



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA  
UNAN-MANAGUA

# SEMINARIO DE GRADUACIÓN

Tema: Riesgo

Subtema: Análisis de la gestión del riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios en el Banco de Finanzas (BDF) durante el período 2023-2024.

Ruiz, E; Sandoval, J; Zamora, R

## Tutora

Msc. Patricia Elyzabeth Munguía Cuadra

ÁREA DE CONOCIMIENTO DE CIENCIAS  
ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS

*¡Universidad del Pueblo y para el Pueblo!*



UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
NICARAGUA,  
MANAGUA  
UNAN-MANAGUA

## Área de Conocimiento de Ciencias Económicas y Administrativas

Recinto Universitario “Rubén Darío”

Tema: Riesgo

Subtema: Análisis de la gestión del riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios en el Banco de Finanzas (BDF) durante el período 2023-2024

Seminario para optar al grado de licenciado en Banca y Finanzas

### **Autor/es**

Br. Erling Antonio Ruiz Hernández

Br. José Gabriel Sandoval Jiménez

Br. Rolando José Zamora Henríquez.

### **Asesor/es**

Msc. Patricia Elyzabeth Munguía Cuadra

Diciembre 2025



## i. Dedicatoria

Con profundo amor dedicamos este trabajo, en primer lugar a Dios por habernos concedido la sabiduría y al fortaleza necesaria para superar cada prueba durante este proceso, su guía divina ha sido nuestro mayor sustento.

A nuestros padres, quienes con amor, esfuerzo incondicional y palabras de aliento han sido la base que no impulsa a seguir adelante. Pilar base de nuestros resultados y aquellos por los cuales seguimos realizando con pasión nuestras actividades, con el afán de obtener los mejores resultados y retribuirles todo el apoyo que nos brindan, pues ellos nos muestran las rutas iniciales para continuar nuestro camino y desarrollo.

Extendemos esta dedicatoria a nuestra tutora la Msc. Patricia Munguía, por su destacada dedicación, compromiso y entrega en la enseñanza. Somos conscientes profundamente de su paciencia, su guía y el valioso aporte que brindó cada día a nuestro crecimiento académico. Gracias por creer en nosotros y por ser parte de este importante capítulo de nuestras vidas.

A todos aquellos amigos y compañeros que nos apoyaron en el trayecto de nuestra formación profesional, parte esencial en la motivación y perseverancia de seguir en la búsqueda de nuestros objetivos.





### iii. Valoración del docente (carta aval)

“2025: Eficiencia y Calidad para seguir en Victorias”

Managua, 17 de noviembre de 2025

**Msc. Luis Manuel López Ramírez**

Jefe del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Área de Conocimiento de Ciencias Económicas y Administrativas

UNAN-Managua

Su despacho.

Estimado maestro López

Con fundamento en el *Reglamento del Régimen Académico Estudiantil – Modalidades de Graduación de la UNAN-Managua*, hago constar en mi calidad de tutora de Seminario de Graduación con el tema “**Crédito**”, subtema “Análisis de la gestión del riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios en el Banco de Finanzas (BDF) durante el período 2023-2024” ha sido presentado por los bachilleres Erling Antonio Ruiz Hernández, carnet número 21-20569-0; José Gabriel Sandoval Jiménez, carnet número 21-20599-7 y Rolando José Zamora Henríquez, carnet número, 21-20121-2.

El trabajo presentado reúne los requisitos académicos y metodológicos establecidos para optar al título de **Licenciados en Banca y Finanzas**. En virtud de lo anterior, y considerando que el documento ha sido revisado y cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, solicito atentamente se programe la fecha para la **defensa final** correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo deseándole éxitos en sus labores.

Cordialmente.



**Msc. Patricia Elyzabeth Munguía Cuadra**

Tutora de modalidad de graduación

UNAN-Managua.



#### iv. Resumen

El objeto del estudio es analizar la gestión del riesgo crediticio en el otorgamiento de créditos hipotecarios del Banco de Finanzas durante el período 2023-2024. A través de esta investigación se pretende conocer la forma en la que el banco gestiona sus políticas de riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios y el aporte que esta entidad realiza al desarrollo económico del país; análisis con el cual se da a conocer un diagnóstico sobre la efectividad de las políticas que el banco utiliza para la gestión del riesgo en los créditos; en donde para lograr este objetivo se llevó a cabo puntos claves como: describir las generalidades del marco regulatorio de los bancos en Nicaragua, identificar los principales factores de riesgo que inciden en el otorgamiento de créditos hipotecarios del BDF durante el período 2023-2024, analizar las normas, políticas y estrategias implementadas por el BDF para la gestión del riesgo crediticio en créditos hipotecarios, y evaluar la efectividad de la gestión del riesgo crediticio en el otorgamiento de créditos hipotecarios del BDF en el período de estudio. Logrando así desarrollar el tema de investigación con una metodología de estudio descriptiva; ya que permitió recopilar datos de diferentes fuentes de información, dando las pautas para realizar un análisis de forma cualitativa y cuantitativa, de la gestión del riesgo crediticio en el otorgamiento de créditos hipotecarios por medio de herramientas de análisis FODA, PESTEL, análisis vertical, análisis horizontal, análisis Dupont y razones financieras a los estados financieros de BDF.

Palabras claves: Crédito, efectividad, estrategias, riesgo, políticas.



