero en abrir sus puertas en Nicaragua cuando en el país se reiniciaron las condiciones para el desarrollo de la inversión privada. Inaugurado con el aporte de 133 socios de las más diversas actividades productivas del país.

En el transcurso de los años desde su fundación, BANPRO ha experimentado un crecimiento sostenido de sus activos, de los depósitos que se captan del público y de su patrimonio, hasta convertirse en el banco más grande de la nación, y en relación a los bancos de América Central por su tamaño se ubica dentro de los 20 más grandes en cuanto a activos se refiere. Para lograr esta posición privilegiada BANPRO ha desarrollado una estrategia de crecimiento basada en servicio con valor agregado a los clientes.

Cuenta con más de 3,504 puntos de atención, a lo largo y ancho del país, y posee una amplia gama de productos y servicios.

Los resultados obtenidos de sus operaciones en todos estos años, demuestran claramente la solidez y rentabilidad del banco, y el volumen de sus depósitos es producto de la confianza de sus clientes. (Banco de la Producción ,2020)



4.4.3. Misión, visión, valores y estructura organizativa

4.4.3.1. Misión

Impulsar una banca que desarrolle relaciones y ofrezca productos y servicios a nuestras comunidades, para ayudarles a superar sus límites, sean estos culturales, económicos, personales o geográficos.

4.4.3.2. Visión

En Grupo Promerica creemos que todas las personas y empresas de nuestras comunidades deberían superar sus límites para alcanzar el éxito que se merecen.

4.4.3.3. Valores

- Empatía permanente
- Emprendedores por naturaleza
- Con esta naturaleza queremos inspirar a otros.
- Confianza compartida
- Cultura común



4.4.3.4. Estructura organizativa

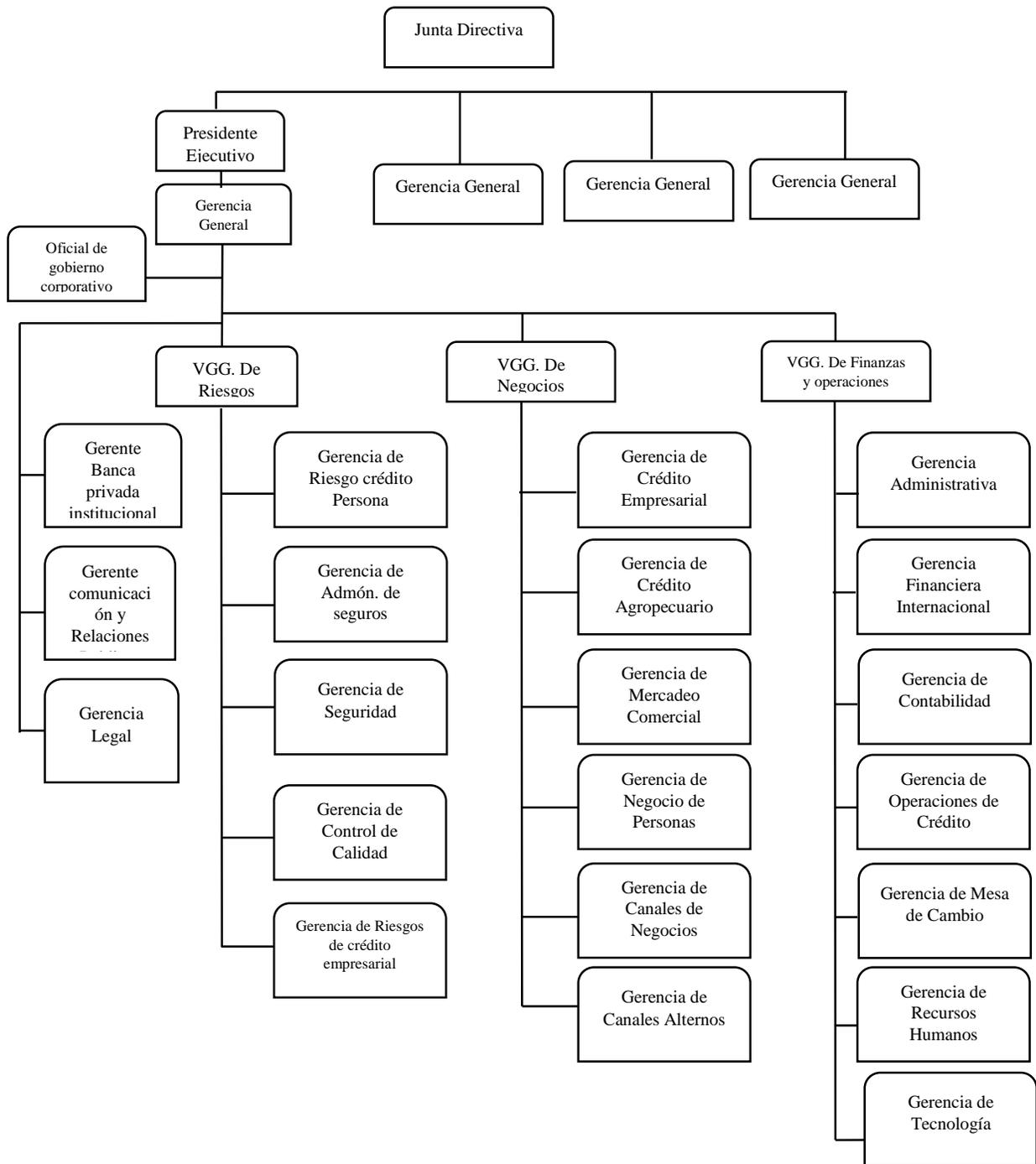


Figura 1. Organigrama del Banco de la Producción – BANPRO

Fuente: Banco de la Producción (2020).



4.4.4. Pasos del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas

Los créditos comerciales del Banco de la Producción están dirigidos a empresas en las diferentes actividades económicas, como lo son comercio, industria, servicios y construcción.

A continuación, se plantea el proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria.

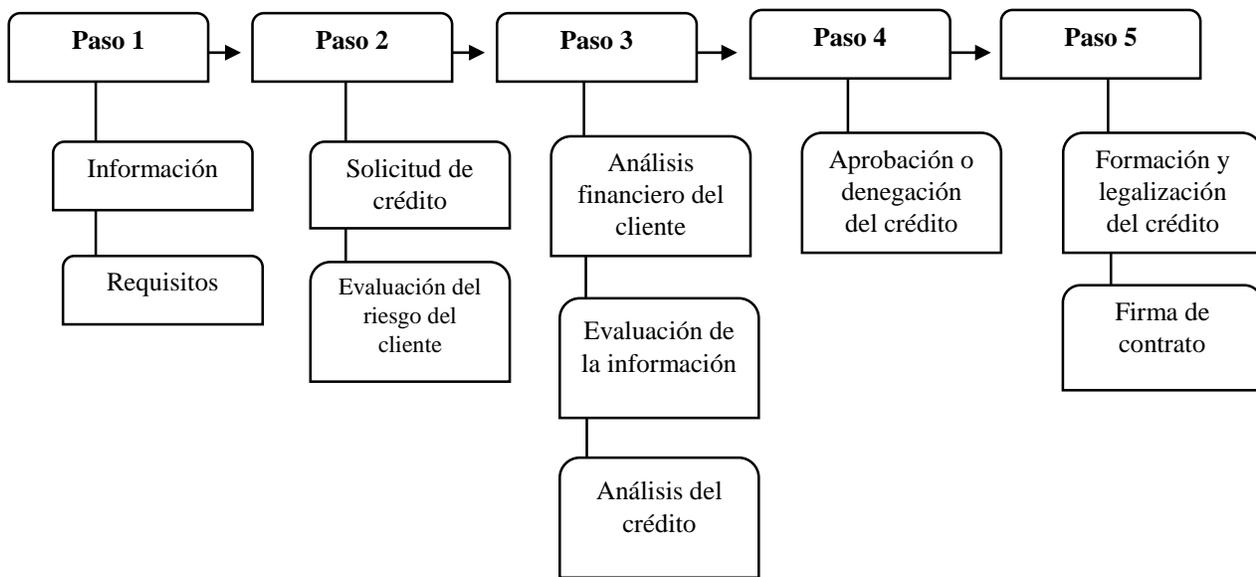


Figura 2. Flujograma de la solicitud de crédito comercial



Paso 1:

Almacén de materiales de construcción y ferreteros S.A, es una empresa dedicada a la importación, fabricación y comercialización de materiales de construcción con más de 10 años de experiencia en el mercado nacional. Tiene como principal objetivo, contribuir a construcciones más seguras dentro del país, con productos de calidad internacional, seguros y accesibles para cada uno de los hogares nicaragüense.

En el proceso de expansión de la empresa surge la necesidad de adquirir una bodega para almacenaje de inventarios por tal razón el representante legal Ronald Montenegro con autorización de la junta directiva del negocio, se dirigió al Banco de la Producción BANPRO para solicitar información financiera con el fin de obtener un crédito comercial con garantía hipotecaria por el valor de U\$ 62, 500.

El ejecutivo de crédito comercial José Luis Urrutia de la institución bancaria atendió y brindo a nuestro representante legal Ronald Montenegro la información necesaria que el banco requiere para acceder al crédito.

A continuación, se detallan los requisitos del crédito:

Requisitos generales:

- Carta solicitud del cliente
- Organigrama de principales funcionarios de la empresa.
- Cédula de identidad de los accionistas.
- Referencias bancarias y/o comerciales

Información financiera:

- Estados financieros de los últimos 2 periodos fiscales debidamente auditados (Balance General y Estado de Resultado).
- Flujo de caja proyectado
- Copia de últimas 2 declaraciones de IR.



Información legal:

- Escritura de constitución legal y estatutos
- Certificación de accionistas.
- Certificación de elección de junta directiva vigente debidamente inscrita en el Registro
- Poder del representante legal o poder general de administración
- Cédula del representante legal.
- Cédula RUC vigente.
- Inscripción como comerciante.
- Matricula de la Alcaldía vigente.
- Certificación de acta para contratar crédito ante Banpro y otorgar garantías en respaldo del mismo.

Paso 2:

Luego que se le brindo la información para optar al crédito el representante legal de Almacén de materiales de construcción y ferreteros, reúne toda la documentación necesaria y autorizada por la junta directiva de su empresa, se presenta otra vez a las instalaciones del BANPRO para hacer efectivo el proceso de solicitud por ende procede a llenar la hoja de la solicitud del crédito comercial y añadido a ella es adjunta la documentación legal y financiera requerida por el banco.



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Solicitud de crédito

SOLICITUD DE CRÉDITO - PERSONA JURÍDICA



Fecha:		
27	11	2019

INSTRUCCIONES DE LLENADO																	
• Llenar a computadora o letra de molde legible, todos los renglones de la solicitud y consignar los recaudos exigidos (El Banco podrá solicitar información complementaria) • La falta de información o veracidad de la misma, será motivo de rechazo de la solicitud																	
I. DATOS DE LA SOLICITUD DEL CRÉDITO																	
Modalidad:					Tipo de Crédito (Sector Económico):												
<input type="checkbox"/> Préstamo <input type="checkbox"/> Línea de Crédito <input checked="" type="checkbox"/> Préstamo Comercial <input type="checkbox"/> Otro					<input type="checkbox"/> Microcrédito <input type="checkbox"/> Agropecuario												
Sector Económico																	
<input type="checkbox"/> Pesquero <input type="checkbox"/> Forestal <input type="checkbox"/> Servicios																	
De ser otro especifique:		Monto solicitado:			Plazo: 36 meses												
Comercial		US\$ 62,500															
Destino del Crédito (Breve descripción):																	
Compra de bodega para almacenaja de inventario.																	
Forma de pago (capital): cuota mensual					Forma de pago (intereses): cuota mensual												
<input checked="" type="checkbox"/> Mensual <input type="checkbox"/> Trimestral <input type="checkbox"/> Semestral <input type="checkbox"/> Otro					<input checked="" type="checkbox"/> Mensual <input type="checkbox"/> Trimestral <input type="checkbox"/> Semestral <input type="checkbox"/> Otro												
De ser otra forma de pago especifique:					Fuente de Pago o Reembolso:												
II. DATOS DEL SOLICITANTE																	
Razón Social:				Inscrito ante Registro Mercantil:		Fecha:		20/08/2010									
Almacen de materiales de construccion y ferreteros Crece S.A				873491		Tomo:		2									
Actividad Principal:				Fecha de Cierre Fisd N° de Empleados:		N°:		MG00-22011960									
Venta de material de construccion				25		Ciudad:		Managua									
Dirección:				Teléfono(s) Local(es)		Departamento:		Managua									
km 12.5 carretera sur, Monte tabor				Oficina Administrativa:		Unidad de Producción:		Teléfono(s) Celular(es):									
				Linda vista				22601856									
Correo electrónico:		Local:		Monto Alquiler / Cuota Hipotecaria:		Página Web:											
gerencia@crece.com.ni		<input checked="" type="checkbox"/> Propio <input type="checkbox"/> Alquilado <input type="checkbox"/> Hipotecado				www.crece.com.ni											
III. DATOS DEL REPRESENTANTE (S) LEGAL (ES) DE LA EMPRESA																	
Nombres y Apellidos (1):			Cédula de Identidad:			Cargo:											
Ronald Montenegro Quintero						Asesor Juridico											
Correo Electrónico:			Teléfono(s) de Oficina:			Teléfono(s) Celular(es):											
rmontenegro@crece.com.ni			22601856/ ext 123			88401630											
Nombres y Apellidos (2):			Cédula de Identidad:			Cargo:											
Correo Electrónico:			Teléfono de Oficina:			Teléfono(s) Celular(es):											
IV. GARANTÍA OFRECIDA																	
Tipo de Garantía:																	
<input type="checkbox"/> Fianza <input type="checkbox"/> Mobiliari <input checked="" type="checkbox"/> Inmobiliaria <input type="checkbox"/> Prendar <input type="checkbox"/> Títulos Valores <input type="checkbox"/> Certificados Negociables de otros Títulos <input type="checkbox"/> Otro																	
De ser otro especifique:		Descripción de la garantía:				Ubicación:											
		Bodega 1080 mts2				Km 12.5 carretera sur, Monte tabor											
VII. PRINCIPALES CLIENTES Y PROVEEDORES																	
Principales Clientes																	
Nombre		% de Ventas		Antigüedad		Pazo de Cobro		Sector Actividad									
Fetesa				6 años		30 días		comercio									
Suministros integrales				9 años		30 días		comercio									
Industrias el Aguila				7 años		30 días		comercio									
Principales Proveedores																	
Nombre		% de Ventas		Antigüedad		Plazo de Pago											
Hopsa				8 años		45 días											
Indenicsa				9 años		60 días											
Aluctech				5 años		30 días											
VIII. REFERENCIAS BANCARIAS																	
Banco		Tipo de Cuenta															
		Cuenta Corriente N°		Cuenta Ahorro N°													
		Cuenta Corriente N°		Cuenta Ahorro N°													
		Tarjeta de Crédito N°		Límite		Saldo:											
		Tarjeta de Crédito N°		Límite		Saldo:											
IX. REFERENCIAS COMERCIALES																	
Comercio / Empresa		Dirección				Teléfono Local											
Cubas Electricas		Rotonda el periodista 300 mts al sur frente a otplaza				22543231											
Alucom		Km 3.5 pista Pedro Joaquin Chamorro				22334578											
X. DEUDAS BANCARIAS DEL SOLICITANTE																	
Banco		Tipo de Crédito		Monto Otorgado		Saldo Deudor		Fecha Liq.		Fecha Vcto.		Tasa		Plazo		Forma de Pago	
Saldo				0.00		0.00											
PÓLIZA DE SEGURO																	
Póliza:					Forma de pago:					Uso Exclusivo de Banco Activo							
<input type="checkbox"/> Vida <input type="checkbox"/> Incendio / Terremoto <input type="checkbox"/> Todo Riesgo / Constructor					<input type="checkbox"/> De Contado <input type="checkbox"/> Financado					Monto máximo a financiar:							
Firma: Ronald Montenegro					Firma: Jose Luis Urrutia												



Carta de solicitud de crédito



Managua, 27 de noviembre 2019

Ing. Marco Aurelio Mendieta Gutiérrez

Gerente de Crédito Empresarial

Banco de la Producción (BANPRO)

Estimado Señor Gutiérrez:

Por medio de la presente le solicito permita la apertura de un crédito comercial por el monto de U\$ 62,500 (sesenta y dos mil quinientos dólares estadounidenses) con un plazo de 36 meses pagaderos en cuotas mensuales, dicho préstamo tendrá como destino la compra de una bodega para el almacenaje de inventarios, el crédito será respaldado por garantía hipotecaria.