## V. Índice

i. Dedicatoria.....	i
ii. Agradecimientos.....	ii
iii. Valoración del docente (carta aval).....	iii
iv. Resumen.....	iv
I. Introducción.....	1
II. Justificación.....	2
III. Objetivos.....	3
a. Objetivo general.....	3
b. Objetivos específicos.....	3
IV. Desarrollo.....	4
4.1 Marco institucional y regulatorio que sustenta la gestión del riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios.....	4
4.1.1. Historia y naturaleza jurídica del banco.....	4
4.1.2 Normativa regulatoria externa.....	5
4.1.3 Lineamientos internos del banco.....	9
4.2. Factores de riesgo internos y externos que inciden en el proceso de aprobación de créditos hipotecarios en el BDF durante el período 2023–2024.....	10
4.2.1 Factores de riesgo internos.....	10
4.2.2 Factores de riesgo externos.....	11
4.2.3 Riesgo asociado a la garantía.....	12
4.3. Normas, políticas y procedimientos de los bancos para la gestión del riesgo crediticio en los créditos hipotecarios, de acuerdo con las disposiciones regulatorias vigentes.....	18
4.3.1 Políticas de admisión del crédito.....	18
4.3.2 Procedimientos de análisis crediticio.....	22
4.3.3 Procedimientos de seguimiento y control.....	25
4.3.4. Procesos de aprobación de un crédito hipotecario.....	28
4.4. Evaluación la efectividad de los mecanismos de gestión del riesgo crediticio implementados por el BDF en el otorgamiento y seguimiento de los créditos hipotecarios durante el período 2023–2024.....	29



4.4.1 Análisis cuantitativo .....29

V. Conclusiones..... 43

VI. Bibliografía..... 44

VII. Anexos..... 46







### III. Objetivos

#### a. Objetivo general

- a) Analizar la gestión del riesgo crediticio en el otorgamiento de créditos hipotecarios del Banco de Finanzas (BDF) durante el período 2023-2024.

#### b. Objetivos específicos

- a) Describir el marco institucional y regulatorio que sustenta la gestión del riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios en el Banco de Finanzas (BDF) durante el periodo 2023-2024.
- b) Identificar los factores de riesgo internos y externos que inciden en el proceso de aprobación de créditos hipotecarios en el BDF durante el periodo 2023-2024.
- c) Analizar las normas, políticas y procedimientos aplicados por el BDF para la gestión del riesgo del riesgo crediticio en los créditos hipotecarios, de acuerdo con las disposiciones regulatorias vigente.
- d) Evaluar la efectividad de los mecanismos de gestión del riesgo crediticio implementados por el BDF en el otorgamiento y seguimiento de los créditos hipotecarios durante el período 2023-2024.



## IV. Desarrollo

### 4.1 Marco institucional y regulatorio que sustenta la gestión del riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios

#### 4.1.1. Historia y naturaleza jurídica del banco

“A finales del siglo XIX (1888) aparecieron los primeros bancos comerciales en Nicaragua, siendo estos; el Banco de Nicaragua y el Banco Agrícola Mercantil.”

El Banco de Finanzas BDF fue fundado el 02 de junio de 1992 con la perspectiva de establecerse sólidamente en el mercado nicaragüense con visión de largo plazo.

Define (Frederic, 2004) “Los bancos hacen muchas cosas, pero su función principal es captar fondos (depósitos) de gente con dinero, aglomerarlos y prestarlos a quienes los necesitan. Un banco es un intermediario entre los depositantes y los prestatarios.”

Bancos.

Según la Ley 561, “los bancos son las instituciones financieras autorizadas como tales, dedicadas habitualmente a realizar operaciones de intermediación financiera con recursos obtenidos del público en forma de depósito o cualquier otro título y a prestar otros servicios financieros” (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2012, art. 3).

Clasificación de los Bancos por su función:

Mishkin, Frederic S. (2004). En su libro Economía del dinero, banca y mercados financieros define “Los bancos comerciales son el tipo de institución financiera más importante, ya que aceptan depósitos y otorgan préstamos, desempeñando un papel central en el sistema financiero.”

Según Mishkin y Eakins (2021):

“Los bancos de desarrollo tienen una finalidad crediticia específica. Incluyen, banca de fomento, banca hipotecaria, etc.” (p. 312).

“Una institución pública que posee y administra las reservas internacionales, tiene entre sus funciones primordiales proponer y aplicar las medidas de política monetaria y crediticia de un país, con el objeto de asistir al buen funcionamiento de la economía nacional.”





supervisión prudencial, gobernanza corporativa y cumplimiento de la normativa vigente, con el fin de proteger a los depositantes y mantener la estabilidad del sector financiero (SIBOIF, 2023).

Según la SIBOIF (2023), las disposiciones emitidas buscan garantizar la solidez y estabilidad del sistema financiero mediante lineamientos sobre gestión de riesgos y supervisión prudencial.

Normativas del Banco Central de Nicaragua (BCN).

(Ley Orgánica Del Banco Central De Nicaragua). La presente ley tiene por objeto La presente Ley tiene por objeto regular el funcionamiento del Banco Central de Nicaragua, ente estatal regulador del sistema monetario (p.2)

El objetivo fundamental del Banco Central es la estabilidad de la moneda nacional y el normal desenvolvimiento de los pagos internos y externos. El Banco Central, determinará y ejecutará la política monetaria y cambiaria, en coordinación con la política económica del Gobierno a fin de contribuir al desarrollo económico del país, atendiendo en primer término el cumplimiento del objetivo fundamental del Banco (p.3)

Ley General de Bancos y otras leyes aplicables

Alcance de esta Ley.

La presente Ley regula las actividades de intermediación financiera y de prestación de otros servicios financieros con recursos provenientes del público, las cuales se consideran de interés público (p.3).

Constitución y funcionamiento de los bancos en Nicaragua

Según la Ley 561:

“Todo banco que se organice en Nicaragua deberá constituirse como sociedad anónima... Para iniciar sus actividades los bancos deberán tener su capital social mínimo totalmente pagado, balance de apertura, nombramiento de directores, gerente y auditor interno, así como instalaciones físicas y plataforma tecnológica adecuadas” (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2023, arts. 3, 4 y 7, pp. 3–7).

“Los bancos podrán destinar para sus operaciones de crédito e inversiones, además de su capital, utilidades y reservas correspondientes, 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; y los provenientes de cualquier otro instrumento financiero compatible con su naturaleza” (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2023, art. 49, pp. 25–26).

Según Ley 316: “La presente Ley tiene por objeto regular el funcionamiento de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras... Institución Autónoma del Estado con plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones” (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2000, p. 2).

La Superintendencia velará por los intereses de los depositantes que confían sus fondos a las instituciones financieras, legalmente autorizadas para recibirlos, y preservar la seguridad y confianza del público en dichas instituciones promoviendo una adecuada supervisión que procure su solvencia y liquidez en la intermediación de los recursos a ellos confiados. La Superintendencia tiene a su cargo autorizar, supervisar, vigilar y fiscalizar la constitución y el funcionamiento de todos los bancos, sucursales y agencias bancarias que operen en el país. (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2000, p. 2).

La ley 842 en su objeto nos dicta.

- a. Establecer el marco legal de protección de los derechos de las personas naturales y jurídicas que sean consumidoras o usuarias de bienes o servicios, procurando la equidad, certeza y seguridad jurídica en las relaciones de consumo con las personas proveedoras de bienes y servicios públicos, privados, mixtos, individuales o colectivos;
- b. Garantizar a las personas consumidoras y usuarias la adquisición de bienes o servicios de la mejor calidad;
- c. Promover y divulgar la cultura de consumo responsable, respetuoso y educación sobre los derechos de las personas consumidoras y usuarias. (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2013, Art 1).

La ley 977 (Ley Contra El Lavado De Activos, El Financiamiento Al Terrorismo Y El Financiamiento A La Proliferación De Armas De Destrucción Masiva) tiene por objeto proteger la economía nacional y la integridad del sistema financiero de los riesgos asociados al Lavado de Activos, el Financiamiento al Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de





## Clasificación y constitución de provisiones para los créditos hipotecarios para vivienda

La institución financiera Los créditos para vivienda otorgados en moneda nacional o moneda extranjera por montos iguales o menores al equivalente a veinte mil dólares (US\$20.000.00) y clasificados en categoría “A”, tendrán una provisión del cero por ciento (0%). Las demás categorías de clasificación deberán provisionarse de conformidad con lo establecido en la tabla que antecede. (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2013, Art 14).

**Tabla 1**

*Clasificación y constitución de provisiones de créditos.*

Calificación		Días de atraso	Provisión
A	Riesgo normal	Hasta 60	1%
B	Riesgo potencial	De 61 hasta 90	5%
C	Riesgo real	De 91 hasta 120	20%
D	Dudosa recuperación	De 121 hasta 180	50%
E	Irrecuperables	Más de 180	100%

*Nota: obtenida de norma de gestión de riesgo crediticio artículo 14.*

### 4.1.3 Lineamientos internos del banco

Políticas internas de riesgo.

El Banco de Finanzas adopta políticas solidas en busca de su sostenibilidad como entidad y a su rentabilidad, sus políticas de otorgamiento, tradicionalmente robustas y diferenciadas por tipo de producto, han sido revisadas con el enfoque de un apetito de riesgo menor. De esta manera, los límites por sector y monto se han ajustado al entorno actual.

Manuales de crédito hipotecario



Se utilizan manuales de seguimiento o procesos a las funciones definidas por área y las actividades realizadas por las mismas, son lineamientos a seguir para brindar soluciones financieras a claras y transparentes.

## **4.2. Factores de riesgo internos y externos que inciden en el proceso de aprobación de créditos hipotecarios en el BDF durante el período 2023–2024**

### *4.2.1 Factores de riesgo internos*

#### Capacidad de pago del cliente

Según (Morales, 2020) “La capacidad de pago es un indicador que trata de medir la probabilidad que tiene un individuo o una entidad para incumplir sus obligaciones financieras con un acreedor”.

Mediante análisis de montos de cuotas en centrales de riesgo TUN (TransUnion) y SIBOIF, se determina la capacidad de pago del cliente comparando sus obligaciones con los ingresos soportados.

#### Historial crediticio

Citando a (Morales, 2020) “El historial crediticio es el registro de las deudas que ha tenido una persona, así como el comportamiento que ha mostrado en el pago de las mismas.”

De igual manera la valoración de la conducta crediticia del cliente es evaluada según los registros de obligaciones anteriores y el seguimiento del cliente en el pago de las mismas, en base a este historial se corre el Scoring del cliente vital en la toma de decisiones de comité de crédito, el historial presenta las fechas de las obligaciones, los pagos de las cuotas, los atrasos en pagos, la cedencia en mora y cualquier registro que el cliente tuviera en caso de impago de una obligación.

#### Nivel de endeudamiento

El nivel de endeudamiento de un cliente es basado con relación a consultas en bases de riesgos y su historial crediticio, tales como SIBOIF la cual presenta las obligaciones vigentes y finiquitadas del deudor con relación a instituciones bancarias, TUN (TransUnion) microfinanciero es la segunda central de riesgo utilizada por Banco de Finanzas a diferencia de SIBOIF este presenta las obligaciones del cliente en microfinancieras y casas de empeño registradas, con el fin



de realzar el verdadero nivel de endeudamiento el cual por norma de gestión de riesgo no debe superar el 50% de sus ingresos para ser tomado en cuenta como prospecto a un préstamo

#### Situación laboral y estabilidad del ingreso

Los soportes de ingresos y la antigüedad del cliente determinan la situación laboral, en dependencia de su actividad económica el soporte de ingreso variará, con el fin de corroborar la legitimidad de los recursos que obtiene el cliente como ingresos, de igual forma la actividad comercial determinará la estabilidad laboral requerida para ser apto candidato a un crédito. Existen aspectos externos que podrían modificar la estabilidad del cliente como las situaciones de riesgo país, humano y climático.

#### Evaluación financiera del solicitante

En este sentido parte la comparativa de los ingresos del cliente soportados contra gastos presentados en el apartado correspondiente de la solicitud y obligaciones consultadas en centrales de riesgos, ayuda a evaluar la salud financiera personal del deudor, con el fin de apreciar la manera en que el cliente sobrelleva sus finanzas personales

#### 4.2.2 Factores de riesgo externos

##### Comportamiento del mercado inmobiliario

(Colegio Inmobiliario de Nicaragua, 2025) explica que: “El mercado inmobiliario nicaragüense muestra signos claros de recuperación y dinamismo, impulsado por la estabilidad macroeconómica, el desarrollo de infraestructura y el creciente interés de inversionistas locales y extranjeros en proyectos residenciales, comerciales y turísticos.”

El mercado nicaragüense presenta un alce anual del 4%, obtenido a diferentes factores como la accesibilidad a la obtención de este tipo de créditos a las familias nicaragüenses y el apoyo de instituciones estatales con programas de viviendas dignas, impulsadas por INVUR y apoyadas por instituciones financieras como Banco de Finanzas (BDF).