Sin más que agregar me despido, esperando su respuesta a la brevedad

Le saluda atentamente,



Ronald Montenegro Quintero
Representante Legal
Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Organigrama de principales funcionarios de la empresa

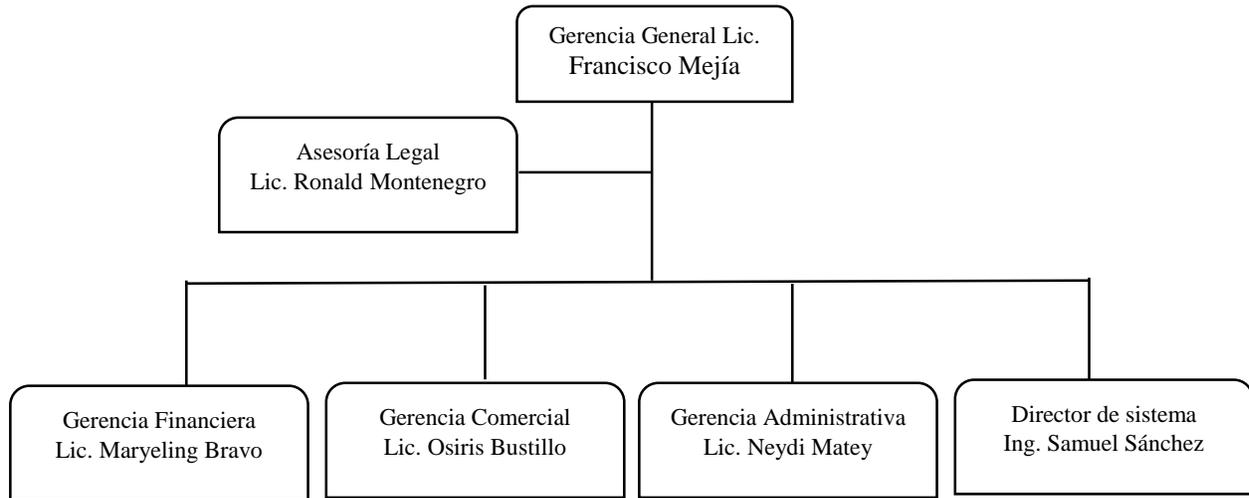
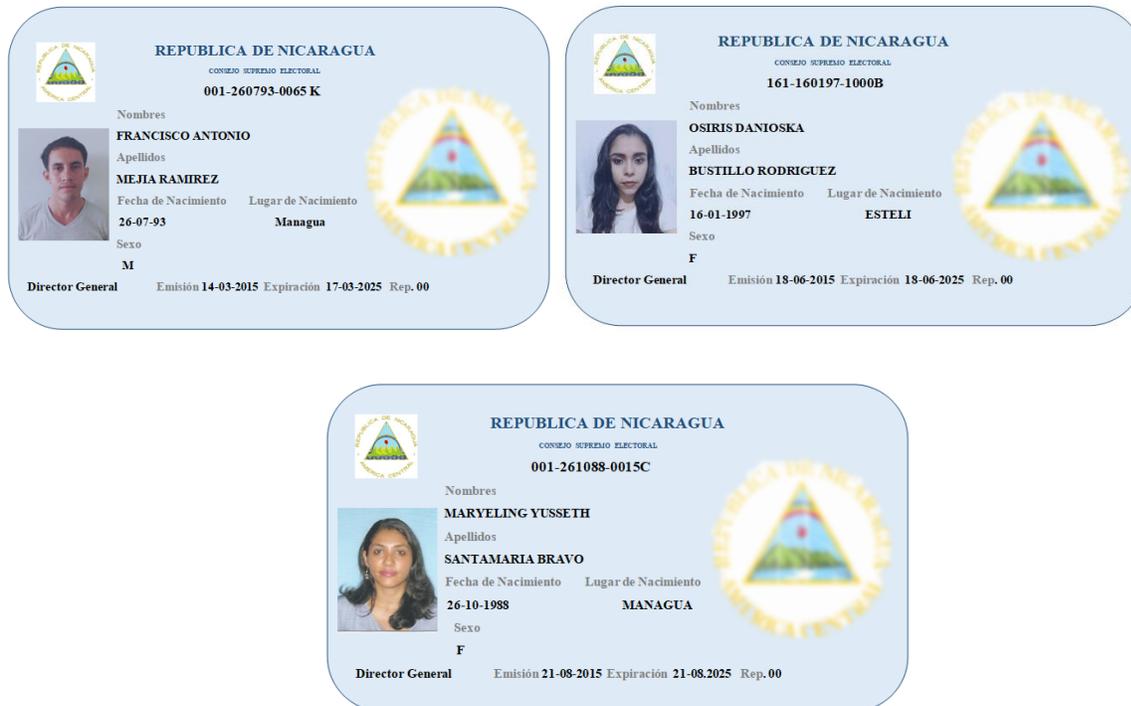


Figura 3. Fuente elaboración propia

Cédula de identidad de los accionistas





Referencia comercial

INDENICSA

Managua, 03 noviembre 2019

Por medio de la presente se hace constar que Almacén de materiales de construcción y ferreteros S.A titular de cedula Ruc. J0310000004516 mantiene relaciones comerciales con nuestra empresa por más de 10 años, se puede dar fe de su honestidad y fiel cumplimiento con sus obligaciones comerciales.

Constancia que se extiende a petición de parte interesada en la ciudad de Managua a los tres días del mes de noviembre del corriente año.

Omar Gutiérrez Ramírez

Gerente General

Inversiones y Negocios de Nicaragua, S.A. (INDENICSA).



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Estados financieros –Análisis vertical

Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros , S.A.
Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre 2018.
Expresado en Córdoba.

			Análisis vertical
Activo circulante			
Efectivo y equivalente al efectivo	CS	343,062.58	1.63%
Caja general		293,512.58	1.39%
Caja chica		49,550.00	0.24%
Efectivo en bancos		2447,241.64	11.62%
Depósitos en moneda nacional		1569,741.64	7.45%
Depósitos en moneda extranjera	\$ 25,000.00	877,500.00	4.17%
Cuentas por cobrar		3997,676.00	18.98%
Cuentas por cobrar clientes		3000,000.00	14.25%
Préstamo al personal		140,660.00	0.67%
Anticipo a proveedores		857,016.00	4.07%
Inventarios		7732,137.95	36.72%
Inventarios en bodega al costo		5913,388.33	28.08%
mercancía en tránsito		1025,689.00	4.87%
Materiales en proceso de fabricación		793,060.62	3.77%
Gastos pagados por anticipados		1659,535.42	7.88%
Impuestos pagados por anticipados		998,545.00	4.74%
Retenciones pagadas por anticipadas		660,990.42	3.14%
Total activo circulante	CS	16179,653.59	76.83%
Activo no circulante			
Edificio		3153,000.00	14.97%
Equipo de reparto		1720,546.00	8.17%
Mobiliario y equipo de oficina		799,900.00	3.80%
Activo intangible			0.00%
Marcas y patentes		285,680.00	1.36%
Depreciación		1080,380.00	5.13%
Depreciación acumulada de edificio		312,000.00	1.48%
Depreciación acumulada de equipo rodante		422,700.00	2.01%
Depreciación acumulada de mobiliario equipo de oficina		345,680.00	1.64%
Total activo no circulante	CS	4878,746.00	23.17%
Total activos	CS	21058,399.59	
Pasivos			
Pasivos circulante			
Cuentas por pagar	CS	3456,299.04	49.51%
Proveedores nacionales		1355,000.00	19.41%
Proveedores extranjeros		2101,299.04	30.10%
Provisiones y retenciones		3524,054.11	50.49%
Impuesto por pagar ISR		1453,867.10	20.83%
Impuesto acumulado por pagar		938,770.00	13.45%
Retenciones por pagar		491,628.66	7.04%
Gastos acumulados por pagar		639,788.35	9.17%
Total pasivo.	CS	6980,353.15	
Capital			
Capital social suscrito	CS	1891,365.00	13.43%
Capital social		3472,575.00	24.67%
Reserva legal		1150,700.00	8.17%
Utilidad del ejercicio anterior		4171,049.89	29.63%
Utilidad del ejercicio		3392,356.56	24.10%
Total capital	CS	14078,046.45	
Total pasivo mas capital	CS	21058,399.59	

Osiris Bustillo
Elaborado por



Maryeling Bravo
Revisado por

Francisco Mejia
Autorizado por



Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A.
Estado de pérdidas/ ganancias al 31 de Diciembre 2018
Expresado en córdobas.

	2018	Análisis vertical
Ventas	C\$ 8747,581.00	100%
Ventas de contado	C\$ 6155,999.00	70.37%
Ventas e credito	C\$ 2591,582.00	29.63%
Costo de venta	C\$ 3061,653.35	35.00%
Utilidad bruta	C\$ 5685,927.65	65.00%
Gastos de ventas	C\$ 507,538.00	5.80%
Gastos generales y administrativos	C\$ 435,149.00	4.97%
Utilidad operacional	C\$ 4743,240.65	54.22%
Ingresos financieros	C\$ 102,983.00	1.18%
Utilidad antes de inatereses e impuestos	C\$ 4846,223.65	55.40%
Impuesto sobre la renta	C\$ 1453,867.10	16.62%
Utilidad o pérdida del ejercicio	C\$ 3392,356.56	38.78%

Osiris Bustillo
Elaborado por



Maryeling Bravo
Revisado por

Francisco Mejia
Autorizado por



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Análisis horizontal

Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A.
Estado de situación financiera correspondiente al período 2017-2018.
Expresado en Córdobas.

Activos	2017	2018	Variación absoluta	Variación relativa
Activo circulante				
Efectivo y equivalente al efectivo	C\$ 256,462.85	C\$ 343,062.58	C\$ 86,599.73	33.77%
Caja general	C\$ 210,912.85	C\$ 293,512.58	C\$ 82,599.73	39.16%
Caja chica	C\$ 45,550.00	C\$ 49,550.00	C\$ 4,000.00	8.78%
Efectivo en bancos	C\$ 2337,500.79	C\$ 2447,241.64	C\$ 109,740.85	4.69%
Depósitos en moneda nacional	C\$ 1612,000.64	C\$ 1569,741.64	-C\$ 42,259.00	-2.62%
Depósitos en moneda extranjera	US 20669.52 C\$ 725,500.15	US 25000 C\$ 877,500.00	C\$ 151,999.85	20.95%
Cuentas por cobrar	C\$ 3995,576.57	C\$ 3997,676.00	C\$ 2,099.43	0.05%
Cuentas por cobrar clientes	C\$ 3046,976.00	C\$ 3000,000.00	-C\$ 46,976.00	-1.54%
Préstamo al personal	C\$ 98,600.00	C\$ 140,660.00	C\$ 42,060.00	42.66%
Anticipo a proveedores	C\$ 850,000.57	C\$ 857,016.00	C\$ 7,015.43	0.83%
Inventarios	C\$ 6844,997.15	C\$ 7732,137.95	C\$ 887,140.80	12.96%
Inventarios en bodega al costo	C\$ 4417,898.15	C\$ 5913,388.33	C\$ 1495,490.18	33.85%
mercancía en tránsito	C\$ 1239,700.00	C\$ 1025,689.00	-C\$ 214,011.00	-17.26%
Materiales en proceso de fabricación	C\$ 1187,399.00	C\$ 793,060.62	-C\$ 394,338.38	-33.21%
Gastos pagados por anticipados	C\$ 1994,950.48	C\$ 1659,535.42	-C\$ 335,415.06	-16.81%
Impuestos pagados por anticipados	C\$ 1350,993.48	C\$ 998,545.00	-C\$ 352,448.48	-26.09%
Retenciones pagadas por anticipadas	C\$ 643,957.00	C\$ 660,990.42	C\$ 17,033.42	2.65%
Total activo circulante	C\$ 15429,487.84	C\$ 16179,653.59	C\$ 750,165.75	4.86%
Activo no circulante				
Edificio	C\$ 2500,000.00	C\$ 3153,000.00	C\$ 653,000.00	26.12%
Equipo de reparto	C\$ 1593,845.00	C\$ 1720,546.00	C\$ 126,701.00	7.95%
Mobiliario y equipo de oficina	C\$ 893,449.00	C\$ 799,900.00	-C\$ 93,549.00	-10.47%
Activo intangible				
Marcas y patentes	C\$ 285,680.00	C\$ 285,680.00		
Depreciación	C\$ 741,585.33	C\$ 1080,380.00	C\$ 338,794.67	45.69%
Depreciación acumulada de edificio	C\$ 125,000.00	C\$ 312,000.00	C\$ 187,000.00	149.60%
Depreciación acumulada de equipo rodante	C\$ 318,769.00	C\$ 422,700.00	C\$ 103,931.00	32.60%
Depreciación acumulada de mobiliario equipo de oficina	C\$ 297,816.33	C\$ 345,680.00	C\$ 47,863.67	16.07%
Total activo no circulante	C\$ 4531,388.67	C\$ 4878,746.00	C\$ 347,357.33	7.67%
Total activos	C\$ 19960,876.51	C\$ 21058,399.59	C\$ 1097,523.08	5.50%
Pasivos				
Pasivos circulante				
Cuentas por pagar	C\$ 2703,920.61	C\$ 3456,299.04	C\$ 752,378.43	27.83%
Proveedores nacionales	C\$ 1302,320.60	C\$ 1355,000.00	C\$ 52,679.40	4.05%
Proveedores extranjeros	C\$ 1401,600.01	C\$ 2101,299.04	C\$ 699,699.03	49.92%
Provisiones y retenciones	C\$ 4337,113.01	C\$ 3524,054.11	-C\$ 813,058.91	-18.75%
Impuesto por pagar ISR	C\$ 1787,592.81	C\$ 1453,867.10	-C\$ 333,725.72	-18.67%
Impuesto acumulado por pagar	C\$ 1085,146.30	C\$ 938,770.00	-C\$ 146,376.30	-13.49%
Retenciones por pagar	C\$ 598,593.90	C\$ 491,628.66	-C\$ 106,965.24	-17.87%
Gastos acumulados por pagar	C\$ 865,780.00	C\$ 639,788.35	-C\$ 225,991.65	-26.10%
Total pasivo.	C\$ 7041,033.62	C\$ 6980,353.15	-C\$ 60,680.48	-0.86%
Capital				
Capital social suscrito	C\$ 1891,365.00	C\$ 1891,365.00		0.00%
Capital social	C\$ 2488,100.00	C\$ 3472,575.00	C\$ 984,475.00	39.57%
Reserva legal	C\$ 1275,860.00	C\$ 1150,700.00	-C\$ 125,160.00	-9.81%
Utilidad del ejercicio anterior	C\$ 3093,468.00	C\$ 4171,049.89	C\$ 1077,581.89	34.83%
Utilidad del ejercicio	C\$ 4171,049.89	C\$ 3392,356.56	-C\$ 778,693.33	-18.67%
Total capital	C\$ 12919,842.89	C\$ 14078,046.45	C\$ 1158,203.56	8.96%
Total pasivo mas capital	C\$ 19960,876.51	C\$ 21058,399.59	C\$ 1097,523.08	5.50%

Osiris Bustillo
Elaborado por



Maryeling Bravo
Revisado por

Francisco Mejia
Autorizado por



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A. Estado de pérdidas/ ganancias correspondiente al periodo 2017-2018. Expresado en Córdoba.

	2017	2018	Variación absoluta	Variación relativa
Ventas	C\$ 9747,581.00	C\$ 8747,581.00	-C\$ 1000,000.00	-10.26%
Ventas de contado	C\$ 6335,927.65	C\$ 6155,999.00	-C\$ 179,928.65	-2.84%
Ventas e crédito	C\$ 3411,653.35	C\$ 2591,582.00	-C\$ 820,071.35	-24.04%
Costo de venta	C\$ 2924,274.30	C\$ 3061,653.35	C\$ 137,379.05	4.70%
Utilidad bruta	C\$ 6823,306.70	C\$ 5685,927.65	-C\$ 1137,379.05	-16.67%
Gastos de ventas	C\$ 517,538.00	C\$ 507,538.00	-C\$ 10,000.00	-1.93%
Gastos generales y administrativos	C\$ 460,109.00	C\$ 435,149.00	-C\$ 24,960.00	-5.42%
Utilidad operacional	C\$ 5845,659.70	C\$ 4743,240.65	-C\$ 1102,419.05	-18.86%
Ingresos financieros	C\$ 112,983.00	C\$ 102,983.00	-C\$ 10,000.00	-8.85%
Utilidad antes de intereses e impuestos	C\$ 5958,642.70	C\$ 4846,223.65	-C\$ 1112,419.05	-18.67%
Impuesto sobre la renta	C\$ 1787,592.81	C\$ 1453,867.10	-C\$ 333,725.72	-18.67%
utilidad o pérdida del ejercicio	C\$ 4171,049.89	C\$ 3392,356.56	-C\$ 778,693.33	-18.67%

Osiris Bustillo
Elaborado por



Maryeling Bravo
Revisado por

Francisco Mejia
Autorizado por

Flujo de proyecto de inversión

Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A. Flujo de caja de proyecto de inversión en equipos

Flujo de caja	0	2019	2020	2021
Ingresos		C\$ 26242,743.00	C\$ 26898,811.58	C\$ 27571,281.86
Costo de ventas		-C\$ 15220,790.94	-C\$ 15601,310.71	-C\$ 15991,343.48
Gastos de operación		-C\$ 4723,693.74	-C\$ 4841,786.08	-C\$ 4962,830.74
Depreciación		-C\$ 1013,310.80		
Impuestos municipales		-C\$ 262,427.43	-C\$ 268,988.12	-C\$ 275,712.82
Utilidad antes de impuestos		C\$ 5022,520.09	C\$ 6186,726.66	C\$ 6341,394.83
Impuesto sobre la renta		-C\$ 502,252.01	-C\$ 1856,018.00	-C\$ 1902,418.45
Utilidad después de impuestos		C\$ 4520,268.08	C\$ 4330,708.66	C\$ 4438,976.38
Depreciación				
Inversión fija	-C\$ 1013,310.80			
Capital de trabajo	C\$ 1171,289.00			C\$ 1171,289.00
Valor de liquidación				C\$ 1013,310.80
Flujo de caja neto	C\$ 157,978.20	C\$ 4520,268.08	C\$ 4330,708.66	C\$ 6623,576.18



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Flujo de caja

Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A Flujo de caja de julio a diciembre 2018

Presupuesto de entradas de efectivo						
Meses	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Ventas	779,238.53	802,615.68	826,694.16	C\$820,000.00	C\$925,000.00	C\$1000,000.00
Ventas de contado 60%	467,543.12	481,569.41	496,016.50	492,000.00	555,000.00	600,000.00
Ventas a 30 días 30%	226,962.68	233,771.56	240,784.70	248,008.25	246,000.00	277,500.00
Ventas a 60 días 10%	73,450.71	75,654.53	77,923.85	80,261.57	82,669.42	82,000.00
Otros ingresos	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Total Ingresos	772,956.51	795,995.50	819,725.05	825,269.82	888,669.42	964,500.00
Presupuesto de salida de efectivo						
Meses	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Compras de contado	420,866.00	481,356.00	455,863.00	410,000.00	462,500.00	500,000.00
Pago de rentas	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
Pago de sueldos y salarios 10%	20,500.00	20,400.00	20,480.00	20,490.00	20,555.00	20,600.00
Pago de dividendos						40,000.00
Pago de impuestos	113,481.34	116,885.78	120,392.35	123,000.00	138,750.00	150,000.00
Total Egresos	558,847.34	622,641.78	600,735.35	557,490.00	625,805.00	714,600.00
Presupuesto de efectivo						
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Entradas de efectivo	772,956.51	795,995.50	819,725.05	825,269.82	888,669.42	964,500.00
Egreso de efectivo	558,847.34	622,641.78	600,735.35	557,490.00	625,805.00	714,600.00
Flujo de efectivo neto	214,109.17	173,353.72	218,989.70	267,779.82	262,864.42	249,900.00
Efectivo inicial	130,000.00	344,109.17	517,462.89	736,452.59	1004,232.41	1267,096.83
Efectivo final	344,109.17	517,462.89	736,452.59	1004,232.41	1267,096.83	1516,996.83
Saldo de efectivo mínimo	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Déficit/ Excedente de efectivo	334,109.17	507,462.89	726,452.59	994,232.41	1257,096.83	1506,996.83