##### Condiciones macroeconómicas (inflación, tasas de interés, empleo)

Según resultados anuales del BCN en su página oficial detallan que estos factores muestran fluctuaciones distintas, la inflación se mantiene en un rango de 2.0% a 4.0%, la tasa de política



monetaria (interés de referencia) se ubica en 4.0%, y la tasa de desempleo promedio se mantiene estable entre 3.0% y 3.5.

#### 4.2.3 Riesgo asociado a la garantía

Valoración del inmueble.

El bien inmueble tendrá valoración según precio de mercado establecido por urbanizaciones en dependencia de los valores del mercado nacional, dependiendo del estilo y modelo de casa, las urbanizaciones pactan un valor de la vivienda, cuales aparecen en catálogo de viviendas disponibles a financiar.

El valor de la vivienda será revisado cada tres años mediante avalúos realizados por peritos autorizados tanto por SIBOIF y BDF, con el objetivo de renovar o actualizar el valor de la vivienda en el registro de garantías.

Mediante pólizas se resguardará el valor del bien en caso de sufrir daños por incendios o terceros, los cuales cubren reparaciones por daños de este tipo, con las evaluaciones de los peritos se detallará si hay daños estructurales a reponer y darán un valor de la vivienda.

Localización y liquidez del bien

Junto con el catálogo de urbanizaciones y viviendas disponibles se detallará la ubicación del bien y los planos y medidas que este posee, para detallar con claridad la vivienda enlazada al préstamo hipotecario, el deudor podrá elegir la ubicación que más le convenga y si es una venta entre terceros se detallará mediante escritura y avalúos que dan tanto el valor, planos y ubicación exacta de la propiedad a adquirir.

Conceptos generales del Riesgo.

Citando a (Fastercapital, 2025) La gestión del riesgo crediticio es el proceso de identificar, medir, monitorear y controlar las pérdidas potenciales que pueden surgir al prestar dinero u otorgar crédito a los prestatarios. La gestión del riesgo crediticio es fundamental para cualquier institución u organización financiera que se ocupe de transacciones crediticias, ya que ayuda a garantizar la rentabilidad, solvencia y estabilidad del negocio.

**Evaluación del Riesgo Crediticio.**



Primer paso de la gestión del riesgo crediticio, donde se evalúa la solvencia y la capacidad de pago del deudor en función de diversos factores, como el historial crediticio, los ingresos, los activos, los pasivos, garantía, etc. La evaluación del riesgo crediticio ayuda a determinar el monto, el plazo y la tasa de interés adecuados del préstamo o crédito, así como el nivel de riesgo involucrado en la transacción.

## Definiciones

De acuerdo con la información encontrada desde la página web de (Rohrs Schmitt, 2025) “El riesgo crediticio es el riesgo que un prestatario representa para los prestamistas de no devolver el dinero que le prestaron” (p.1).

Según información de la página web del Banco de Finanzas (BDF, 2025), afirma que el riesgo crediticio “Es el riesgo de que el deudor de un activo financiero propiedad del Emisor no cumpla con cualquier pago de conformidad con los términos y condiciones pactados” (p.13).

Se corroboró información de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF, 2025), donde se indica que el crédito hipotecario se considera un tipo de financiamiento a mediano o largo plazo destinado principalmente a cubrir necesidades relacionadas con la adquisición o mejora de bienes inmuebles. Este tipo de crédito permite a las personas acceder a recursos económicos significativos para comprar, construir, ampliar o reparar una vivienda, así como para la compra de terrenos, oficinas o locales comerciales. A diferencia de otros préstamos, el crédito hipotecario se caracteriza por estar respaldado con una garantía real, generalmente el mismo inmueble adquirido, lo que brinda mayor seguridad a la entidad financiera y facilita condiciones de pago más extensas y tasas de interés más favorables para el prestatario.

En el artículo de (Rohrs Schmitt, 2025), se afirma que: “Los factores de riesgo de crédito son las características o variables que influyen en la probabilidad de incumplimiento o pérdida de un prestatario o de un instrumento financiero”. (p.1)

## Tipos de riesgos.

De acuerdo con información de (Rohrs Schmitt, 2025) los factores de riesgo crediticio abarcan diversos elementos que pueden influir en la capacidad de pago y en la solvencia de los prestatarios. Entre ellos se encuentran los factores económicos, relacionados con las condiciones



macroeconómicas de un país, como el crecimiento del producto interno bruto, la inflación o el desempleo, los cuales pueden incidir directamente en el cumplimiento de las obligaciones crediticias. Asimismo, existen factores propios de cada industria, ya que algunos sectores, como el tecnológico, enfrentan riesgos derivados de la innovación constante, mientras que otros, como el sanitario, están más expuestos a cambios regulatorios.

También se destacan los factores financieros, que se vinculan con la estabilidad económica del prestatario e incluyen indicadores como el flujo de efectivo, la rentabilidad, la liquidez y el nivel de endeudamiento; un deterioro en estos aspectos puede incrementar el riesgo crediticio. En cuanto a los factores de mercado, aspectos como las tasas de interés, los tipos de cambio y la volatilidad bursátil pueden afectar la capacidad de los deudores para cumplir con sus compromisos financieros.

Por otro lado, los factores regulatorios desempeñan un papel relevante, ya que los cambios en el marco legal pueden generar incertidumbre y afectar la capacidad de pago de las empresas. Además, deben considerarse los factores específicos del cliente, tales como su historial crediticio, puntualidad en los pagos y estabilidad financiera, los cuales reflejan su nivel de riesgo. Finalmente, los factores geográficos también influyen, pues las condiciones económicas, sociales y de cada región pueden modificar el nivel de exposición al riesgo crediticio. En conjunto, el análisis de estos elementos permite evaluar de manera integral la probabilidad de incumplimiento y la calidad crediticia de los prestatarios.

### **Tipos de riesgo al que está expuesto el emisor BDF**

En el informe publicado en junio 2024 por el Banco de Finanzas (BDF, 2025) se expone que:

#### **Riesgo crediticio**

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgos establecen límites de país, límites por sector, límites por industria y límites por deudor, así como el establecimiento de rangos de tolerancia para indicadores de calidad de cartera, y cobertura. Adicionalmente, el Comité de Crédito evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Banco y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.





## Riesgo y financiamiento de créditos hipotecarios

Indagando con la información brindada por el autor A, Peiro (2020) determina que “el riesgo de crédito es la posibilidad de sufrir una pérdida como consecuencia de un impago por parte de nuestra contrapartida en una operación financiera, es decir, el riesgo de que no nos pague”.

En pocas palabras el riesgo de crédito es la incertidumbre o posibilidad de la incobrabilidad de un crédito asumido por diferentes factores que conlleven al cliente a no poder finiquitar su deuda.

El riesgo de crédito supone una variación en los resultados financieros de un activo financiero o una cartera de inversión tras la quiebra o impago de una empresa.

Ahora bien R. Dobaño (2024) afirma que: “La financiación a largo plazo se refiere a cualquier forma de obtención de recursos económicos que tiene un período de vencimiento superior a un año. Esta modalidad es utilizada generalmente para financiar el activo no corriente de una compañía”

En todo caso se define el financiamiento a largo plazo como la prestación de recursos en un periodo mayor a un año, los créditos a largo plazo en el Banco de Finanzas son varios, desde préstamos personales, pymes, vehículos e hipotecarios, cabe recalcar que el entendimiento de estos conceptos conlleva a un mejor análisis.

Detallando la importancia de los créditos hipotecarios como esenciales en el crecimiento del país debido a su impacto en las familias que optan por primera vez a una vivienda.

Conceptualizando lo dicho por A, Sánchez (2020) nos dicta que: “el crédito hipotecario es un crédito que está respaldado por una garantía hipotecaria. Es decir, si el deudor del crédito no pudiera pagar las cuotas, el acreedor podría llegar a quedarse con el activo hipotecado (normalmente una vivienda)”.

En este tipo de préstamos el bien inmueble para el cual se obtuvo el financiamiento queda prendado o en garantía como una estrategia de mitigación de los riesgos por incobrabilidad y deterioro de la cartera, respaldando los recursos del acreedor del crédito en relación al deudor.

Estos tipos de créditos son de periodos largos, considerados de largo plazo que van desde los 10 años hasta los 25 debido a la alta cantidad financiada y por ende la tasa de interés es relativamente accesible, cabe destacar que en Nicaragua existe el crédito hipotecario para vivienda



que exclusivamente se otorga a personas naturales que buscan obtener una vivienda por primera vez, este se diferencia de otros créditos hipotecarios por el objetivo que tienen y no pueden considerarse créditos hipotecarios para vivienda, si el bien a adquirir será obtenido para actividades comerciales o de alquiler, estos ya entrarían a una categoría diferente denominada créditos comerciales para actividades económicas o de enriquecimiento.

### **Estrategias de gestión de riesgos crediticios.**

En primer lugar, J, Calle (2020) revela que: “Para reducir o mitigar el riesgo crediticio, es necesario enfocarse en dos aspectos: la reducción y la protección. En ese sentido, la mejor estrategia es tomar acciones que vuelvan más seguras las decisiones de crédito”.

Se puede determinar que estas estrategias serán conforme a la protección de los recursos para su mayor aprovechamiento dentro de las estrategias que se conocen están: las garantías de tipo fiduciarias, liquidas o hipotecarias, el seguimiento del comportamiento del deudor durante el crédito, seguros de vida, seguros sobre saldo deudor, vivienda, multi-pólizas, entre otros tipos de seguros, además de la revisión exhaustiva de la capacidad de pago del cliente y su historial crediticio, según las centrales de riesgo, todas estas estrategias brindan las pautas tanto para el otorgamiento como el seguimiento del crédito como acción para la reducción de riesgos.

### **Riesgo crediticio**

La información presentada se recopila de documentos encontrados en el sitio web oficial del Banco de Finanzas BDF (2025).

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgos establecen límites de país, límites por sector, límites por industria y límites por deudor, así como el establecimiento de rangos de tolerancia para indicadores de calidad de cartera, y cobertura. Adicionalmente, el Comité de Crédito evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Banco y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos. (Banco de Finanzas BDF, 2024)



### 4.3. Normas, políticas y procedimientos de los bancos para la gestión del riesgo crediticio en los créditos hipotecarios, de acuerdo con las disposiciones regulatorias vigentes.

Antes de detallar aquellas políticas y manuales que el Banco de Finanzas implementa en su gestión de riesgo en lo que respecta a la aprobación y trámite de créditos hipotecarios, se debe definir la conceptualización de dicho acápite.

Citando a (Flores M. , 2016) “Una política es el curso general de acción para situaciones concurrentes, encaminada a alcanzar los objetivos establecidos. Es una regla que norma la actuación y que, acatándola, permite lograr los fines propuestos”.

Otro autor afirma (Zamora, 2024) “Las políticas de crédito se establecen como una forma de que los clientes tengan los estándares y la capacidad para hacer frente a sus deudas. Se clasifican en políticas restrictivas, liberales y racionales” (p. 14).

La política restrictiva, Se destaca en otorgar préstamos a corto plazo, con regulaciones estrictas y una estricta política de reembolso.

La política liberal, este se considera uno de los acuerdos de extensión de crédito más prospectivos, ya que no hay mucha presión en el proceso de cobro y tienen requisitos más bajos en los plazos de liquidación de cuentas.

Una política razonable es aplicar la cobranza de créditos en la medida en que surgen procesos normales de crédito y cobranza, por lo tanto, se implementa con miras a la adecuada gestión de las cuentas de los clientes y la toma de decisiones. Todo ello se refleja en el retorno de la inversión de la compañía. Inversión; Establecer condiciones de pago razonables.

#### 4.3.1 Políticas de admisión del crédito

##### Requisitos formales

El Banco de Finanzas adopta políticas sólidas en busca de su sostenibilidad como entidad y a su rentabilidad, sus políticas de otorgamiento, tradicionalmente robustas y diferenciadas por tipo de producto, han sido revisadas con el enfoque de un apetito de riesgo menor. De esta manera, los límites por sector y monto se han ajustado al entorno actual.

El banco de finanzas divide los créditos hipotecarios en dos tipos de préstamos que ofertan lo cuales son:





## Documentación financiera requerida

Requisitos según naturaleza del cliente.