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Flujo de caja proyectado

Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A
Flujo de caja proyectado enero a diciembre 2019

Presupuesto de entradas de efectivo

Meses	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Ventas	512,528.00	537,843.34	630,713.64	724,207.05	705,042.26	794,688.53	740,815.69	699,279.36	837,540.57	844,600.00	952,750.00	1,030,000.00	9,010,008.43
Ventas de contado	358,769.60	376,490.34	441,499.55	506,944.93	493,529.58	556,281.97	518,570.98	454,531.58	544,401.37	548,990.00	619,287.50	669,500.00	6,088,797.41
Ventas a crédito	153,758.40	188,245.17	188,245.17	220,749.77	253,472.47	246,764.79	278,140.99	252,885.49	244,747.78	293,139.20	295,610.00	333,462.50	2,767,376.55
Total Ingresos	CS 358,769.60	CS 530,248.74	CS 629,744.72	CS 727,694.72	CS 747,002.05	CS 803,046.76	CS 796,711.97	CS 713,817.07	CS 789,149.14	CS 842,129.20	CS 914,897.50	CS 1,002,962.50	CS 8,886,173.96

Presupuesto de salida de efectivo

Meses	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Compras	358,769.60	268,921.67	315,356.82	362,103.52	352,521.13	397,344.26	370,407.84	349,639.68	418,770.28	422,300.00	476,375.00	515,000.00	4,607,509.82
Contado	215,261.76	161,353.00	189,214.09	217,262.11	211,512.68	238,406.56	222,244.71	209,783.81	251,262.17	253,380.00	285,825.00	309,000.00	2,764,505.89
Crédito 30 días		71,753.92	53,784.33	63,071.36	72,420.70	70,504.23	79,468.85	74,081.57	69,927.94	83,754.06	84,460.00	95,275.00	818,501.96
Crédito a 60 días			71,753.92	53,784.33	63,071.36	72,420.70	70,504.23	79,468.85	74,081.57	69,927.94	83,754.06	84,460.00	723,226.96
Pago de rentas	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	72,000.00
Pago de sueldos y salarios 10%	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	20,500.00	246,000.00
Pago de dividendos													60,000.00
Pago de impuestos por ventas		80,676.50	94,607.05	108,631.06	105,756.34	119,203.28	111,122.35	104,891.90	125,631.08	126,690.00	142,912.50	154,500.00	1,274,622.06
Pago de impuestos por G. C		121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	121,155.59	1,332,711.50
Otros gastos	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	84,000.00
Total Egresos	CS 241,761.76	CS 468,439.01	CS 564,014.98	CS 597,404.46	CS 607,416.68	CS 655,190.36	CS 637,995.73	CS 622,881.72	CS 675,558.35	CS 688,407.58	CS 751,607.15	CS 857,890.59	CS 7,368,568.38

Presupuesto de efectivo

Meses	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Entradas de efectivo	358,769.60	530,248.74	629,744.72	727,694.71	747,002.05	803,046.76	796,711.97	713,817.07	789,149.14	842,129.20	914,897.50	1,002,962.50	8,886,173.96
Egresos de efectivo	241,761.76	468,439.01	564,014.98	597,404.46	607,416.68	655,190.36	637,995.73	622,881.72	675,558.35	688,407.58	751,607.15	857,890.59	7,368,568.38
Flujo de efectivo neto	117,007.84	61,809.72	65,729.73	130,290.25	139,585.37	147,856.40	158,716.24	90,935.35	113,590.79	153,721.61	163,290.35	145,071.91	1,487,605.57
Efectivo inicial	30,000.00	147,007.84	208,817.56	274,547.30	404,837.54	544,422.92	692,279.32	850,995.55	941,930.90	1,055,521.70	1,209,243.31	1,372,533.66	7,732,137.61
Efectivo final	CS 147,007.84	CS 208,817.56	CS 274,547.30	CS 404,837.54	CS 544,422.92	CS 692,279.32	CS 850,995.55	CS 941,930.90	CS 1,055,521.70	CS 1,209,243.31	CS 1,372,533.66	CS 1,517,605.57	CS 9,219,743.18



Escritura de constitución y sus estatutos

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA CIENTO VEINTICUATRO (124). - CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS. -En la Ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintidós de Marzo del Dos Mil Cinco. **ANTE MÍ: NÉSTOR DARÍO FITORIA**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, y debidamente autorizado para cartular por la excelentísima Corte Suprema de Justicia durante el quinquenio que finaliza el día Veintiuno de Marzo del Dos Mil Veintitrés, comparecen los señores: **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, mayor de edad, Soltero, comerciante, de nacionalidad, Nicaragüense, con domicilio y residencia en Villa Libertad ,Managua, quien se identifica con Cedula Nicaragüense Número: cero ,cero ,uno – veintiocho, cero, siete, noventa y tres – cero, cero, sesenta y cinco K (001-280893-0065K), **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ**, mayor de edad, casada, comerciante, de Nacionalidad Nicaragüense, con domicilio y residencia en San Judas Managua, quien se identifica con Cedula Numero: uno, seis, uno- dieciséis , cero, uno, noventa y siete- cero, cero, cero, uno B, (161-160197-0001B) , **MARYELING SANTAMARÍA BRAVO**, mayor de edad, soltera, comerciante, de nacionalidad Nicaragüense, con domicilio y residencia Linda Vista, Managua, quien se identifica con Cedula: cero, cero, uno – diecinueve, diez, noventa y ocho, uno, cero, cero, cuatro. (001-191098-1004H). Doy fe de haber conocido personalmente a los comparecientes, de que se han identificado debidamente y de que a mi juicio tienen la suficiente capacidad civil para contratar y en especial para celebrar el presente acto, en el que comparecen en sus propios nombres y representación, y exponen: Que han convenido constituir una Sociedad Anónima de carácter Mercantil de conformidad con las Leyes Mercantiles de esta República de Nicaragua lo que en efecto hacen por la presente Escritura, y la constituyen sobre las bases y estipulaciones que se rigen en las siguientes cláusulas: **PRIMERA (DE LA DENOMINACIÓN)**: La Sociedad Anónima que ahora se constituye es de carácter mercantil y girará bajo la denominación; “**Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A**, la cual podrá identificarse en forma abreviada como “**AMATFER, S.A**, pudiendo además usar cualquier otro nombre comercial que tenga a bien la Junta General de Accionistas. **SEGUNDA (DEL DOMICILIO)**: La Sociedad tendrá su domicilio en la Ciudad de Managua, Departamento de Managua; pudiendo establecerse sucursales, u oficinas en cualquier parte de la República de Nicaragua o fuera de ella, según lo resolviere el



Consejo de Directores. Este domicilio podrá cambiarse sin necesidad de reformar el Pacto Social ni de autorización judicial, y bastará para ello con la resolución de la **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS** constituida en la misma para tal efecto y con el voto favorable del setenta por ciento del capital social. **TERCERA (DE LA DURACIÓN DE LA SOCIEDAD):** La duración de la Sociedad será de noventa y nueve años contados a partir de la inscripción del Testimonio de esta escritura en el Registro Público Mercantil correspondiente. La Sociedad Anónima podrá renovarse todas las veces que así lo acuerden los socios. **CUARTA (DEL OBJETO):** El objeto de la Sociedad y las operaciones a las que destinará su capital social entre otros y principalmente, serán:

- 1.- Almacenamiento y comercialización de materiales de construcción y ferreteros, 2- comercialización de productos. - 3.- Importación de productos del ramo ferretero. La Sociedad tendrá capacidad para ejercer todos los derechos civiles y mercantiles afín de celebrar todos los actos jurídicos y hacer todo aquello que a su juicio tenga por objeto promover la finalidad y los intereses de la Sociedad, haciendo operaciones o negocios de cualquier naturaleza o clase que tienda a desarrollar su fin o los propósitos de la sociedad, a este efecto la sociedad podrá suscribir, adquirir y conservar acciones o participaciones de interés social en toda clase de empresas o asociarse a ellas de cualquier forma.- De igual manera, la sociedad podrá dedicarse a las siguientes actividades: a) Promover, organizar, administrar y participar en toda clase de sociedades mercantiles o civiles en Nicaragua y en el extranjero, pudiendo celebrar para dicho efecto toda clase de contratos; b) Adquirir el dominio directo sobre bienes, inmuebles y muebles y disponer de ellos en la forma que considere conveniente; c) Arrendar y sub-arrendar toda clase de bienes inmuebles y celebrar toda clase de actos jurídicos por los que se obtenga o se conceda el uso, o el uso y goce de bienes inmuebles; d) Adquirir, enajenar y celebrar cualesquiera otros actos jurídicos respecto de toda clase de acciones, partes sociales y participaciones sociales en sociedades nicaragüenses o extranjeras; f) Celebrar cualesquiera actos jurídicos que tengan por objeto créditos o derechos; g) Celebrar cualesquiera actos jurídicos relacionados con patentes, marcas, derechos de autor y derechos conexos, y con nombres comerciales; h) Emitir bonos y obligaciones; j) Obrar como agente, representante o comisionista de personas o empresas, sean nicaragüenses o extranjeras; k) Dar o tomar dinero a título de préstamo; l) Aceptar, suscribir, avalar y endosar toda clase de títulos de créditos; m) Otorgar toda clase de garantías, incluyendo la constitución de derechos reales y afectaciones fiduciarias, que sean necesarias o convenientes para alcanzar los objetos sociales; n) Garantizar por cualquier medio legal, incluyendo la constitución de derechos reales y fianzas, el



cumplimiento de obligaciones de terceras personas, físicas o morales nacionales o extranjeras y constituirse como deudor solidario de terceras personas, físicas o morales, nacionales o Extranjeras, y de cualquier otra forma gravar todo tipo de bienes; o) Celebrar cualquier acto o contrato que se relacione con el objeto social y que sea lícito para una Sociedad Anónima; p) Para el cumplimiento de su objeto podrá adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, mercaderías, y productos sin limitación en cuanto a clase, comerciales. Podrá actuar, otorgar o participar en cualquier clase de actos, negocios jurídicos, operaciones o contratos, sean civiles, mercantiles o de cualquier otro orden, con plena capacidad jurídica para ejercer derechos y contraer obligaciones, sin más limitaciones que las expresamente establecidas en las leyes del país; q) En general la sociedad podrá dedicarse a todo tipo de actividad comercial o financiera que sea lícita y permitida por las leyes. Y para la consecuencia de sus fines, la Sociedad podrá realizar todos los actos accesorios, complementarios y conexos que sean necesarios, convenientes o coadyuvantes.

– **QUINTA (CAPITAL SOCIAL):** El Capital Social autorizado de la sociedad será de **un millón ochocientos noventa y uno mil trescientos sesenta y cinco córdobas (C\$ 1,891,365.00)** representado por Cien (100) acciones comunes, nominativas e inconvertibles al portador, con un valor nominal de **dieciocho mil novecientos trece con sesenta y cinco centavos córdobas (C\$ 18.913.65)** cada una. Este Capital Social podrá aumentarse mediante el acuerdo de la Junta General de Accionistas, con el voto favorable de los socios que representen el Setenta y Cinco por Ciento del Capital Social. **SEXTA (DEL ENTERO DEL CAPITAL SOCIAL):** El valor de las acciones, se enterará al momento de suscribirlas o en la forma que lo apruebe el Consejo de Directores, ya sea en efectivo y/o en bienes muebles, inmuebles, maquinaria o equipo de cualquier clase o intangibles de cualquier naturaleza cuyo avalúo será aprobado por la Junta General de Accionistas. **SÉPTIMA (DE LAS ACCIONES Y DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE):** Las acciones son nominativas e inconvertibles al portador, confiriendo iguales derechos e imponiendo iguales obligaciones a los dueños de las mismas. La propiedad de una acción somete a todos los accionistas a las disposiciones de este Pacto Social, a las disposiciones de los Estatutos que se emitan y a las resoluciones de la Junta General de Accionistas legalmente convocada y reunida. Cada acción confiere derecho a los accionistas a los dividendos que se decreten conforme el pacto social y en caso de liquidación de la sociedad a una parte proporcional del activo neto. El derecho de preferencia para la suscripción de acciones cuando hay aumento de capital se regirá por las siguientes disposiciones, y reglas: a) Los accionistas tienen derecho preferente a suscribir las



nuevas emisiones, con los mismos derechos de las acciones que posee y deberá respetarse la proporción que a cada accionista corresponda y también deberá respetarse la proporcionalidad existente entre las distintas clases de acciones; b) Deben haberse suscrito las emisiones anteriores. El derecho de preferencia es renunciabile en cualquier momento. **OCTAVA (DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS):** Las Juntas de Accionistas se regirán por las siguientes reglas: **a) De la autoridad de la Junta General de Accionistas:** La Junta General de Accionistas es la autoridad suprema de la Sociedad y puede estar conformada por personas naturales, jurídicas, nacionales o extranjeras; o una combinación de todo lo indicado anteriormente; **b) De los acuerdos:** Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas debidamente convocada y constituida será obligatorio para todos los accionistas, aún para los ausentes o disidentes, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda, **c) De las reuniones:** La Junta General de Accionistas celebrará reuniones ordinarias y extraordinarias, **d) De las reuniones ordinarias:** Las reuniones ordinarias se celebrarán una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal y en ella se elegirá al Consejo de Directores y al Vigilante cuando corresponda; y se tomarán las decisiones que le competen a Junta General Ordinaria, **e) De las reuniones extraordinarias):** Las Juntas Generales Extraordinarias tendrán lugar cuando lo crea conveniente el Consejo de Directores o lo pidan por escrito con expresión del objeto y motivo, accionistas cuyas participaciones reunidas representen al menos el mínimo requerido por la ley para este propósito o sea la vigésima parte del Capital Social. **f) De las convocatorias para las Juntas Ordinarias y Extraordinarias:** Para celebrar las sesiones de la Junta General, el Secretario de la Junta Directiva hará previa citación con quince días de anticipación al día de la reunión, señalando entre otras cosas el lugar, día y hora en que debe celebrarse la reunión e indicación de la agenda de la misma, **g) Del quórum:** El quórum para la reunión se formará con la asistencia de accionistas que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social. Si en el día, hora y lugar expresado, no pudiere verificarse la sesión por falta de quórum o por cualquier otra causa, el Secretario deberá hacer nueva citación con al menos diez (10) días de anticipación al día de la reunión, habiendo quórum en esta segunda convocatoria con cualquier número de acciones que estén representadas en la reunión. **h) De las citaciones:** Las citaciones se harán por medio del Diario Oficial “La Gaceta”, o por cualquier diario de circulación nacional o además por carta, telefax dirigida a cada accionista, quien podrá hacerse representar en la Juntas por carta-poder, telefax o cualquier otro medio o instrumento



dirigido al Secretario de la Junta Directiva con copia a la persona que actuará como representante del o los accionistas, **i) De las reuniones sin previa citación ni convocatoria:** Cualquier reunión de la Junta General de Accionistas será válida aún sin previa citación, ni convocatoria, si la totalidad de las acciones están presentes o representadas en la Junta. **j) Reuniones fuera de Nicaragua:** La Junta General de Accionistas podrá celebrar sus sesiones en su domicilio, o en cualquier lugar de la República o fuera de Nicaragua siempre y cuando se respete lo pactado para los acuerdos, las reuniones de Junta General Ordinaria y Extraordinaria, convocatoria, quórum, citaciones y reuniones sin previo aviso de la Junta General de Accionistas, **NOVENA (DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS):** En toda sesión de la Junta General de Accionistas será necesario para que haya resolución o acuerdo, el voto conforme de acciones suscritas y pagadas que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social. De manera excepcional, se requerirá la presencia de al menos el ochenta y cinco por ciento (85%) del capital social pagado y el voto favorable de por lo menos el ochenta por ciento de las acciones suscritas y pagadas para resolver sobre lo siguiente: a) Disolución anticipada de la sociedad; b) Prórroga de su duración aun cuando hubiere transcurrido el término señalado en el contrato social para la duración de la sociedad; c) Fusión con otra sociedad y la escisión; d) Reducción del capital social; e) Reintegración o aumento del mismo capital sea mediante la capitalización de superávit o fondos de reserva o revalorización de nuevas acciones; f) Cambio de objeto de la sociedad. **DECIMA (DE LA ADMINISTRACIÓN):** La administración se regirá, por las siguientes normas: **a) Del número de Directores:** La administración, dirección y manejo de la sociedad estará a cargo de un Consejo de Directores compuesto de dos directores como mínimo, sin perjuicio de que en cualquier momento un director ejerza más de un cargo; **b) Del ejercicio del cargo:** Podrán ser Directores Propietarios, además de personas naturales, las personas jurídicas, las cuales ejercerán el cargo por medio de sus representantes o por medio de apoderado especial, nombrado por carta, telefax o cualquier otro medio. Existirá Directores suplentes y estos podrán representar a los directores propietarios cuando estos no puedan asistir a la Junta por cualquier razón, motivo o circunstancia. Cuando el director no nombrare delegado será considerado falta temporal. El documento donde conste la delegación deberá al menos contener lo siguiente: I) Nombre de la persona que es director o directora; II) Nombre de la persona a quien se delega el cargo; III) Instrucciones de cómo votar o indicación que puede votar como lo considere conveniente a los intereses del representado o representada; **c) Del nombramiento de**



los Directores: Los Directores serán nombrados por la Junta General de Accionistas de acuerdo a lo establecido en el Pacto Social; es decir, con la mitad más uno del capital social. Los directores pueden ser personas naturales o jurídicas. **d) De la renovación de los directores:** En caso de cualquier revocación que hubiere de hacerse de un Director durante el mismo período, ésta se hará por la mayoría de votos de las acciones presentes en la Junta General legalmente constituida, **e) Del periodo de los Directores:** Los Directores durarán en sus funciones cuatro años, pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos, siendo entendido que continuarán ejerciendo sus funciones mientras no sean nombrados quienes los sustituyan. Bastará certificación del Secretario de la Junta Directiva para demostrar que un Director continúa en su cargo, **f) De la delegación del cargo:** Los directores propietarios podrán delegar sus funciones de Director en un Director Suplente, de su libre escogencia mediante carta, telefax o cualquier otro medio por el tiempo que en dicho documento se indique; siempre y cuando permanezca copia de dicho documento en manos del secretario de la sociedad; **g) Del quórum:** El quórum para las sesiones del Consejo de Directores se formará con la presencia del setenta y cinco por ciento (75%) de los Directores presentes en la respectiva sesión; para que haya resolución o acuerdo el voto conforme del setenta y cinco por ciento (75%) de los Directores presentes en la respectiva sesión, **h) De la convocatoria:** Las convocatorias para reunión de Junta Directiva serán hechas por el Secretario por orden del Presidente o la mayoría de los miembros de la misma, por medio de carta, telefax o cualquier otro medio dirigido a todos los miembros con cinco días de anticipación, con expresión de los asuntos a tratarse en la reunión. Las convocatorias podrán hacerse directamente a los Directores suplentes si así lo hubiese dispuesto el Director Propietario, **i) De las reuniones fuera de la República de Nicaragua:** El Consejo podrá celebrar reuniones fuera de Nicaragua siempre y cuando se observen todas las formalidades, quórum y convocatoria antes expuestos. **j) De las reuniones sin previa citación ni convocatoria:** Cualquier reunión del Consejo de Directores será válida aún sin previa citación ni convocatoria, si están presentes todos los directores o sus suplentes en la reunión; **k) De los poderes del Consejo de Directores:** El Consejo de Directores en la Administración de la sociedad tendrá **poder generalísimo** y podrá instituir mandatarios generalísimos, generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dicho Consejo estime conveniente; **l) De los cargos en el Consejo de Directores:** El Consejo de Directores nombrará de entre sus miembros a un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario, un Tesorero y vocales en su caso; pudiendo recaer más de un cargo en una sola persona.- **DÉCIMA PRIMERA (DE**