- a) Asalariados: Constancia de salario original o fotocopia de colilla de INSS o comprobante de pago
- b) Negocio Propio: Fotocopia de matrícula de la Alcaldía vigente y del año anterior, Estados financieros elaborados por un CPA de los últimos 3 meses o Declaración de IR de los últimos 3 meses o Declaración anual de IR (hasta 6 meses posterior al cierre fiscal) o declaración de Impuesto Municipal sobre Ingresos (IMI) de los últimos 3 meses, o estados de cuenta bancaria de los últimos 4 meses, o liquidación mensual del POS de los últimos 3 meses, o estados de cuenta bancaria que reflejen las liquidaciones del POS en los últimos 3 meses.
- c) Profesionales independientes: Copia de cédula RUC, o carnet de profesión vigente o licencias o permiso de operación vigentes; declaración mensual de impuestos de los últimos 3 meses o declaración de Impuesto Municipal sobre Ingresos (IMI) de los últimos 3 meses, o copia de contratos vigente y anterior.
- d) Residentes en el extranjero: Copia de cédula de identidad nicaragüense o cedula de residencia en el exterior o copia de pasaporte extranjero, declaración de impuestos del país de residencia, récord de crédito mayor a 650 puntos de TransUnion, Equifax o Experian.
- e) Médicos, odontólogos y veterinario: Auto constancia en el recetario médico detallando ingreso promedio mensual con su respectivo sello y código MINSA.

Requisitos según opción de vivienda.

### Vivienda Nueva

- a) Fotocopia del contrato de promesa de venta de la urbanización.
- b) Fotocopia de recibos de prima o de reserva.
- c) Vivienda NO nueva y Terrenos
- d) Fotocopia de escritura de la propiedad.
- e) Libertad de gravamen vigente.
- f) Historia registral (Del año 1978 a la fecha).
- g) Solvencia municipal vigente.



- h) Avalúo de la propiedad original y vigente.
- i) Fotocopia de cédula del vendedor.
- j) Constancia catastral.
- k) Plano catastrado (en caso de desmembraciones o que la propiedad no este catastrada).

#### Construcción de Vivienda

- a) Fotocopia de escritura de la propiedad.
- b) Libertad de gravamen vigente.
- c) Historia registral (Del año 1978 a la fecha).
- d) Solvencia municipal vigente.
- e) Avalúo de la propiedad original y vigente.
- f) Constancia catastral.
- g) Plano catastrado (en caso de desmembraciones o que la propiedad no este catastrada).
- h) Copia de planos.
- i) Presupuesto de la obra y plan de desembolsos.
- j) Permiso de construcción.

#### Evaluación del perfil del cliente

Se puede identificar que BDF adopta diferentes requisitos en dependencia de la naturaleza y vivienda a disponer con el objetivo de minimizar los riesgos crediticios al agrupar un número de normas a cumplir para optar a este tipo de préstamos, documentos necesarios que dan validez de la información del cliente dada su naturaleza, la fuente de ingresos que el cliente posee deberá ser posible legitimar mediante medios como colillas de pago, transferencias bancarias, contratos profesionales, matrículas de negocio y otros documentos que den validez de la obtención de ese ingreso de forma legal esto aporta de igual forma a las normas PLD/PLA/FT.

Cabe destacar que los ingresos mínimos como requisitos son esenciales, establecen la capacidad de un individuo de poder solventar su deuda, dado la norma de riesgo de crédito la cuota de un préstamo no puede exceder el 30% de los ingresos del deudor es por eso que se detallan en esos ingresos debido a que las cuotas de estos préstamos suelen ser altas de entre \$120 o más siempre en dependencia del tipo de vivienda y de los beneficios al que opte el cliente como los apoyos que brinda el INVUR ya sea en la prima o las tasas de intereses, además se tiene la opción



de ingresos mancomunados con familiares de hasta segundo grado de afinidad, esto genera una flexibilidad y apoya al alcance de este tipo de préstamos a la sociedad nicaragüense.

#### 4.3.2 Procedimientos de análisis crediticio

##### **Scoring de valoración de crédito**

El método de scoring es una manera rápida y sencilla para identificar la alternativa preferible en un problema de decisión multicriterio. Como lo afirma (Vallés, 2009), los modelos de scoring o por puntajes fueron introducidos a partir del año 1970 en el análisis de créditos del otorgamiento del crédito, pero generalizado después de 1990 gracias al desarrollo estadístico y tecnológico. Entre los métodos para la construcción de modelos de scoring se pueden tomar en cuenta como los más comunes, el modelo LOGIT, PROBIT, las redes neuronales y el análisis discriminante. Finalmente, el trabajo se basa en la construcción de un modelo LOGIT-PROBIT; el cual tiene en cuenta la naturaleza discreta de la variable dependiente que en este caso sería el default de la entidad, modelo que también es llamado de elección binaria.

El banco de finanzas en cumplimiento a sus políticas y procesos mediante el área de mesa de control, en base a la solicitud llenada y soportes adjuntados; del deudor, iniciando por la valoración de la capacidad de pago, mediante los soportes de ingresos que cliente le presenta según su actividad económica, se elabora la capacidad según las deudas y gastos enlistados en solicitud, posterior se valida el nivel de endeudamiento en bases de riesgo para determinar el excedente de ingresos que el cliente tiene para poder asumir la cuota de la posible deuda.

De igual manera la consulta en bases de riesgos sobre el score del cliente, el score en el banco de finanzas se mide mediante un buró interno y buró externo, al momento de ingresar los datos del cliente el buros automáticamente en base a las centrales de riesgo SIBOIF y TransUnión, generan un resultado identificado en puntos, entre más puntos de score tiene el cliente indica tener una mayor responsabilidad en el seguimiento de sus deudas, el score se mide en puntos, donde se clasifican como mala reputación, buena reputación y excelente reputación; mala reputación menos de 250 puntos score, buena reputación más de 250 puntos score, excelente reputación de 500 a más puntos score, dividiendo así el análisis del cliente y facilitando la toma de decisiones para el comité de crédito.



Las consultas en las centrales de riesgo se pueden identificar las deudas actuales del cliente en base a las cuotas de los préstamos o tarjetas de crédito que posee y poder determinar si el cliente está en sobre deuda como para adquirir el préstamo, como dicta la norma de riesgo crediticio la cuota del préstamo no puede exceder el 30% del salario del deudor y no tener la suma de cuotas arriba del 50% de su salario, de esta manera mesa recopila la información creando un reporte de negocios preciso para un mejor análisis por parte del área de riesgo, generando el trámite para proceder con la aprobación o desaprobación de la solicitud.

## **Evaluación del comportamiento crediticio**

### **Caso de no ser aprobado**

Una vez, dada la respuesta por parte del comité de crédito, el banco notificara al cliente de forma generales las razones por las cual no fue aprobado el crédito, luego se procede a revisar de ser posible una reconsideración aportando nueva información, es decir un posible cambio a las condiciones del crédito solicitadas por el cliente, caso contrario el expediente se cierre administrativamente. A si mismo el banco asesorará al cliente para una posible solicitud.

### **Caso de aprobado**

Cuando el crédito es aprobado, el banco notifica al cliente y prepara el expediente legal. Posterior coordina con el notario, revisa documentos, cobra gastos, y se firma la escritura. El documento se registra y una vez inscrita la hipoteca, se hace el desembolso. Finalmente se activa el crédito, se entrega el cronograma de pagos y el banco da seguimiento al comportamiento del cliente por parte del área de administración y cobranza de cartera, quienes serán los encargados de dar seguimiento al crédito, según las normativas del banco hasta que este se culmine.

### **Análisis de la capacidad de pago**

El banco por medio del área de mesa de control valora la capacidad de pago del cliente mediante un modelo de evaluación que implica validar las deudas totales que el cliente posee de forma activa establecida en las centrales de riesgo CDR, de igual forma a través de la solicitud de crédito llenada por el cliente en la cual se detallan los gastos, egresos, Servicios básicos. Una vez que el área haya realizado las validaciones correspondiente (ingresos – egresos) esta determinará



según normativa del banco y lo que establece la norma del riesgo crediticio en Nicaragua que el nivel de endeudamiento del cliente no debe ser mayor al 50% de sus ingresos y la deuda que esta por adquirir no sobre pase del 30% de los ingresos sustentados del cliente en aspectos fundamentales de los cuales el área determinara si se procederá o no con la gestión, confirmar que una vez finalizada la gestión por dicha área esta dará un diagnóstico sobre la valoración realizada al cliente al cual será revisada por el área de riesgo.

### **Revisión y aprobación del comité de crédito**

Comité de crédito mejor conocida como riesgo, retoma el trámite y el reporte generado por mesa de control y evalúa al cliente mediante políticas, contacta al cliente para validar que la información adjuntada sea 100% veraz, con la delicadeza de que todo el proceso se haya cumplido correctamente y con las políticas estructuradas por la entidad, si el proceso está dentro de lo normado y el cliente es apto para el préstamo bajo políticas, comité aprueba el préstamo, genera un memorándum de aprobación dando legitimidad de la decisión.

El área legal, encargada de la creación de la documentación legal necesaria para la creación de la inscripción de la propiedad a nombre del cliente y contrato del préstamo donde se deja en garantía la misma propiedad bajo el mismo número de la inscripción de la propiedad, resumen informativo detallando los términos del préstamo y facilitando la comprensión de la información al cliente. Estos documentos son preparados para la espera de la firma del cliente.

Operaciones, validan la información y se encargan de la obtención de firma, de igual forma le indicara al cliente la apertura de una cuenta pagadora del préstamo, a la cual se le pueda ingresar el desembolso, crean el expediente físico del cliente validando de que todo esté de acuerdo con normativas y generan el desembolso a la cuenta pagadora solicitada por el cliente. Una vez el cliente obtiene la vivienda y cumple el propósito del préstamo su expediente es resguardo bajo sigilo en las oficinas centrales de documentación del banco para usos que el banco vea conveniente en transacciones u operaciones futuras.



### 4.3.3 Procedimientos de seguimiento y control

#### **Monitoreo de pagos**

Una vez que el crédito hipotecario está desembolsado y activo, el Banco de Finanzas implementará un sistema continuo de seguimiento para asegurar que el cliente cumpla adecuadamente con las cuotas, según lo establecido en el plan de pagos. Este proceso forma parte de la gestión de riesgo crediticio establecida por las políticas del área de administración y recuperación de cartera del banco, de igual forma a lo normado por la SIBOIF. Al aprobar el préstamo hipotecario, el BDF monitorea el pago mediante su sistema interno, donde registra cada cuota y activará alertas si hay atrasos en las cuotas. La forma de pagos será mediante débitos automáticos a la cuenta pagadora al préstamo, revisará el comportamiento crediticio mensual y mantiene contacto preventivo con el cliente si detecta atrasos.

#### **Clasificación de cartera**

##### **Créditos vigentes**

En conceptos generales de (SIBOIF, 2018) “Son los créditos cuyos deudores están cumpliendo puntualmente con el pago de sus cuotas de capital y/o intereses, en los términos y condiciones originalmente pactados”

El banco de finanzas, según lo normado por la norma de gestión de riesgo, incluirá en su cartera de créditos hipotecarios de riesgos vigentes todos los préstamos en los cuales hayan cumplido sus cuotas al día y no se atrasen más de 60 días los clientes, es decir que estos créditos se consideraran con riesgo normal.

##### **Créditos Reestructurados**

En referencia a (SIBOIF, 2018) son aquellos créditos en los que se ha modificado la estructura de pagos y/o los plazos del crédito original, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor. Dicha reestructuración implica el otorgamiento de adecuadas y razonables facilidades de pago al deudor, acordes con su nueva situación económica y capacidad de pago.

Una vez que el banco, acuerde la reestructuración del crédito con el cliente, esto se acordara, cuando el cliente se atrase más de 61 días en su cuota, lo cual el banco dará seguimiento para que el cliente, se ponga al día con sus pagos.

##### **Créditos Vencidos**



Según conceptos generales de (SIBOIF, 2018) “Se considerarán créditos vencidos, aquéllos cuyos deudores no han pagado el capital o los intereses en las fechas estipuladas contractualmente.”

Se considerará un crédito vencido, una vez que el cliente, acepte la reestructuración y este se vuelva a atrasar en sus pagos, con las condiciones pactadas en la reestructuración.