LA REPRESENTACIÓN): El Presidente de la Junta Directiva tendrá la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad con facultades de un **APODERADO GENERALÍSIMO**. Para poder disponer de los activos de la sociedad y constituir pasivos que recaigan sobre los activos de la sociedad, el Presidente de la Junta Directiva necesitara autorización expresa por parte de la Junta Directiva. **DÉCIMA SEGUNDA (DEL GERENTE GENERAL, DE LOS GERENTES Y VICE-GERENTES):** El Consejo de Directores podrá nombrar un Gerente General y los Gerentes y Vice-Gerentes que se consideren necesarios. Podrá ser nombrada para el cargo de Gerente General, Gerente y Vice-Gerente, cualquier persona natural, sea o no accionista de la Sociedad. El Gerente General, los Gerentes y Vice-Gerentes tendrán las facultades y atribuciones que le confieren los Estatutos, el Consejo y el respectivo Poder. **DÉCIMA TERCERA (DE LA FISCALIZACIÓN):** La Fiscalización y Vigilancia de la Sociedad estará a cargo de un Vigilante quien podrá ser o no accionista y será nombrado y destituido en su caso por la Junta General de Accionistas con el voto de accionistas que representen por lo menos la mitad más una de las acciones presentes en la misma sesión en que se nombren los Directores. El Vigilante durará en su cargo cuatro años. El Vigilante podrá ser removido de su cargo en cualquier tiempo por la Junta General de Accionistas. **DÉCIMA CUARTA (DEL EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE):** El ejercicio económico de la sociedad empezará el primero de agosto y terminará el treinta de septiembre del siguiente año. Si la ley lo permite, la Sociedad por medio de sus representantes, podrá fijar el ejercicio económico que más les convenga. Al finalizar el ejercicio, se practicará un inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la contabilidad se formará el Balance General con Estado de Pérdidas y Ganancias. El Balance deberá reflejar claramente la situación financiera de la sociedad. En todo caso se harán conocer junto con los informes, los criterios de valuación seguidos en la formación del balance, los cuales deberán ser constantes, aunque la Junta General de Accionistas pueda variarlos en casos extraordinarios. **DÉCIMA QUINTA (DE LAS UTILIDADES Y RESERVAS):** Se tendrá por utilidad líquida anual el saldo que resulte después de deducir de las entradas brutas, los gastos generales y de administración, los costos de producción y de adquisición, los impuestos e intereses que se causaren y los castigos por depreciación, obsolescencia o por cualquiera otra causa reconocida por una sana práctica contable o por la ley. Se destinará a la constitución de un fondo de reserva una cantidad no inferior a la vigésima parte de las ganancias líquidas de la sociedad, hasta que dicho fondo represente, por lo menos, la décima parte del capital social. **DÉCIMA**



SEXTA (DE LA DISOLUCIÓN): Son causas de disolución todas las establecidas en el Código de Comercio vigente de Nicaragua. La Junta General de Accionistas, elegirá a una persona liquidadora o a una Junta liquidadora, según lo creyere conveniente, quien(es) actuará(n) de acuerdo a lo establecido en el Código de Comercio de Nicaragua sobre liquidación de las Sociedades. La persona o Junta liquidadora deberá formular la distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes. Esta distribución deberá ser sometida al conocimiento de la Junta General de Accionistas para su aprobación. La liquidación y distribución, deberá ser hecha y terminada dentro del plazo que para tal efecto señalare la Junta General de Accionistas. En sus funciones la Junta Liquidadora tendrá las facultades y deberes que señalen las leyes y la Junta General de Accionistas.

DÉCIMA SÉPTIMA (DE LA SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES): En este acto, el señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, suscribe y paga **CINCUENTA (50) ACCIONES** por el precio de novecientos cuarenta y cinco mil seiscientos ochenta y dos con cincuenta centavos de córdobas (**C\$945,682.50**); la señora **MARYELING SANTAMARÍA BRAVO** suscribe y paga **TREINTA (30) ACCIONES** por el precio de quinientos sesenta siete mil cuatrocientos nueve con cincuenta centavos córdobas (**C\$ 567,409.50**); la señora **OSIRIS BUSTILLO RODRÍGUEZ**, suscribe y paga **VEINTE (20) ACCIONES** por el precio de **trescientos setenta y ocho mil doscientos setenta y dos córdobas (C\$ 378,272.00)** Y así de esta manera suscribiéndose y pagándose el **CIEN POR CIENTO** del Capital Social.

DÉCIMA OCTAVA (DE LOS ESTATUTOS): Los comparecientes en este acto deciden constituirse en Junta General de Accionistas en la cual se encuentran presentes la totalidad de las Acciones de la Compañía Anónima debidamente suscritas y pagadas, y se somete a la consideración de la Junta General de Accionistas el proyecto de Estatutos de la misma que se discute ampliamente y se aprueba por unanimidad de votos en la forma siguiente:

DE LOS ESTATUTOS (DISPOSICIÓN ÚNICA):- Para mayor brevedad de los presentes Estatutos en el cuerpo de los mismos se entenderá: Por Consejo, el Consejo de Directores (Junta Directiva), por Directores los miembros del Consejo de Directores y por Junta General, la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

ARTÍCULO UNO (DE LA DENOMINACIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y OBJETO): La denominación, domicilio, duración y objeto de la Sociedad serán los establecidos en las cláusulas primeras, segunda, tercera y cuarta de la escritura, respectivamente.

ARTÍCULO UNO (DEL CAPITAL Y ENTERO DEL CAPITAL SOCIAL): El capital social autorizado de la sociedad será de **UN MILLÓN**



OCHOCIENTOS NOVENTA Y UNO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO CÓRDOBAS (C\$ 1,891,365.00), representado por **CIEN (100) ACCIONES** comunes, nominativas e inconvertibles al portador, con un valor nominal de **Dieciocho mil NOVECIENTOS TRECE CON SESENTA Y CINCO CENTAVOS CÓRDOBAS (C\$ 18,913.65) CÓRDOBAS** cada una.- La conversión de las acciones nominativas al portador se realizará con la decisión de la Junta General de Accionistas con votos que representen la mitad más uno del capital social. **ARTÍCULO TRES: (DEL AUMENTO O REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL):** El aumento del Capital Social se podrá hacer mediante la emisión de nuevas acciones. En todo caso, para aumento o reducción de capital social, se deberá contar con el voto conforme del ochenta por ciento (80%) de los accionistas. Dicho aumento o reducción de capital social deberá ser aprobado judicialmente e inscrito en el Registro Público Mercantil correspondiente. **ARTÍCULO CUATRO (DE LOS TÍTULOS PROVISIONALES):** Mientras no se hayan emitido los Títulos definitivos o no esté totalmente pagado el valor de las acciones, se otorgarán a los suscriptores títulos o resguardos provisionales que se cambiarán por los Títulos Definitivos una vez que se hubiere pagado totalmente el valor de las acciones. **ARTÍCULO CINCO (DE LOS TÍTULOS DEFINITIVOS):** Los Títulos Definitivos de las acciones serán impresos litografiados o escritos a máquina o a mano y llevarán los nombres y apellidos del dueño en la cara principal, serán sellados con el respectivo sello de la Sociedad y deberán expresar como requisito mínimo lo establecido en el artículo doscientos veintiséis (226) del Código de Comercio de Nicaragua vigente. Los resguardos provisionales no necesitan ser impresos o litografiados y contendrán los mismos requisitos que los Títulos Definitivos en su caso. **ARTÍCULO SEIS: (DE LOS TÍTULOS QUE REPRESENTAN UNA O MAS ACCIONES):** Podrán emitirse Títulos que amparen una o más acciones. Los títulos también podrán sustituirse a elección y por cuenta de los accionistas, por otro u otros títulos de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones que representen exactamente en todo caso, el mismo número de acciones cubiertas por los Títulos primitivos. **ARTÍCULO SIETE (DEL LIBRO DE REGISTRO DE ACCIONES):** Para las acciones nominativas, se llevará por el Secretario en el domicilio de la Sociedad un Libro de Registro de Acciones, con indicación de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posea, su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones y los nombres y apellidos de los Adquirentes. Para acreditar la propiedad de las acciones, éstas deberán estar registradas a nombre del accionista dueño de dicha acción, en el Libro de Registro de Acciones.



ARTÍCULO OCHO (DE LA TRANSFERENCIA DE ACCIONES): Las acciones Nominativas, serán transferibles por medio de endoso y mediante la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad. Adquirida una acción nominativa de acuerdo con lo dispuesto anteriormente será registrado por el Secretario a favor del nuevo propietario a menos que hubiere duda fundada respecto a la autenticidad del endoso y transferencia. La propiedad y transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad, para los accionistas, ni para terceros, sino desde la fecha de la respectiva inscripción en el Libro de Registro de Acciones y este último requisito constituirá la única prueba de propiedad. En caso de adjudicación de acciones por causa de muerte, el adjudicatario de dichas acciones hará inscribir su nombre en el Libro de Registro de Acciones, previa exhibición del Testamento, si los hubiere, de la respectiva declaratoria de herederos y acta de adjudicación, de todo lo cual se tomará nota en el Libro de Registro de Acciones. La cesión de las acciones al portador se verificará por el simple endoso de ellas. **ARTÍCULO NUEVE (DE LAS FRACCIONES Y REPRESENTACIÓN COMÚN DE LAS ACCIONES):** La sociedad no reconoce, admite fracciones de acciones. Si dos o más personas tienen participación en una o más acciones, éstas podrán ser extendidas a nombre de ambas, bajo la fórmula como nexo entre los nombres de los copropietarios, pero en este caso la sociedad no está obligada a registrar, ni a reconocer la propiedad, mientras no se indicare cuál de estas personas tendrán ante la sociedad y en las juntas, la representación de la acción o acciones en el ejercicio de sus derechos. **ARTÍCULO DIEZ (DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS MENORES E INCAPACES):** Las acciones de los menores de edad o incapacitados serán representadas por sus correspondientes representantes legales. Las personas jurídicas serán representadas por sus respectivos representantes legales o por las personas que estos designen mediante poder, carta, telefax o cualquier otro medio. **ARTÍCULO ONCE (DE LA REPOSICIÓN DE LOS TÍTULOS):** Si algún título certificado fuere mutilado o estuviere muy manchado, el Consejo de Directores a solicitud del dueño o su representante legal, y con la simple presentación del documento ordenará que éste se cancele y se extienda uno nuevo al interesado. En caso de pérdida del título, el interesado podrá reponerlo, acreditando su derecho ante la autoridad judicial mediante el procedimiento legal correspondiente. **ARTÍCULO DOCE (DE LOS TÍTULOS INUTILIZADOS):** Los títulos anulados o inutilizados llevarán estampada la palabra “ANULADO”. El título anulado se guardará por el Secretario. Cuando se haya transferido una parte de las acciones a que se refiere un título anulado, se inutilizará éste y se emitirán otros



que amparen las mismas acciones. **ARTÍCULO TRECE (DEL DERECHO A LA INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS).** - Los accionistas tienen derecho, de acuerdo al Código de Comercio de Nicaragua, a conocer el movimiento administrativo de la Sociedad y el empleo de los fondos sociales con solo acreditar el carácter de accionista. Para facilitar la administración de la sociedad y consecución del objeto social se establece la obligación del Consejo de Directores de informar a los socios el movimiento administrativo de la Sociedad y empleo de los fondos sociales, así como de presentar los libros, documentos, papeles, que deberán ser sometidos al análisis de los socios en las Asambleas Generales. Toda esta documentación deberá estar a disposición de las personas que representan las acciones al momento de convocar a la Asamblea General. Cuando no lo hicieren podrá hacer uso cualquier socio del derecho a la información. Si los accionistas quieren ejercer este derecho antes de la obligación de los Administradores de rendir su informe, entonces lo deberán pedir al menos un número de acciones que represente el cinco por ciento (5%) del capital social de la empresa. Por la falta del Consejo de Directores y el Gerente de ejercer su obligación de informar, la Asamblea General por mayoría simple de las acciones presentes podrá destituir a los miembros de dicho Consejo, al Gerente o los Gerentes de la Sociedad, en su caso. **ARTÍCULO CATORCE (DE LAS JUNTAS GENERALES):** La Sociedad será gobernada por la Junta General, la cual legalmente reunida, constituirá la Suprema Autoridad de ésta. Habrá Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias. **ARTÍCULO QUINCE (DE LAS JUNTAS GENERALES ORDINARIAS):** Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal para conocer y recibir el informe del Consejo y del Vigilante, examinar el balance anual respectivo y el plan de distribución de utilidades que deberá tener preparado el Consejo, conocer las cuentas y actos de la administración social y resolver, aprobando o improbando esos asuntos y los que sean consecuencia lógica o natural de los mismos. **ARTÍCULO DIECISÉIS (DE LAS JUNTAS GENERALES EXTRAORDINARIAS):** Las Juntas Generales; Extraordinarias tendrán lugar siempre que lo crea conveniente el Consejo o lo pidan por escrito, con expresión del objeto y motivo, accionistas cuyas participaciones reunidas representen la vigésima parte del capital social suscrito y pagado. **ARTÍCULO DIECISIETE (DE LA PROTESTA DE LOS ACCIONISTAS):** Todo accionista tiene derecho a protestar contra las deliberaciones y resoluciones tomadas en oposición a las disposiciones de la ley, del Contrato Social y de los presentes Estatutos, el que no lo hiciere será responsable de la misma manera que



los accionistas que hayan votado a favor. **ARTÍCULO DIECIOCHO (DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS ACCIONISTAS EN LA JUNTA):** Si un accionista no pudiere o no quisiere concurrir personalmente a una sesión, Podrá hacerse representar por medio de cualquier otra persona, bastando para ello y para legitimar la personería de ésta, una carta o telefax, en donde se haga constar claramente la voluntad del accionista y se encuentre debidamente firmada. Cualquier persona sea o no accionista puede representar cualquier número de acciones. La Junta General podrá autorizar otros medios electrónicos para este efecto. **ARTÍCULO DIECINUEVE (DE LAS ATRIBUCIONES DE LA JUNTA GENERAL):** Son atribuciones de la Junta General: Uno) Elegir los miembros del Consejo de Directores y al Vigilante; Dos) Aprobar o improbar los actos del Consejo y acordar contra los Directores cualquier acción de Responsabilidad, transar sobre la misma y renunciarla; Tres) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la Sociedad y de los informes presentados por el Consejo; Cuatro) Remover de sus puestos a los miembros del Consejo y al Vigilante; Cinco) Conocer el plan de aplicación de utilidades, aprobarlo, modificarlo o improbarlo; Seis) Decretar el reparto de dividendos o participaciones a los accionistas; Siete) Aprobar o improbar el dictamen del Vigilante; Ocho) Discutir y resolver las mociones que presente el Consejo o uno o más de los accionistas; Nueve) Disponer el aumento del monto de las utilidades destinadas a la formación de fondo de reserva legal y señalar el límite del mismo, la creación y manera de formar las otras reservas especiales y monto de las mismas; Diez) Asignar los sueldos y remuneraciones de los miembros del Consejo y del Vigilante; Once) Aprobar el cambio de domicilio de la sociedad; Doce) Todas las demás atribuciones que le señalare la ley, el contrato social y los presentes Estatutos. **ARTÍCULO VEINTE (DE LA DURACIÓN EN EL CARGO DE LOS DIRECTORES):** Los Directores y sus suplentes en su caso durarán en sus funciones cuatro años. **ARTÍCULO VEINTIUNO (DE LA RENUNCIA DE LOS DIRECTORES):** Los Directores podrán renunciar a sus cargos en cualquier tiempo, dando aviso de su intención al Consejo con quince días de anticipación. **ARTÍCULO VEINTIDÓS (DE LAS FALTAS ABSOLUTAS DE LOS DIRECTORES):** Las faltas absolutas de los Directores serán llenadas por la Junta General en la forma indicada en la cláusula décima de esta Escritura. **ARTÍCULO VEINTITRÉS (DE LAS SESIONES DEL CONSEJO DE DIRECTORES):** El Consejo de Directores celebrará sesiones cuando lo estime conveniente en el lugar y fecha que él mismo acordare, previa citación hecha por el secretario por orden del Presidente.- **ARTÍCULO VEINTICUATRO (DEL LIBRO**



DE ACTAS): Se llevará un Libro de Actas de las sesiones del Consejo que podrá ser el mismo de la Junta General en donde se asentará la relación de todo lo que sucede en cada una de las sesiones y se hará constar la asistencia de los miembros. Tales actas serán suscritas al menos por el Presidente y el Secretario o sus representantes. **ARTÍCULO VEINTICINCO (DE LAS ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE DIRECTORES):** Son atribuciones del Consejo: Uno) Administrar la Sociedad con **PODER GENERALÍSIMO**. Para esto el Consejo podrá instituir mandatarios generalísimos, generales o especiales. Dos) Ejecutar y llevar a cabo, por medio de cualquiera de sus miembros o por cualquier otro apoderado que al efecto designare o por medio del Gerente General, todos y cualesquiera actos o negociaciones que fueren decididos y autorizados. Tres) Contratar créditos, emitir y suscribir a nombre de la sociedad, obligaciones y documentos de cualquier clase, sea en forma de pagarés, escrituras públicas, acciones o títulos o certificados de cualquier clase, cédulas, valores, debentures o en cualquier otra forma, ya sea que tales obligaciones estén o no estén garantizados con prenda, hipoteca o garantía de cualquier clase sobre todos los bienes de la Sociedad, parte de ellos o sobre un bien determinado de la misma y en las cantidades y manera que estimare conveniente y suscribir cualquier contrato que signifique la asunción de un pasivo o la adquisición de un activo; Cinco) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales. Seis) Autorizar la compra de inmuebles o instalaciones de carácter duradero. Siete) Resolver el establecimiento o clausura de sucursales, agencias u oficinas y nombrar al jefe o Gerente de las mismas, señalándoles sus sueldos o remuneraciones. Ocho) Organizar la Contabilidad, expedir los reglamentos de la Sociedad que tenga a bien. Nueve) Autorizar y resolver el uso, colocación e inversión de las reservas. Diez) Nombrar Gerentes y Vice-Gerentes y señalarles sus sueldos, removerlos y aceptarles sus renunciaciones cuando lo crea conveniente. Once) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias o extraordinarias. Doce) Conocer los balances y estados que prepare el Gerente y en defecto de ellos prepararlos directamente y presentar los últimos en todo caso, a la Junta General para su aprobación o no aprobación. Trece) Preparar anualmente un informe detallado de todas las operaciones sociales, formular y proponer a la Junta General, el plan de distribución de las utilidades; ajustándose a las disposiciones de la Escritura Constitutiva. Catorce) Conocer y aceptar las renunciaciones de sus miembros. Quince) Ejercer todas las demás facultades de Administración que le corresponden de conformidad con la ley, la Escritura Social, los presentes Estatutos y las resoluciones del Consejo. **ARTÍCULO VEINTISÉIS (DE LAS ATRIBUCIONES DEL**



PRESIDENTE): Son atribuciones exclusivas del presidente o de su delegado en su caso: Uno) Ejercer la representación judicial y extrajudicial de la sociedad con **PODER GENERALÍSIMO**. Dos) Convocar a sesiones del Consejo de acuerdo con los presentes Estatutos. Tres) Presidir las sesiones del Consejo y de la Junta General. Cuatro) Firmar junto con el Secretario las actas de las sesiones del Consejo y de la Junta General. Cinco) Suscribir los Títulos Provisionales o Definitivos de las acciones en conjunto con el Secretario; Seis) Suscribir todo tipo de contrato; y Siete) Desempeñar todas las demás funciones que se establezcan en la Escritura de Constitución Social y Estatutos y le designe la Junta General de Accionista. **ARTÍCULO VEINTISIETE (DE LAS ATRIBUCIONES DEL VICEPRESIDENTE):** Desempeñar las funciones delegadas por el Presidente de la sociedad. - **ARTÍCULO VEINTIOCHO (DE LAS ATRIBUCIONES DEL SECRETARIO):** Son atribuciones del Secretario y su delegado. Uno) Ser órgano de Comunicación del Consejo y de la Junta General. Dos) Llevar el Libro de Actas de las sesiones del Consejo y de la Junta General, asentar las actas correspondientes, autorizarlas y extender certificaciones de las mismas. Estas certificaciones también podrán ser extendidas por un Notario Público. - Tres) Llevar el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad. Cuatro) Custodiar y poner en orden todos los documentos e informes que deban ser sometidos al conocimiento del Consejo y de la Junta General. Cinco) Informar al Presidente de las inscripciones que efectuare. Seis) Extender las certificaciones a que se refieren los presentes Estatutos. Siete) Suscribir los Títulos Provisionales o Definitivos de las acciones en unión del Presidente y Ocho) Desempeñar toda, las demás funciones concernientes a su cargo o que se establezcan en los presentes Estatutos o les señalare el Consejo o la Junta General. **ARTÍCULO VEINTINUEVE (DE LAS ATRIBUCIONES DEL TESORERO):** Son atribuciones del Tesorero las siguientes: Uno) Llevar por medio de los funcionarios que designe la Junta Directiva, la contabilidad de la Sociedad de acuerdo con la Ley y sin perjuicio de Hacer constar las operaciones en los libros auxiliares que creyese necesarios. Dos) Mantener en toda época a la orden de la Junta Directiva los balances de la Sociedad. Tres) Vigilar los recibos de todas las cantidades de dinero en las oficinas receptoras de la Sociedad. Cuatro) Ejercer todas las funciones que le recomendase la Asamblea General de Accionistas. La Junta Directiva podrá acordar que el Tesorero use un sello que alude a la Tesorería para sellar los documentos que firme de conformidad con este artículo. El Presidente deberá supervisar las atribuciones del Tesorero.- **ARTÍCULO TREINTA (DE LA REDACCIÓN DE LAS ACTAS):** El Secretario o su delegado, en la redacción de las Actas cuidará de reseñar con



toda claridad los asuntos de los cuales se haya deliberado en la respectiva sesión, consignando las mociones que se hubieren hecho, las resoluciones tomadas y lo demás que conduzca al exacto conocimiento de lo acordado, debiendo cumplir también los demás requisitos prescritos en los presentes Estatutos. **ARTÍCULO TREINTA Y UNO (DEL GERENTE GENERAL Y DE LOS GERENTES Y VICE-GERENTES):** El Gerente General, una vez nombrado llevará la parte ejecutiva o administrativa de los negocios sociales y tendrá los poderes y facultades, deberes y atribuciones que le confieren el Consejo y los presentes Estatutos. Dicho Gerente estará en todo tiempo sujeto a las instrucciones, órdenes o recomendaciones que el Consejo, que a través de su Presidente le comunicare. El Consejo podrá también nombrar Gerentes, Vice-Gerentes y agentes para el manejo de las sucursales y agencias, que se crearen y aún para el manejo más expedito de secciones particulares de los negocios sociales, los cuales tendrán las facultades, deberes y atribuciones que se le señalaren por el Consejo y estarán sujetos en todo tiempo a la autoridad de Gerente General. **ARTÍCULO TREINTA Y DOS (DE LAS OBLIGACIONES DEL GERENTE GENERAL, DEL GERENTE Y DEL VICE-GERENTE):** En todo lo concerniente al manejo de los negocios sociales, el Gerente General, los Gerentes y los Vice-Gerentes, harán cumplir los contratos que la sociedad celebre, la Escritura Social, los presentes Estatutos y las resoluciones, reglamentos y ordenanzas emanadas de la Junta General y del Consejo. **ARTÍCULO TREINTA Y TRES (DEL VIGILANTE DE SU ELECCIÓN DE SUS PERÍODOS Y DE SUS FACULTADES):** La Vigilancia, inspección y fiscalización de la Administración y de las cuentas y negocios de la Sociedad I estarán a cargo de un Vigilante quien podrá ser o no accionista de la Sociedad, el cual será nombrado por la Junta General al mismo tiempo que los miembros de Consejo Directivo, por el periodo de cuatro años, pudiendo ser reelectos para diferentes periodos consecutivos. No podrá ocupar el cargo de Vigilante el Gerente o demás funcionarios de la sociedad. Las faltas o vacantes absolutas del Vigilante serán llenadas por la Junta General la cual será convocada para ese efecto por el Consejo tan pronto tenga conocimiento de la vacante. Interinamente la vacante será llenada por el Suplente, en su caso. **ARTICULO TREINTA Y CUATRO (DEL NOMBRAMIENTO DEL VIGILANTE EN UNA PERSONA JURÍDICA):** El nombramiento del Vigilante podrá recaer en una persona jurídica, la cual ejercerá sus funciones por medio de sus órganos administrativos o por representante designado al efecto. **ARTICULO TREINTA Y CINCO (DE LAS ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL VIGILANTE):** Son atribuciones y deberes del Vigilante; Comprobar una vez al año o cuando lo crea conveniente, la



caja y valores de la Sociedad, para cerciorarse de la marcha de los negocios, velar por el cumplimiento de la Escritura Social, de los presentes Estatutos y de las leyes generales, en su caso, en todos los actos, negocios y operaciones verificadas por empleados de la Sociedad y relativo al giro de la Administración y manejo de los negocios y dar cuenta al Consejo de sus observaciones y de las irregularidades que constatare. **ARTÍCULO TREINTA Y SEIS (DE LA CONTABILIDAD):** La Contabilidad de la Sociedad será llevada de conformidad con el Sistema de la partida doble en los libros o por cualquier otro sistema que autoricen las leyes y fuere adoptado por el Consejo siendo llevado por la persona o personas que designare el Consejo. Pero siempre bajo la dirección y vigilancia del Gerente o de quien ejerciere sus funciones. En todo caso quedará a juicio del Consejo la forma en que se manejarán los libros auxiliares que creyere necesarios, así como los tarjeteros, para mejor marcha de los negocios de la Sociedad. **ARTÍCULO TREINTA Y SIETE (DEL NOMBRAMIENTO DE DIRECTORES):** Los accionistas estiman que es conveniente conformar la primera Junta Directiva de la Sociedad que se constituye en esta escritura, la cual regirá por los próximos cuatro años. Las señoras **,OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ,** y **MARYELING SANTAMARÍA BRAVO** proponen como Presidente al señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, y así mismo los señores **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ,** Y **OSIRIS BUSTILLO RODRÍGUEZ,** proponen como Vice-Presidenta a la señora, **MARYELING SANTAMARÍA BRAVO** los señores: **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ,** y **MARYELING SANTAMARÍA BRAVO** proponen como secretario a la señora: **OSIRIS BUSTILLO RODRÍGUEZ;** La propuesta es sometida a discusión de los accionistas y se aprueba unánimemente. De esta forma la Junta Directiva de la Sociedad queda conformada de la siguiente manera: **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ;** Presidente; **MARYELING SANTAMARÍA BRAVO** Vicepresidenta y **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ** Secretario. **ARTICULO TREINTA Y OCHO (DEL SELLO):** El Secretario usará un sello con la inscripción **ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETEROS, S. A.** Para los Documentos y oficios relativos a las disposiciones del Consejo, de la Junta General y para los Certificados de Acciones. **ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE (ARBITRAJE):** Cualquier diferencia, litigio o discrepancia que pudiera surgir entre las partes en la interpretación o aplicación de los términos del presente Contrato y que no hubiese podido resolverse amistosamente será necesariamente decidida por arbitradores, cuyo procedimiento se



encuentra establecido en la ley de la materia. **ARTÍCULO CUARENTA (DE LO NO PREVISTO EN LA ESCRITURA Y LOS ESTATUTOS):** En todo lo no previsto en la Escritura Social y los presentes Estatutos, se aplicarán las disposiciones del Código de Comercio de Nicaragua vigente y las leyes generales o especiales. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí la Notario, acerca del valor y trascendencia legal de este acto, de su objeto, de las cláusulas especiales que contiene, de las que envuelven aceptación, renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas, de las generales que aseguran su validez y de la necesidad de su inscripción en el Registro competente de todo lo cual doy fe. Leída que fue por mí íntegramente toda esta Escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto conmigo la Notario. Doy fe de todo lo relacionado. - (f) Ilegible, (f) Ilegible, (f) Ilegible, (f) Ilegible, (f) Ilegible (Notario).- **PASO ANTE MÍ:** Del Frente del Folio Cien al Frente del Folio Ciento Siete de mi PROTOCOLO CUATRO que llevo en el corriente año, y a solicitud del señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, en su calidad de Presidente de la Sociedad **ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETEROS, S. A.** libro este primer testimonio en ocho folios útiles que firmo, rubrico y sello en esta ciudad de Managua, a las once de la mañana del veintidós de Marzo del año Dos mil Dieciocho



Néstor Darío Fitoria.
Abogado y Notario
C.S.J. No. 18,986



Poder Generalísimo

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y NUEVE (39). PODER GENERALÍSIMO. En el municipio de Managua, departamento de Managua, a las dos de la tarde del día treinta y uno de agosto del año dos mil diez. Ante Mí **NÉSTOR DARÍO FITORIA MAIRENA**, Abogado y Notario Público con oficina y domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA por un quinquenio que expira el día treinta y uno de agosto del año dos mil quince. Comparece a la señora **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ**, nicaragüense, mayor de edad, casada, asistente de Proyectos, con domicilio y residencia en esta ciudad de Managua y de transito por la ciudad e identificado con cedula de identidad número: Uno, Seis, Uno, Guion, Uno, Seis, Cero, Uno, Nueve, Siete, Guion, Uno, Cero, Cero, Cero, B (161-160197-1000 B). Doy fe de conocer personalmente al compareciente, quien se ha identificado debidamente y que tiene la suficiente capacidad legal necesaria para obligarse y contratar, especialmente para suscribir la presente escritura pública. La señora, **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ** actúa en nombre y representación de la sociedad "**ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", también conocida como "**ALMATFER, S.A**", y acredita su representación con el siguiente documento: A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y NUEVE (39). CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y SUS ESTATUTOS, autorizada en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día 31 de agosto del año dos mil diez, ante el suscrito Notario Público, dicha escritura se encuentra debidamente inscrita bajo el Numero Único del Folio Personal: MG00-22-011960, en asiento 1, así mismo el de Comerciante bajo el Número Único de Folio Personal: MG00-22-011960, en asiento 20; ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua, y que en sus partes conducentes lo acreditan para comparecer ante el suscrito notario público y mismo que dice así: "**CLÁUSULA DÉCIMA (REPRESENTACIÓN)**: Sin perjuicio de los Poderes que la Sociedad confiera, tendrá la representación judicial y extrajudicial de la misma, el Presidente de la Junta Directiva, con facultades de mandatario Generalísimo, sin más limitaciones de que para vender, gravar, donar y de cualquier otra manera enajenar los bienes inmuebles, plantas, de la sociedad o partes sustanciales de la misma, necesitará de la autorización previa de la Junta General de



Accionistas.....", FIN DE LA CITA; **"ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:.....** en este acto queda electo los cargos de la siguiente manera: Presidente: **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**; Vicepresidente: **MARYELING YUSSETH SANTAMARÍA BRAVO**; Secretaria y Tesorera: **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ** y Vigilante: **CARLOS MANUEL ANDINO SÁBALOS** y B) CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE ACTA NÚMERO UNO (01) de REUNIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la sociedad **"ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, que también conocida como **"ALMATFER, S.A"**, la que procedo a insertar integra y literalmente a continuación: **"CERTIFICACIÓN DE ACTA"**. El suscrito Notario Público **NÉSTOR DARÍO FITORIA MAIRENA** de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en la ciudad de Managua, debidamente autorizado por la EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, para cartular durante un quinquenio que finalizará el día diez de junio del año dos mil quince. CERTIFICA Y DA FE: Que ha tenido a la vista el Libro de Actas de la Empresa **"ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, también conocida como **"ALMATFER, S.A "**, sociedad constituida y organizada conforme las Leyes de la Republica de Nicaragua, autorizada en Escritura Pública Número Treinta y Nueve (39), suscrita en la ciudad de Managua a las dos de la tarde del día treinta y uno de agosto del año dos mil diez, ante los oficios del suscrito Notario Público e Inscrita bajo el Numero Único de folio personal: MG00-22•011960, en asiento 1 del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua, y que en el ya relacionado Libro de Actas de la Sociedad Anónima **"ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, se encuentra asentada en las página 3 a la 6 la correspondiente acta y por la que procedo a insertar integra y literalmente a continuación: ACTA NO 1. REUNIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS. En la ciudad de Managua, capital de la República de Nicaragua, a las ocho de la mañana del día veintiséis de agosto del año dos mil diez, se reúne en pleno, en las oficinas de la empresa **"ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, también conocida como **"ALMATFER, S.A"**, ubicadas en la siguiente dirección: Km 12.5 Carretera Sur, municipio de Managua, departamento de Managua. La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad **"ALMACENES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA"**,



también conocida como "**ALMATFER, S.A** ", compuesta por los señores: **FRANCISCO ANTONIO RAMÍREZ**, dueño de cincuenta (50) acciones; **MARYELING YUSSETH SANTAMARÍA BRAVO**, dueña de veinticinco (30) acciones; **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ**, dueña de veinticinco (20) acciones, encontrándose así el cien por ciento (100%) del total de las acciones. El señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, en su calidad de Presidente de la sociedad y quien se hace acompañar de la señora **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ**, quien actúa como Secretaria en la presente Junta. Los presentes leen y aceptan como válidos los documentos con que acreditan sus respectivas calidades en esta Junta General Extraordinaria de Accionistas, mismos que son depositados en Secretaria para su custodia. Hay quórum por estar representadas el total de las acciones de la Sociedad, por lo que no fue necesaria previa citación o convocatoria; renunciando los accionistas expresamente al derecho de citación o convocación previa y aceptando para esta reunión específica los anteriores nombramientos de Presidente y Secretaria. El Presidente declara abierta la sesión y, procede a leer los puntos de agenda, siendo este los siguientes: I) De la necesidad de otorgar Poder Generalísimo al señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, para que represente a la sociedad en todos sus asuntos y II). Autorización de Certificación Notarial del Acta. Tras las deliberaciones pertinentes del caso, la Junta General Extraordinaria de Accionistas, de forma unánime, acuerdan lo siguiente: PUNTO UNO. Otorgamiento de Poder Generalísimo: se acuerda otorgar PODER GENERALÍSIMO al señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, Nicaragüense, mayor de edad, soltero, Administrador de empresa, con domicilio y residencia en esta ciudad de Managua y de transito por la ciudad e identificado con cedula de identidad número: Cero, cero, uno, guion, dos, seis, cero, siete, nueve, tres, guion, cero, cero, seis, cinco, K (001-260793-0065 K), amplio y suficiente cuanto en derecho corresponda, a fin de que represente legalmente a la sociedad "**ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", también conocida como "**ALMATFER, S.A** ", en todos sus asuntos o negocios, en los que tenga que intervenir, confiriéndole además de las facultades inherentes a esta clase de mandato, las especiales siguientes: Almacenar y Vender Materiales de construcción y Producto Ferreteros a personas naturales y Jurídicas, propio y mandante "**ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", también conocida como "**ALMATFER, S.A**", y para los que la ley requiere Poder Generalísimo. Así mismo su apoderado aquí constituido se encuentra ampliamente facultada para que



comparezca ante cualquier notario público a celebrar y aceptar cualquier contrato de compraventa donde tenga que intervenir su representada; y así mismo se le faculta ampliamente para celebrar todo tipo de negociación judicial o extrajudicial. PUNTO DOS. Autorización de Certificación Notarial del Acta: Se autoriza la certificación literal de la presente acta por Notario Público, la cual será documento habilitante y probatorio suficiente para los acuerdos en ella plasmados, en consecuencia se autoriza a la señora **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ**, nicaragüense, mayor de edad, casada, asistente de Proyectos, con domicilio y residencia en esta ciudad de Managua y de tránsito por la ciudad e identificado con cedula de identidad número: Uno, Seis, Uno, Guion, Uno, Seis, Cero, Uno, Nueve, Siete, Guion, Uno, Cero, Cero, Cero, B (161-160197-1000 B), para que en nombre de la Sociedad "**ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", también conocida como "**ALMATFER, S.A**", comparezca ante Notario Público de su preferencia a otorgar la Escritura Pública de Poder Generalísimo en los términos antes relacionados. No habiendo otro punto que tratar se levanta la sesión media hora después de iniciada, y leída que fue la presente, se encuentra conforme, se aprueba, se ratifica sin hacerle ninguna modificación y se firma para su constancia quienes intervinieron en ella. (f) Francisco Antonio Mejía Ramírez (f) Maryeling Yusseth Santamaría Bravo; (f) Osiris Danioska Bustillo Rodríguez. Es conforme a su original, con la que fue debidamente cotejada. A solicitud de la parte interesada, extendiendo la presente Certificación en un folio útil de papel sellado de Ley en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del día treinta de agosto del año dos mil diez. Papel de Testimonio Serie "H" número 3290737. Firma ilegible del suscrito Abogado y Notario, Hay un sello del Notario Público, Néstor Darío Fitoria Mairena, Abogado y Notario Público. Hasta aquí la inserción". Continúa expresando el compareciente, la señora **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ**, en el carácter expresado y dice: **CLÁUSULA ÚNICA (PODER GENERALÍSIMO)**: Que en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada "**ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", también conocida como "**ALMATFER, S.A**", otorga PODER GENERALÍSIMO amplio y suficiente como en derecho corresponde al señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, Nicaragüense, mayor de edad, soltero, Administrador de empresa, con domicilio y residencia en esta ciudad de Managuaó identificado con cedula de identidad número: Cero, cero, uno, guion, dos, seis, cero, siete, nueve, tres, guion, cero, cero, seis, cinco, K (001-260793-0065 K), amplio y suficiente cuanto en derecho



corresponda, a fin de que represente legalmente a la sociedad "**ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA**", también conocida como "**ALMATFER, S.A**", en todos sus asuntos o negocios judiciales o extrajudiciales, en los que tenga que intervenir, confiriéndole además de las facultades inherentes a esta clase de mandato, las especiales siguientes: Almacenar y Vender Materiales de construcción y Producto Ferreteros a personas naturales y Jurídicas. Propio y mandante, "**ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETERO, SOCIEDAD ANÓNIMA** ", también conocida como "**ALMATFER, S.A**" y para los que la ley requiere poder especialísimo. Así se expresó la compareciente bien instruida por mí, el Notario, acerca del valor y trascendencia legal de este acto, de su objeto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, así como de la necesidad de inscribir el Testimonio que se libre de esta escritura en el Registro Público Mercantil competente y de adherir los timbres de ley a como lo establece la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente esta Escritura a la compareciente, quien la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo, el Notario. Doy fe de todo lo relacionado. (f) Ilegible; (f) Ilegible Notario Público. =====

PASO ANTE MI: Del frente del folio número TREINTA Y OCHO al frente del folio número CUARENTA de mi protocolo número TRES, que llevo en el presente año con matrices número: 8080470, 8080471 y 8080472, todos de serie "P", a solicitud de la señora **OSIRIS DANIOSKA BUSTILLO RODRÍGUEZ**, Libro este PRIMER TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel ley número: 3290737 y 3290738, ambos "H" para que sea utilizado por el señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, que firmo y sello en la Ciudad de Managua a las cinco de la tarde del día treinta y uno de Agosto del año dos mil Diez.

NÉSTOR DARIO FITORIA MAIRENA

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO





Poder especial de representación

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO (21). PODER ESPECIAL DE REPRESENTACIÓN. En el departamento de Managua, a las ocho de la mañana del día once de septiembre del año dos mil diez; ANTE Mí, **NÉSTOR DARÍO FITORIA MAIRENA**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, por un quinquenio que expirará el veintisiete de abril del año dos mil veinticinco. Comparece el señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, nicaragüense, mayor de edad, soltero, comerciante, con domicilio y residencia en esta ciudad de Managuaó identificado con cedula de identidad número: Cero, cero, uno, guion, dos, seis, cero, siete, nueve, tres, guion, cero, cero, seis, cinco, K (001-260793-0065 K). Doy fe de conocer personalmente al compareciente así como de que a mi juicio tiene plena capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento de este acto en el que comparece en nombre y Representación de la Empresa **ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETEROS, SOCIEDAD ANÓNIMA (AMATFERSA)**, representación legal que me acredita mediante Testimonio de Escritura Pública número treinta y nueve (39), denominado PODER GENERALÍSIMO, autorizado a las cuatro de la tarde del día treinta y uno de agosto del año dos mil diez, ante el oficio notarial del Licenciado Néstor Darío Fitoria Mairena y que se encuentra inscrito en asiento de presentación número: 0873491 del libro diario, e inscrito bajo el número único del folio personal: MG00-22- 011960, en asiento 3, del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua. Habla él compareciente el señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, en la calidad expresada y al efecto dice: **CLAUSULA ÚNICA:** Que mediante el presente Instrumento Público otorga PODER ESPECIAL DE REPRESENTACIÓN, amplio, Bastante y suficiente como en derecho corresponde al Master **RONALD JAVIER MONTENEGRO QUINTERO**, nicaragüense, quien es mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público, de este domicilio e identificado con Cédula de Identidad número: Cero, cero uno, guion, uno, tres, cero, tres, ocho, seis, guion, cero, cero, uno, seis, F (001-130386-0016 Q), *para que en su nombre y representación concorra ante el DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS, ALCALDÍA, INSTITUTO NICARAGÜENSE DE SEGURIDAD SOCIAL E INATEC, todos del departamento de Managua, para realizar los trámites de*



inscripción de la sociedad de nombre ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y FERRETEROS, SOCIEDAD ANÓNIMA (AMATFERSA) y formalizar toda la documentación fiscal y administrativa de la sociedad, autorizándolo desde ya a tramitar, firmar, retirar, reclamar todo en nombre de la sociedad, así como depositar y retirar en los Banco Nacionales y otros trámites que sean de vital importancia para la empresa. Así se expresó el compareciente bien instruido por el suscrito Notario Público acerca del alcance, valor y trascendencia legales de este acto, de su objeto, de las cláusulas generales que aseguran su validez y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y de la importancia de cumplir con la carga fiscal en adherir los timbres de ley a como lo establece la Ley de Concertación Tributaria. Leída que fue la presente Escritura al compareciente este la encuentra conforme, la acepta, aprueba, ratifica sin hacerle ninguna alteración y firma junto conmigo, el Notario, que doy fe de todo cuanto he relacionado. (f) Fmejia; (f) Ilegible Notario Público.

PASO ANTE MI: Del frente y reverso del folio número DIECISIETE, de mi protocolo número SEIS, que llevo en el presente año con matrices número: 8057810, de serie "P", a solicitud del señor **FRANCISCO ANTONIO MEJÍA RAMÍREZ**, y quien se lo entregará al señor **RONALD JAVIER MONTENEGRO QUINTERO**, para su debido cumplimiento y por el cual libro este PRIMER TESTIMONIO en una hoja útil de papel ley número: 3063043, de serie "H", el que firmo y sello en la ciudad de Managua, a las nueve en la mañana del día once de septiembre del año dos mil diez.

Msc. Néstor Darío Fitoria Mairena
Abogado y Notario público





Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Cédula del representante legal

REPUBLICA DE NICARAGUA
CONSEJO SUPREMO ELECTORAL
001-130386-0016Q

Nombres: **RONALD JAVIER**
Apellidos: **MONTENEGRO QUINTERO**
Fecha de Nacimiento: **13-03-1986** Lugar de Nacimiento: **MANAGUA**
Sexo: **M**
Director General Emisión 04-10-2015 Expiración | 04-10-2025 Rep. 00

Cédula RUC

REPUBLICA DE NICARAGUA
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
CEDULA - RUC

PERSONA JURIDICA
REGIMEN GENERAL
J0310000004516-3
NUMERO RUC: J0310000004516

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ALMACEN DE MATERIALES DE CONST. Y FERRETEROS
NOMBRE COMERCIAL: ALMACEN DE MATERIALES DE CONST. Y FERRETEROS

Para toda gestión o trámite relacionados con la Dirección General de Ingresos y demás organismos que señalan la ley y el reglamento de organización del RUC y Código Tributario de Nicaragua (Ley No.542) deberá presentar este documento.

30/09/2019 Emisión 30/09/2021 Expiración
DIRECTOR GENERAL DGI

- Estimado contribuyente este es el documento CEDULA-RUC
- Su número RUC es un código único, personal e intransferible.
- Renta Adscrita: **LINDA V. No. 3**
- Este documento es verificable a través de la lectura del código QR.
- En caso de pérdida o robo contactar al centro de asistencia tributaria de la DGI, marcando el número telefónico 2248-9998 o escribiéndonos al correo centrodeasistenciatributaria@dgi.gob.ni
- Le recomendamos, por motivos de seguridad, hacer uso privado de este documento.
- Le invitamos a efectuar sus transacciones tributarias por la vía electrónica.





Inscripción de comerciante



Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua
HOJA DE INSCRIPCIÓN

No Único: **MG00-53-021825**

Detalle

Tipo Sociedad: Sociedad Anónima **Duración:** 99 AÑOS

Denominación: ALMACEN DE MATERIALES DE CONST. Y FERRETEROS CRECE SOCIEDAD ANONIMA

Domicilio: MANAGUA

Capital Social: C\$ 1,891,365 **Nombre Comercial:** AMATFERSA

Abreviación: AMATFERSA **Departamento:** MANAGUA

Estado: Activa

Objeto Social: TODO LO ESTIPULADO EN LA CLAUSULA CUARTA DEL PACTO CONSTITUTIVO.

Acto Jurídico: COMERCIANTE Y SELLADO DE LIBROS

Inscripción: 18

Libros Presentados		
Tipo Libro	Cantidad Hojas	No Razón
Libro de Acciones	50	1
Libro de Actas	100	1
Libro Diario	100	1
Libro Mayor	100	1

Presentado para su inscripción a esta oficina a las **diez y treinta Minutos de la mañana**, del día **veinte de agosto del año dos mil diez**, según asiento de presentación número: 0871682 del Libro Diario, e inscrito la **sociedad ALMACEN DE MATERIALES DE CONST. Y FERRETEROS CRECE SOCIEDAD ANONIMA, como Comerciante** bajo el Número Único del folio personal: **MG00-22-011960** en asiento 2 del **REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL MANAGUA; MANAGUA veinticinco de agosto del año dos mil diez**



Maria Gabriela Padilla B

Firma y Sello del Registrador
MARIA GABRIELA PADILLA BACA
REGISTRADOR PUBLICO AUXILIAR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL DE MANAGUA



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Matricula de alcaldía de Managua

		ALCALDIA DE MANAGUA			
DIRECCIÓN GENERAL DE RECAUDACIÓN		CONSTANCIA DE MATRICULA		PODER C C D C A D A N O	
COLOCAR EN LUGAR VISIBLE		0034713		DE MANAGUA	
VALIDA EPARA EL AÑO DOS MIL DIECINUEVE		REGISTRO CONTABLE		PARA SERVIRTE MEJOR!	
REGIMEN: ALDIA DE MANAGUA		AÑO: 2019			
LA DIRECCION GENERAL DE RECAUDACION, HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE:					
ALMACEN DE MATERIALES DE CONST. Y FERRETEROS CRECE SOCIEDAD ANONIMA					
ESTA MATRICULADO CON No. RUC: J0310000004516		CTA. FISCAL: 02-2011-138434			
DIRECCION: KM 12.5 CARRETERA SUR, MONTE TABOR					
DIST. No.: DISTRITO 3		ACTIVIDAD ECONOMICA: VENTA MATERIALES CONSTRUCCION Y FERRETEROS			
R.O.C. No.: 131333864		FECHA: 26/01/2019		F. EMISION CONSTANCIA: 26/01/2019	
RENNEG-33119					
		ALCALDIA DE MANAGUA		O y M-RC.03	
		DIRECCION DE REGISTRO AL CONTRIBUYENTE			

Una vez recibida la solicitud por el Lic. Urrutia, este se dirige al departamento de crédito y legalización donde se revisa minuciosamente si la información presentada está correcta y sin alteraciones de ningún tipo.

Entre los procesos generales que se efectúan se procede a indagar mediante llamadas telefónicas a los proveedores que extendieron muy buenas referencias comerciales del solicitante del crédito, posterior el departamento de gerencia legal examina los documentos legales para verificación de autenticidad de los documentos legales facilitados por la empresa.

Sumado a esto el departamento de crédito procede a presentar los resultados de la aplicación práctica para el cálculo del nivel de pago de Almacén de materiales de construcción y ferreteros S.A para esto, se muestra la aplicación del modelo de crédito scoring.



Tabla 4: Clasificación del cliente

Criterios del cliente	Datos
Tamaño de la empresa	Mediana
Antigüedad	10 años
Sector económico	Comercio
Actividad económica	Ventas Mat. Const. y ferreteros
Tipo de garantía	Inmobiliaria
Categoría	A
Calidad de cartera	Buena
Referencias bancarias	Buena
Referencias comerciales	Buena
Problemas legales	Ninguno

Fuente: Elaboración propia

Paso 3:

Una vez que el ejecutivo del crédito comercial obtiene los datos de capacidad de pago, esta información es integrada a al sistema del banco “Análisis de crédito” generando una solicitud de crédito interna que es asignada al analista de crédito para el préstamo solicitado. Posterior el analista procede a revisar los estados financieros presentados por el solicitante, en estos se utilizan ratios financieros y se obtienen el siguiente resultado:

Tabla 5: Indicadores financieros

Indicadores de liquidez		Resultados	
Capital neto de trabajo	Activo circulante/ Pasivo circulante	C\$ 9,199,300.45	
	Años	2017	2018
Índice de solvencia	Activo circulante/ Pasivo circulante	2.19%	2.32%
Prueba acida	Activos corriente- inventario/ Pasivo circulante	1.22%	1.21%

Fuente: Elaboración propia



Tabla 6: *Indicadores financieros*

Indicadores de actividad	Años	Resultados	
		2017	2018
Rotación de inventario	Costo de lo vendido/ Inventario	0.43%	0.40%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 7: *Indicadores financieros*

Indicadores de endeudamiento	Años	Resultados	
		2017	2018
Estructura del capital	Pasivo total/Patrimonio	0.54%	0.50%
Razón de endeudamiento	Pasivo total/Activo total	0.35%	0.33%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8: *Indicadores financieros*

Indicadores de rentabilidad	Años	Resultados %	
		2017	2018
Rendimiento sobre patrimonio	Utilidad neta/Patrimonio	0.32%	0.24%
Rendimiento sobre inversión	Utilidad neta/Activos totales	0.21%	0.16 %

Fuente: Elaboración propia

Paso 4:

El analista de crédito de BANPRO realiza una visita al domicilio del negocio para verificar y corroborar la ubicación de la empresa. Luego se dirige a las oficinas del banco para trabajar desde el sistema del BANPRO y junto a los documentos en físicos del crédito procede a revisar las diferentes centrales de riesgo del cliente según la superintendencia de bancos.

También revisa la clasificación del cliente, si calificado en A o B, el cliente es sujeto de crédito, pero, si la calificación es diferente a “A o B”, no aplica, luego el analista procede a elaborar el estado financiero del cliente.



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Posterior a esto se lleva a cabo la presentación del crédito, siendo este el documento que se presenta al comité de crédito gerencial, quienes revisan el caso de la solicitud y si la capacidad de pago del cliente es aceptable para poder dar aprobación o denegación final del crédito, esta reunión está conformada por el analista de crédito que tiene a cargo la gestión, el jefe de crédito y el gerente de crédito.

En este caso, el comité califica que la empresa Almacén de materiales de construcción y ferreteros, S.A tiene la capacidad de pago para adquirir el crédito comercial, por lo que se aprueba el crédito de la empresa solicitante, de modo que se recibe un correo de notificación de aprobado.

Paso 5:

Aprobado el crédito se inicia la formalización y legalización del mismo por tanto se solicita a gerencia legal, la elaboración de contrato de hipoteca, posterior se le informa al representante legal de Almacén de materiales de construcción y ferreteros, S.A, que se enviara el contrato para su previa lectura y para luego programar cita con el objetivo de firmar el contrato hipotecario, gestionar el desembolso del crédito a su cuenta bancaria también se le hace saber que la primera cuota de pago es a los 30 días después de la firma, de manera que se presenta las condiciones del crédito que fue otorgado así como la tabla de amortización de pagos.

Tabla 9: *Condiciones del crédito*

Condiciones de otorgamiento	Datos
Monto del financiamiento	U\$ 50, 000
Plazo	36 meses
Tasa de interés corriente anual	16.00%
Tasa de interés corriente mensual	1.33%
Tasa de interés moratorio	8.00%
Comisión bancaria	2.00%
Fecha de desembolso	30/11/2019

Fuente: Elaboración propia



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Tabla 10:

Tabla de amortización para el crédito comercial de Almacén de materiales de construcción, S.A

Cuota	Fecha de pago	Saldo capital Inicial	Cuota mensual	Amortización de intereses	Amortización de capital	Saldo capital final	Total cuotas mensuales
0	30/11/2019					\$50,000.00	
1	31/12/2019	50,000.00	1,757.85	666.67	1,091.18	48,908.82	1,757.85
2	31/01/2020	48,908.82	1,757.85	652.12	1,105.73	47,803.08	1,757.85
3	29/02/2020	47,803.08	1,757.85	637.37	1,120.48	46,682.60	1,757.85
4	31/03/2020	46,682.60	1,757.85	622.43	1,135.42	45,547.19	1,757.85
5	30/04/2020	45,547.19	1,757.85	607.30	1,150.56	44,396.63	1,757.85
6	31/05/2020	44,396.63	1,757.85	591.96	1,165.90	43,230.73	1,757.85
7	30/06/2020	43,230.73	1,757.85	576.41	1,181.44	42,049.29	1,757.85
8	31/07/2020	42,049.29	1,757.85	560.66	1,197.19	40,852.10	1,757.85
9	31/08/2020	40,852.10	1,757.85	544.69	1,213.16	39,638.94	1,757.85
10	30/09/2020	39,638.94	1,757.85	528.52	1,229.33	38,409.61	1,757.85
11	31/10/2020	38,409.61	1,757.85	512.13	1,245.72	37,163.89	1,757.85
12	30/11/2020	37,163.89	1,757.85	495.52	1,262.33	35,901.55	1,757.85
13	31/12/2020	35,901.55	1,757.85	478.69	1,279.16	34,622.39	1,757.85
14	31/01/2021	34,622.39	1,757.85	461.63	1,296.22	33,326.17	1,757.85
15	28/02/2021	33,326.17	1,757.85	444.35	1,313.50	32,012.67	1,757.85
16	31/03/2021	32,012.67	1,757.85	426.84	1,331.02	30,681.65	1,757.85
17	30/04/2021	30,681.65	1,757.85	409.09	1,348.76	29,332.89	1,757.85
18	31/05/2021	29,332.89	1,757.85	391.11	1,366.75	27,966.14	1,757.85
19	30/06/2021	27,966.14	1,757.85	372.88	1,384.97	26,581.17	1,757.85
20	31/07/2021	26,581.17	1,757.85	354.42	1,403.44	25,177.73	1,757.85
21	31/08/2021	25,177.73	1,757.85	335.70	1,422.15	23,755.59	1,757.85
22	30/09/2021	23,755.59	1,757.85	316.74	1,441.11	22,314.47	1,757.85
23	31/10/2021	22,314.47	1,757.85	297.53	1,460.33	20,854.15	1,757.85
24	30/11/2021	20,854.15	1,757.85	278.06	1,479.80	19,374.35	1,757.85
25	31/12/2021	19,374.35	1,757.85	258.32	1,499.53	17,874.83	1,757.85
26	31/01/2022	17,874.83	1,757.85	238.33	1,519.52	16,355.31	1,757.85
27	28/02/2022	16,355.31	1,757.85	218.07	1,539.78	14,815.52	1,757.85
28	31/03/2022	14,815.52	1,757.85	197.54	1,560.31	13,255.21	1,757.85
29	30/04/2022	13,255.21	1,757.85	176.74	1,581.12	11,674.10	1,757.85
30	31/05/2022	11,674.10	1,757.85	155.65	1,602.20	10,071.90	1,757.85
31	30/06/2022	10,071.90	1,757.85	134.29	1,623.56	8,448.34	1,757.85



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

32	31/07/2022	8,448.34	1,757.85	112.64	1,645.21	6,803.13	1,757.85
33	31/08/2022	6,803.13	1,757.85	90.71	1,667.14	5,135.99	1,757.85
34	30/09/2022	5,135.99	1,757.85	68.48	1,689.37	3,446.62	1,757.85
35	31/10/2022	3,446.62	1,757.85	45.95	1,711.90	1,734.72	1,757.85
36	30/11/2022	1,734.72	1,757.85	23.13	1,734.72	0.00	1,757.85

Fuente: Elaboración propia



V. Conclusión

En el análisis del procesos de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para persona jurídica a través del Banco de la Producción “BANPRO”, correspondiente al año 2019, se ha logrado conocer cada uno de los requisitos que esta institución solicita a los interesados en adquirir un crédito comercial, dichos créditos permiten a las empresas disponer de capital para llevar a cabo sus operaciones de esta manera contribuir al crecimiento y desarrollo económico del país, así mismo, los bancos al momento de conceder un crédito se benefician a través del cobro de intereses, dichos procesos se ejecutan en concordancia a la legislación bancaria nicaragüense, para otorgar un crédito se utilizan mecanismos efectivos que permitan promover y recuperar el total del crédito comercial el cual a su vez está respaldado por una garantía hipotecaria que cubre el total del crédito.

Primeramente, la historia y evolución de la banca en Nicaragua en este acápite se abordó aspectos relevantes de la historia y la forma de cómo ha evolucionado las instituciones bancarias en el país.

En el desarrollo de la investigación se logró definir las generalidades de las operaciones bancarias, en este acápite se describe cada una de las actividades que realizan las instituciones bancarias.

En el tercer acápite se analizó el marco regulatorio vigente en materia financiera, identificando que este tiene como objetivo el fortalecimiento institucional de los bancos y a su vez del sistema financiero nacional a lo largo del tiempo, esto con el fin de asegurar estabilidad en las diferentes operaciones que realizan los bancos.

Finalmente se logró identificar mediante simulación cada uno de los requerimientos que debe contener una solicitud de crédito comercial respaldado por garantía hipotecaria aplicado a una persona jurídica, obteniéndose los siguientes resultados: El proceso de solicitud de crédito está sustentado por el cumplimiento de un conjunto de requisitos legales y financieros, lo cual permitirá al banco analizar de forma eficaz la verdadera capacidad que tiene el cliente para cumplir con la obligaciones contractuales, hasta llegar a la aprobación o denegación del mismo. Este proceso es largo pero necesario, para poder minimizar los riesgos en el cual pueda verse afectado dicho préstamo. El análisis del crédito se hace en base a la capacidad de pago del cliente, mediante la revisión de la información financiera de los últimos dos periodos de la empresa.



VI. Bibliografía

- Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. (1999). *Ley 316, Ley de la Superintendencia de bancos y de otra Instituciones Financieras*. Recuperado de: <https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/leyes/ley316.pdf>
- Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. (2005). *Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no bancarias y grupos financieros*. Managua. Recuperado de: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/Normaweb.nsf>
- Banco Central de Nicaragua. (2014). *Reseña Histórica*. Recuperado de: <https://www.bcn.gob.ni/banco/resena.php>
- Banco Central de Nicaragua. (2014). *Antecedentes*. Recuperado de: <https://www.bcn.gob.ni/banco/antecedentes.php>
- Banco de la Producción. (2020). *Quiénes somos*. Recuperado de: <https://www.banprogrupopromerica.com.ni/quienes-somos/nuestra-empresa/>
- CMF Comisión para el Mercado Financiero. Recuperado de: <https://www.cmfeduca.cl/educa/600/w3-article-27422.html>
- Campos. M. (2018). *Garantías: Concepto y Tipología*. Recuperado de: <https://www.pimealdia.org/es/garantias-concepto-y-tipologia/>
- Comité de supervisión bancaria de Basilea. (2015). *Orientaciones sobre riesgo de crédito y contabilidad de perdidas crediticias esperadas*. Basilea: Banco de pagos internacionales.
- Corvera. A. (2014). *Riesgos bancarios*. Recuperado de : <https://es.slideshare.net/angelcorvera7/riesgos-bancarios>
- De los Santos. M.B.M. *Historia y Formación de los Bancos*. Recuperado de: <https://www.monografias.com/trabajos95/concepto-historia-y-formacion-bancos/concepto-historia-y-formacion-bancos.shtml>
- Editorial definición MX. (2014). *Crédito comercial*. Ciudad de México. Recuperado de: <https://definicion.mx/credito-comercial/>
-



González, M. d. (2006). *Operativa Bancaria*. España: IDEAS PROPIAS.

Jiménez, A. (2019), *¿Cuántos tipos de Banco Existen?* Recuperado de:

<https://www.vivus.es/blog/prestamopedia/cuantos-tipos-de-banco-existen/>

Jiménez Sandoval, H. (2006). *DERECHO BANCARIO*. Costa Rica: Universidad estatal a distancia.

Largo, A.M. (2015). *Contabilidad Bancaria y Seguros*. Blogger. Recuperado de

http://conta-bancariaseguros.blogspot.com/2015/06/3_47.html

Leiva, R. E. (2001). *Banca Comercial*. COSTA RICA: EUNED.

López, A. (2017). *Atribución Non-Comercial (BY-NC)*, Funciones de los Bancos Modernos. Formatos disponibles. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/59732642/Funciones-de-Los-Bancos-Modernos>

Morales Castro, J y A. (2014). *Crédito y Cobranza*. Recuperado de <https://librosenpdf.org/libro-pdf-credito-y-cobranza/>

Montes de Oca, Javier. (2019-2020). *Economipedia*. Creative Commons. Recuperado de <https://economipedia.com/definiciones/credito.html>

Pérez, j. (2005). *Contabilidad bancaria*. México: Mc Graw Hill. Recuperado de <https://operacionesbancarias.com>

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.

Roldan P.N (2020). *Economipedia. Haciendo fácil la Economía*. Recuperado de:

<https://economipedia.com/definiciones/garantia.html#:~:text=Una%20garant%C3%ADa%20es%20un%20mecanismo,una%20relaci%C3%B3n%20comercial%20o%20jur%C3%ADdica>

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. *Reseña histórica*. Recuperado de: <https://www.superintendencia.gob.ni/node/3976>



Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, (2008). Resolución N° CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008. *Norma sobre gestión de riesgo crediticio*. Managua.

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, (2013). Resolución N° CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013, *Norma Sobre Transparencia en las Operaciones Financieras*. Managua.

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (2013). Resolución CD-SIBOIF-781-1-MAY14-2013, *Norma Prudencial Sobre Gestión Integral de Riesgos*. Managua.

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, (2019). Resolución N° CD-SIBOIF-1111-1-MAY7-2019. *Norma Temporal para el Diferimiento de Provisiones de Cartera de Crédito y Para el Tratamiento de Bienes Recibidos en Recuperación de Créditos*. Managua.

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, (2018). Resolución N° CD-SIBOIF-1057-1-MAY29-2018. *Norma para el Establecimiento de Condiciones Especiales para la Renegociación de Adeudos*. Managua.

Valencia, A. (2017) *Modelo Scoring para el otorgamiento de crédito de las pymes* (Trabajo de grado Maestría en Administración Financiera), Universidad EAFIT, Medellín, Colombia.

Tejada. L. (2018). *Economía y Negocios*. Recuperado de:

<https://listindiario.com/economia/2018/03/25/507842/como-y-cuando-se-inventaron-los-bancos>

Ucha, F. (2014). *Definición ABC*. Recuperado de:

<https://www.definicionabc.com/economia/credito-comercial.php>

Univia. (2013). *Universidad virtual de las Américas: Reseña histórica del crédito comercial*.

Recuperado de : <http://univia.info/breve-resena-historica-del-credito-comercial/>

Westreicher. G (2020). *Economipedia*, Haciendo fácil la Economía. Recuperado de:

<https://economipedia.com/definiciones/cobranza.html>

Westreicher. G (2020). *Economipedia*. Garantía hipotecaria. Recuperado de:

<https://economipedia.com/definiciones/garantia-hipotecaria.html>



VII. Anexos



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Anexo 1 - Indicadores financieros y ventas históricas

Indicadores de liquidez					
Año 2018					
Capital neto de trabajo					
CNT =	Activo circulante - Pasivo circulante				
	C\$ 16179,653.59 - C\$ 6980,353.15				
CNT =	C\$ 9199,300.45				
Mediante la realización de esta razón podemos determinar el monto de capital neto de trabajo de el cual dispondría la empresa si le correspondiera cancelar todas sus obligaciones de corto plazo al día de hoy, en este caso Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A, dispone de 9,199,300.45 por tanto puede afirmar que cuenta con los recursos necesarios para seguir operando.					
Índice de solvencia:		2017	%	2018	%
Activo circulante	C\$ 15429,487.84		2.19	C\$ 16179,653.59	2.32
Pasivo circulante	C\$ 7041,033.62			C\$ 6980,353.15	
Para el año 2017 la disponibilidad de los activos corrientes respecto a los pasivos corrientes es de 2.19% córdobas sobre las obligaciones de corto plazo, en el caso del 2018 la liquidez en los activos se mantiene dentro de los parámetros establecidos.					
Prueba ácida:					
Activos circulante- Inventarios	C\$ 8584,490.69		1.22	C\$ 8447,515.64	1.21
Pasivo circulante	C\$ 7041,033.62			C\$ 6980,353.15	
Por cada córdoba de pasivo la empresa cuenta con 1.22% de activos líquidos para hacer frente a sus obligaciones en el caso del periodo 2018 la empresa cuenta con 1.21% esto indica que la empresa cuenta con liquidez para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo si hacer uso de su inventario.					

Indicadores de actividad					
2017					
2018					
Rotación de inventarios:					
Costo de lo vendido	C\$ 2924,274.30		0.43	C\$ 3061,653.35	0.40
Inventarios	C\$ 6844,997.15			C\$ 7732,137.95	
La aplicación de este indicador permite identificar cuantas veces el inventario se convierte en dinero o en cuentas por cobrar					



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Indicadores de endeudamiento				
	2017	%	2018	%
Estructura del capital:				
Pasivo total	C\$ 7041,033.62	=	C\$ 6980,353.15	=
Patrimonio	C\$ 12919,842.89	=	C\$ 14078,046.45	=
		0.54		0.50

En el periodo 2017, la empresa cuenta con 0.54% de endeudamiento por cada córdoba de patrimonio, para el caso del periodo 2018, el índice de apalancamiento a disminuido a un 50%, aun con esta disminución la empresa cuenta con muy alto nivel de endeudamiento.

Razón de endeudamiento:				
	2017	%	2018	%
Pasivo total	C\$ 7041,033.62	=	C\$ 6980,353.15	=
Activo total	C\$ 19960,876.51	=	C\$ 21058,399.59	=
		0.35		0.33

A través de esta razón se muestra que por cada córdoba de activos a corto plazo los acreedores cuentan con 0.35% de participación, es decir que el 35% de los activos es financiado por los acreedores, en el caso del siguiente periodo el índice de participación de los acreedores se reduce a un 0.33%,

Indicadores de rentabilidad				
	2017	%	2018	%
Rendimiento sobre el patrimonio:				
Utilidad neta	C\$ 4171,049.89	=	C\$ 3392,356.56	=
Patrimonio	C\$ 12919,842.89	=	C\$ 14078,046.45	=
		0.32		0.24

Esto significa que por cada córdoba que el dueño mantiene invertido en el año le genera 0.32% de utilidad sobre el patrimonio para el año 2018 el índice de utilidad corresponde a un 0.24% mantiene un nivel de rendimiento aceptado dentro de los parámetros establecidos.

Rendimiento sobre la inversión:				
	2017	%	2018	%
Utilidad neta	C\$ 4171,049.89	=	C\$ 3392,356.56	=
Activo total	C\$ 19960,876.51	=	C\$ 21058,399.59	=
		0.21		0.16

Por cada córdoba invertido en el año se genera 0.16% utilidad sobre los activos. En este caso los activos de la empresa generan un rendimiento que permite a los socios obtener beneficio en sus inversión.



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Historial de ventas año 2018

Mes	Monto
Enero	C\$497,600.00
Febrero	C\$522,178.00
Marzo	C\$612,343.34
Abril	C\$703,113.64
Mayo	C\$684,507.05
Junio	C\$771,542.26
Julio	C\$719,238.53
Agosto	C\$678,912.00
Septiembre	C\$813,146.18
Octubre	C\$820,000.00
Noviembre	C\$925,000.00
Diciembre	C\$1000,000.00
Total de ventas	C\$8747,581.00

Fuente: Elaboración propia





Anexo 2 – Libertad de gravamen



Libertad de gravamen

SERIE H

No. 0845993

SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL DE MANAGUA. SOY RONALD MONTENEGRO QUINTERO, mayor de edad, casado, REPRESENTANTE LEGAL DE AMATFER, SA de este domicilio con cédula de identidad número, 001-130386-0016 Q, ante usted con el debido respeto solicito me emita LIBERTAD DE GRAVAMEN inscrita bajo el No. 78621 Folio 80 Tomo 450 Asiento primero Managua, a los 19 días del mes de octubre del año 2019.

FRANCIS RODRÍGUEZ ORTIZ

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

CERTIFICA

Que la **finca No. 78621** inscrita en **Asiento 1 Folio 80 Tomo 450** en el libro de propiedades, sección de derechos reales, columnas de inscripciones de este registro público departamental pertenece a: **RONALD MONTENEGRO QUINTERO - Y NO TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO.**

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 No. 35962.-

FRANCIS RODRÍGUEZ ORTIZ

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



Anexo 3 - Contrato de mutuo garantía hipotecaria

CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Nosotros: Ronald Montenegro Quintero, mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público, de este domicilio, identificado con cédula de identidad cero, cero, uno, guion, uno, tres, cero, tres, ocho, siete, guion, cero, cero, seis, siete, Q (001 130387 0065 Q), quien actúa en nombre y representación de **Almacén de Materiales de Construcción y ferreteros, S:A**, Sociedad constituida por Escritura Pública número Trescientos Noventa y Dos (392), de Constitución de Sociedad Anónima, autorizada en esta ciudad a las doce meridianas del treinta de Noviembre del año Dos mil Diecinueve, otorgada ante los oficios notariales del Doctor **LUIS ANTONIO GONZÁLEZ CALERO**, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el número un mil sesenta y cinco (1,065), páginas de la cuatrocientos tres a la cuatrocientos nueve (403/409), Tomo: treinta y cinco (35), Libro: segundo (II) de sociedades; y en asiento Número: Cinco mil cuatrocientos trece (5,413), páginas de la doscientos ocho a la doscientos nueve (208 / 209); Tomo: trece (XIII); Libro de personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua. **b)** Dicha Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el registro mercantil. Acredito mi representación como Apoderado General de Administración de **AMATFER S. A**, con Testimonio de Escritura Pública Número sesenta y dos (62). Poder General de Administración, otorgado en la ciudad de Managua, a las tres y cuarenta minutos de la tarde del día veinte de agosto del año dos mil trece, ante los oficios notariales de Lisneth de los Ángeles Gutiérrez, el cual se encuentra inscrito así: Asiento Número: Dos mil doscientos tres (2,203); Tomo: Veinticuatro (XXIV); Páginas: De la cuatrocientos setenta y cinco a la cuatrocientos ochenta y uno (475/481); del Libro Tercero Mercantil, del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; en adelante “**EL ACREEDOR**”. Hemos convenido en celebrar el presente **contrato de mutuo acuerdo mercantil para crédito comercial con garantía hipotecaria**, el que se registrá por las cláusulas que a continuación se expresan. **CLÁUSULA PRIMERA: OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO Y DESTINO:** En este acto **EL ACREEDOR** otorga el presente crédito a **EL DEUDOR** por la cantidad de U\$ 50,000, equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día a (un millón setecientos cincuenta y cinco mil córdobas), el cual será destinado para (la adquisición de una bodega para almacenaje de inventario). **CLÁUSULA SEGUNDA: TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIA: EL DEUDOR**, reconoce a favor de **EL ACREEDOR** una tasa de interés



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

corriente del (dieciséis por ciento) (16%) Anual sobre saldo de Principal desde la fecha del desembolso hasta la total cancelación y reconocerá un Interés Moratorio del (cincuenta por ciento) (50%) Anual, calculada sobre Saldo de Capital Vencido, desde su fecha de vencimiento hasta el efectivo pago. Tipo de Tasa: El presente crédito, estará sujeto a una Tasa Fija de Interés Corriente Anual. **CLÁUSULA TERCERA: COMISIONES, GASTOS Y CARGOS CONEXOS:** *a) Comisión por desembolso: EL DEUDOR* reconoce que pagará la cantidad del dos por ciento (2%) del monto de principal, en concepto de comisión por desembolso, que corresponde a las erogaciones necesarias para realizar los trámites del desembolso del monto de dinero otorgado al DEUDOR, es decir, papelería, gastos de administración, materiales y recursos humanos involucrado en el proceso de desembolso, comisión que podrá ser pagada por el usuario o incluida en el financiamiento.- *b) Comisión por asesoría: EL DEUDOR* reconoce que pagará la cantidad del dos por ciento (2%) del monto de principal, en concepto de comisión por asesoría, en atención a las erogaciones necesarias para realizar la charla que se le brinda al cliente al momento del desembolso, donde se explican comisiones, costos, riesgos, responsabilidades, derechos, y canales de comunicación ante quejas; comisión que podrá ser pagada por el usuario o incluida en el financiamiento. **CLÁUSULA CUARTA: PERIODO DE VIGENCIA, PLAZO Y MONTO DE LAS CUOTAS:** Este contrato tendrá un plazo de (tres años) contados del año dos mil diecinueve (2019), venciéndose el (treinta de noviembre del dos mil veintidós) salvo cuando sea aplicada la cláusula de vencimiento anticipado establecida en el presente contrato. **EL DEUDOR** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** la cantidad de (treinta y seis cuotas mensuales) (36), cuotas de (US\$1, 388.89, o su equivalente en córdobas), la cual está conformada por: abonos de capital, intereses y mantenimiento de valor, en el plazo antes relacionado, en cuotas (mensuales), los días (30 de cada mes), iniciando el día (30 de diciembre), y finalizando el día (30 de diciembre 2022), debiendo quedar totalmente cancelada la obligación en la fecha señalada como “fecha de finalización”- Fecha de Pago: Las fechas de pago de las cuotas, serán las indicadas en el Cronograma o Plan de pago. En caso de que las Fechas de pago de Intereses sean días inhábiles, días feriados, o domingos, los pagos se realizarán el día hábil inmediato posterior. El **DEUDOR** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** conforme al **Calendario de Pago**, el que recibe y firma contra Desembolso como **DEUDOR** y que forma parte integral del presente contrato. El **DEUDOR** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** conforme al **Calendario de Pago**, el que recibe y firma contra Desembolso como **DEUDOR** y que forma parte integral del presente contrato. **CLÁUSULA QUINTA: LUGAR,**



FORMA Y MEDIOS DE PAGO: EL DEUDOR podrá realizar los pagos de las cuotas de la presente obligación a **EL ACREEDOR** en las siguientes formas: **a)** En cualquiera de las oficinas de (**BANPRO**) Directamente en las cuentas bancarias de **EL ACREEDOR.**) En cualquier punto de pago que **BANPRO** designe. Los pagos podrán realizarse en dinero en efectivo, cheque, transferencias interbancarias, en la moneda de curso legal. **CLÁUSULA SEXTA: MANTENIMIENTO DE VALOR Y MONEDA DE REFERENCIA:** Conforme lo establecido en el marco regulatorio, todas las variaciones de la Moneda Nacional (Devaluaciones) con respecto a la moneda de referencia serán asumidas por **EL DEUDOR**, por ende, es entendido que el riesgo cambiario ha sido expresamente aceptado y asumido contractualmente por **EL DEUDOR.** El mantenimiento de valor se calculará sobre el saldo de principal a la fecha de corte neto. **CLÁUSULA SÉPTIMA: IMPUTACIÓN DE PAGO: EL DEUDOR** reconoce que los pagos que realice se imputarán en el siguiente orden: 1) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial 2) Intereses moratorios que pudieran existir; 3) Gastos, costos y cargos conexos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato 4) Comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; 5) Intereses corrientes adeudados; y 6) Amortización al principal. **CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL DEUDOR:** **a)** Realizar los pagos en el tiempo, modo y condiciones contenidas en el presente contrato; **b)** No hacer uso diferente al estipulado en la cláusula segunda del presente contrato; **c)** Suministrar informaciones reales de su situación económica y social antes, en el momento y después de otorgado el crédito; **d)** Conservar en nombre de **EL ACREEDOR** la posesión de lo pignorado (otorgados en garantía) pudiendo usarlos sin menoscabo de su valor, estando obligados a realizar por su cuenta los trabajos de mantenimiento, conservación y reparación y tendrá respecto al bien pignorado, los deberes y responsabilidades de los depositarios; **e)** Informar por escrito a **EL ACREEDOR** cualquier desmerito, desmejoras, perjuicio o daños que pudiere ocurrirle al bien pignorado, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurridos; **f)** Pedir permiso por escrito para enajenar y/o sacar y trasladar del domicilio estipulado la prenda; **g)** No celebrar cualquier otro contrato de prenda sobre los bienes antes pignorados; **h)** Informar por escrito o dar aviso a **EL ACREEDOR** de cualquier cambio que se produjeran las condiciones que se estipulen en éste Contrato, respecto a cualquier circunstancia que afecte o pudiera afectar negativamente la posibilidad de recuperar el fondo desembolsado; **i)** Presentar a **EL ACREEDOR** toda la información que éste le requiera para realizar las inspecciones, avalúos y demás controles que se



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; **j)** Comunicar, por escrito y de forma oportuna, a **LA ACREEDORA** cualquier cambio en su domicilio; **k)** Aceptar como válida cualquier notificación judicial o extrajudicial que se haga en la última dirección de su domicilio señalada, así como cualquier notificación personal que se le efectúe en caso que no fuere localizado en la última dirección señalada; **l)** Otras que **EL ACREEDOR** considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **CLÁUSULA NOVENA: DERECHOS DEL DEUDOR:** **a)** A elegir libremente la modalidad y condiciones del crédito que ofrezca el banco, que mejor se ajuste a sus necesidades y posibilidades; **b)** A recibir, sin distinción alguna, servicios de calidad y un trato respetuoso; **c)** A presentar reclamos, de manera gratuita, ante **BANPRO** y a recibir respuesta oportuna, fundamentada, comprensible e integral sobre los mismos; **d)** A ser atendido ante la sucursal de **EL ACREEDOR** en donde suscribió el presente contrato para realizar cualquier consulta sobre el mismo; **e)** A recibir un ejemplar del presente contrato con sus respectivos anexos, siendo: El resumen informativo y plan de pago suscrito en la presente obligación; **f)** A recurrir ante la **SIBOIF** frente a los reclamos no atendidos oportunamente, con respuesta negativa por parte del **BANCO** o en los casos que **EL DEUDOR y/o FIADOR** se encuentren en desacuerdo con la respuesta a su reclamo emitida por el **BANCO**; **g)** A ser informado en forma previa a su aplicación, cualquier modificación en los contratos de crédito que se refieran a : implementar nuevos modelos de contratos, cambios en un contrato vigente, de las condiciones contractuales tales como nuevas cláusulas a los mismos o reformar a las existentes, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en este contrato; **h)** A recibir comunicación sobre la modificación a la que se refiere el literal g anterior , la cual deberá ser realizada con una anticipación no menor a sesenta (60) días calendario, previos a que dicha modificación entre en vigencia; en el caso que las modificaciones se refieran a variación de tasa de interés, comisiones y/o costos, de los contratos pactados con tasa variables, el plazo de la comunicación se reducirá a treinta (30) días calendario, para este caso la notificación debe ser dirigida en forma escrita a **EL DEUDOR**; **i) n)** Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias; **o)** Otras que **EL ACREEDOR** considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR:** **a)** A recibir el pago del crédito en el tiempo y modo establecido en el contrato; **b)** Verificar el estado de las garantías de forma anual o bien las veces que lo deseen y sean necesarias; **c)** Respetar los términos



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

y condiciones del contrato; **d)** Informar previamente a **EL DEUDOR** de las condiciones del crédito; **e)** Brindar a **EL DEUDOR** una atención de calidad; **f)** Facilitar el acceso al lugar de reclamo por parte de **EL DEUDOR**, proporcionándoles las facilidades para que pueda formular el mismo, y contar con un servicio de atención al usuario; **g)** Informar a **EL DEUDOR** que en caso de no ser atendidos en su reclamo en los plazos establecidos en la presente ley 316 o de recibir respuesta negativa por parte de la Banco, puede recurrir ante la SIBOIF; **h)** A emitir en un plazo de siete (15) días hábiles contados a partir de la recepción del correspondiente reclamo, la respuesta fundamentada al mismo; **i)** A no realizar cobros por la recepción y atención de reclamos, incluso si estos fueran improcedentes; **j)** A no exigir a las personas reclamantes la presentación de documentos e información que se encuentre en nuestro poder, o que no guarde relación directa con la materia reclamada; **k)** A no exigir a **EL DEUDOR** la participación de un abogado; **l)** A no aplicar métodos o usar medios de cobro extrajudicial, que den la apariencia de tratarse de cobros por la vía judicial, que atenten contra el honor y la imagen de **EL DEUDOR** resulten intimidatorios; **m)** Respecto de las gestiones de cobranza extrajudicial, las Instituciones, abogados, gestores de cobranzas y servicios automatizados de cobranza, sólo se podrán contactar a **EL DEUDOR** entre las ocho de la mañana y las siete de la noche, de lunes a sábados. En todo caso, las gestiones de cobranza deberán desarrollarse respetando la tranquilidad familiar o laboral, honorabilidad e integridad moral de **EL DEUDOR**; **n)** Proteger los datos personales de **EL DEUDOR** **o)** Entregar a **EL DEUDOR** copia del contrato en el momento de la firma; **p)** Brindar a **EL DEUDOR** toda la información que estos soliciten de manera previa a la celebración de cualquier contrato y responder todas las consultas que tengan **EL DEUDOR** relación al contenido de los contratos; **q)** Entregar en un plazo no mayor de quince días hábiles, todos los documentos en los cuales se formalizó el crédito respectivo, firmados por las partes cuando estos se traten de: Cancelaciones de Contratos, Liberaciones de hipotecas o Prendas y Cesiones en Garantía; **r)** A respetar que la presente operación está sujeta a reserva; **s)** A informar negativamente en la central de riesgo privada autorizada conforme las Leyes del país a **EL DEUDOR** en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; **t)** A informar a **EL DEUDOR**, en forma previa a su aplicación, si existiese alguna modificación al contrato, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en el presente contrato; **u)** A entregar un nuevo y detallada Plan de Pago, si las modificaciones contractuales debidamente acordadas e informadas, implican la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por **EL DEUDOR**; **v)** Las



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías) Otras que **EL ACREEDOR** considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PERMUTA O CESIÓN DE CRÉDITOS:** EL ACREEDOR podrá **PERMUTAR** o **CEDER** el crédito y sus garantías, sin necesidad de autorización de parte de **EL DEUDOR** bastando simplemente con la notificación que **EL ACREEDOR** cederá a otro acreedor el presente crédito, el receptor del crédito deberá respetar las condiciones originalmente pactadas en el contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: VENCIMIENTO ANTICIPADO:** El presente contrato podrá ser declarado como vencido, por parte del Acreedor, cuando el Deudor incumpla con el pago de una sola de las cuotas del crédito objeto del presente contrato, o bien cuando el Deudor incumpla cualesquiera de las obligaciones asumidas en razón del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: CENTRALES DE RIESGO, AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y ENVÍO DE INFORMACIÓN:** Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de nuestros clientes, BANPRO consultará la(s) central(es) de riesgo privadas autorizadas por la SIBOIF que estime conveniente para tales efectos. Por lo que **EL DEUDOR**, autoriza y conviene contractualmente dicha consulta y el suministro de información positiva y negativa a las mismas, lo cual sustenta su record crediticio; y en este mismo acto declara que la información que ha suministrado a **EL ACREEDOR**, en ocasión de la solicitud de crédito y/o de la celebración de este contrato, es verídica. Por su parte **EL ACREEDOR** se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de **EL DEUDOR**. **CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: GASTOS Y HONORARIOS LEGALES: EL DEUDOR O LOS DEUDORES,** se obligan al pago de los honorarios del 20% (veinte por ciento) sobre el saldo en mora para créditos de 90 a 180 de rango de antigüedad, y 30% (treinta por ciento) sobre el saldo en mora para créditos mayores a 180 días de atraso, como recargo por cobranza que realicen los Gestores de Cobro o Abogado Litigante contratado por **EL ACREEDOR**; se le sumarán todo gasto en el que se incurra por la recuperación de crédito. En caso de que se presente la demanda judicial ante el Juez Competente, **EL DEUDOR** reconocerá en concepto de costas legales, el 33% (treinta y tres porcientos) sobre la suma demandada; en el caso que este porcentaje no cubriese los gastos y honorarios efectuados por la recuperación del crédito, se elevará el mismo hasta cubrir su totalidad **CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA ACEPTACIÓN:** Las partes contratantes, es decir, **EL ACREEDOR, EL DEUDOR**, en señal de aceptación de las obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como, de las garantías otorgadas a favor de **EL**



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

ACREEDOR, en particular la Hipoteca constituida en el presente contrato, firmamos en la ciudad de (Managua), (Departamento de (Managua), en dos tantos de un mismo tenor y fuerza probatoria, a los (30) días del mes de (noviembre) de dos mil (Diecinueve).



Ronald Javier Montenegro

En representación de Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A.

Anexo 4- Tabla de aranceles

	Rangos Tasa de Interés /1			Tipo de Tasa /2	Interés Moratorio /3	Comisión 1/	Seguro de Vida Colectivo /4	Seguro del Bien /5	Honorarios Legales1/
	US	CS C/MV	CS S/MV						
PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO									
Comerciales	Hasta 15.00%	Hasta 16.00%		Fija / Variable	50.00% a la tasa interés pactada	1.00% - 2.50%	No aplica	\$3.50 al millar	0.50%

Fuente: Banco de la Producción (2019)



Anexo 5 – Fórmulas para calcular tabla de pago

Para calcular la cuota mensual

Primero se calcula el Factor de Recuperación de Capital (FRC):

FRC: Formula: $(TEM \times ((1+TEM)^n)) / (((1+TEM)^n) - 1)$

Donde “n” equivale al plazo del crédito en meses

Luego, se multiplica el monto del financiamiento por el Factor de Recuperación (FRC)

Formula: Monto del Financiamiento x FRC

Para calcular el interés mensual del primer mes.

Formula: capital inicial x TEA x 30/ 360

Para calcular el interés a amortizar en el 2do mes solo se sustituye el monto de Capital inicial por el del segundo mes.

Para calcular el capital a amortizar en la primera cuota

Formula: cuota mensual-interés del mes

Para calcular el capital a amortizar en el 2do mes solo se sustituye el monto del interés del segundo mes.

Para calcular el saldo Capital final

Formula: Saldo Capital Inicial- porción de capital abonado del mes

Calculo del interés moratorio

Formula: capital en mora x tasa de interés moratorio x #días en mora /360



Anexo 6 - Imágenes del bien inmueble a hipotecar -Bodega



Razón Social:

Almacén de Materiales de Construcción y Ferreteros, S.A

Abogado:

Ronald Javier Montenegro Quintero.



Localización del inmueble:

Km 12.5 carretera sur.

Tamaño:

24.4 mts x 42.40 mts



Análisis del proceso de solicitud de crédito comercial con garantía hipotecaria para personas jurídicas a través del Banco de la Producción (BANPRO), correspondiente al período 2019

Anexo 7 - Imágenes del negocio