### **Créditos en Cobro Judicial**

Los autores (Centeno, Hidalgo, & Mendoza, 2015) definen “los créditos en cobro judicial son aquellas obligaciones de pago, como préstamos o saldos de tarjetas de crédito, que no han sido saldadas por el deudor en los plazos acordados y cuya recuperación se ha escalado a una instancia legal”

Una vez el banco, agote todas las formas de recuperación de la cartera, este procederá por la vía judicial, para condicionar la recuperación, lo cual sucederá una vez transcurrido más de 180 días de atraso de pago en sus cuotas.

### **Actualización de garantías**

El banco de finanzas BDF gestiona la actualización de las garantías cada 3 años por lo que el avalúo no debe pasar al vencimiento por antigüedad, muy importante determinar cuando el crédito presenta deterioro, se reestructura, hay ampliación de monto o cambios en el valor de mercado. Las políticas implementadas por el banco de finanzas y por factor central de riesgo estas requieren su actualización. donde se actualizan los valores de mercado, realización y reposición

Determinar suficiencia de la garantía y definir provisiones ante riesgo, asegurando la recuperación de crédito. esto implica la cobertura por cada por cada córdoba otorgado en créditos hipotecarios, existe un respaldo superior al doble del monto prestado.

Una política razonable es aplicar la cobranza de créditos en la medida en que surgen procesos normales de crédito y cobranza y, por lo tanto, se implementa con miras a la adecuada gestión de las cuentas de los clientes y la toma de decisiones. Y todo ello se refleja en el retorno de la inversión de la compañía. inversión; Establecer condiciones de pago razonables.

### **Caso que el cliente se niegue a pagar.**



Cuando un cliente expresa que “no quiere pagar”, esto no lo libera de su obligación crediticia; al contrario, el banco registra el atraso, aplica intereses moratorios, reporta la mora en centrales de riesgo y activa su proceso de cobro, iniciando con gestiones amistosas como llamadas, mensajes y propuestas de arreglo. Si persiste el incumplimiento, el caso pasa a la fase pre-legal, donde se envían cartas de mora y avisos formales, y posteriormente se remite al área legal para iniciar un proceso de cobro judicial, mediante demanda, embargo de bienes, congelación de cuentas y otras medidas permitidas por ley.

Cuando el crédito tiene garantía, el banco puede ejecutar una hipoteca o prenda, subastar la propiedad o decomisar el bien para recuperar la deuda. Finalmente, el cliente queda afectado durante años por reportes negativos, costos legales y limitaciones para acceder a nuevos créditos, por lo que negarse a pagar no detiene el proceso: el banco siempre procede a recuperar lo adeudado por la vía voluntaria, judicial o mediante ejecución de garantías.

En caso de que el cliente se retira molesto y se lleva o daña elementos de la casa hipotecada, el Banco de Finanzas mantiene el derecho sobre la propiedad como garantía y puede ejecutar la hipoteca para recuperar la deuda pendiente. El banco también puede sumar los daños al saldo adeudado y si corresponde, iniciar acciones legales por daño intencional de forma colateral, mientras que el cliente conserva la obligación de pago y su historial crediticio se ve afectado, aunque no enfrenta prisión por la deuda en sí.

### **En caso de que cliente se quede sin trabajo.**

Si un cliente se queda sin trabajo, esto no significa que dejará de pagar su crédito hipotecario con el Banco de Finanzas. Sin embargo, sí representa un riesgo potencial para su capacidad de cumplir con las obligaciones de pago. Ante esta situación, el banco puede ofrecer alternativas como reestructuración de cuotas, extensión de plazos o ajustes temporales, con el fin de facilitar el cumplimiento y evitar que el crédito entre en mora. De esta manera, se protege tanto al cliente como a la institución, manteniendo la estabilidad financiera y asegurando que la obligación de pago continúe vigente de manera responsable y prudente.

### **Función del seguro de vida de saldo deudor.**

En caso de fallecimiento del cliente, el Banco de Finanzas activa los mecanismos de gestión del riesgo establecidos. Si existe Seguro de Vida Deudor, el saldo del crédito queda liquidado por



la aseguradora, liberando el gravamen y protegiendo a los herederos. Si no existe seguro, la deuda se incorpora a la sucesión, quedando a decisión de los herederos continuar con el pago o renunciar a la propiedad. Este proceso demuestra cómo el banco mitiga el riesgo de incobrabilidad incluso ante eventos inesperados como el fallecimiento del prestatario.

#### 4.3.4. Procesos de aprobación de un crédito hipotecario

### Figura 1

Mapa de procesos aprobación de un crédito hipotecario.



*Nota: Elaboración propia*

Según la norma de Gestión de Riesgo Crediticio se analizó la capacidad de pago y la de endeudamiento en base a información brindada, datos personales, comprobantes, entre otros, los



ingresos del solicitante, su patrimonio neto, las cuotas y saldo de sus diversas obligaciones. Para la obtención de la información antes mencionada, la institución financiera requerirá del cliente el suministro de esta, así como, mediante consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia.

Las consultas en las centrales de riesgo detallan una pauta del comportamiento de un cliente prospecto en sistema financiero nacional, es determinante la disciplina de un deudor en solventar sus deudas en la decisión de la aprobación de créditos.

Banco de Finanzas utiliza herramientas de análisis Score que miden el nivel de riesgo de un cliente, además del proceso estratégico y de validación continua de la información que pasa por las diferentes áreas participes del proceso de tramitación, aprobación y desembolso de los préstamos solicitados, con el fin de que la información llegue a la última etapa de la forma más clara y verídicamente posible.

#### **4.4. Evaluación la efectividad de los mecanismos de gestión del riesgo crediticio implementados por el BDF en el otorgamiento y seguimiento de los créditos hipotecarios durante el período 2023–2024.**

##### *4.4.1 Análisis cuantitativo*

Con este análisis se trata de demostrar la manera en que Banco de Finanzas estructura, aprovecha, gestiona y evalúa su cartera de créditos hipotecarios, desde la clasificación de la cartera enfocada en créditos hipotecarios, los márgenes de cobertura de las garantías, los niveles de provisionamiento, rangos de exposición al riesgo según la norma de riesgo crediticio, hasta la evaluación de la rentabilidad obtenida en los periodos de estudio, evaluada mediante herramientas como análisis DuPont que nos brinda una base de los resultados y aprovechamiento de los recursos del banco.

#### **Análisis Dupont**

El autor (Ruiz, 2023) detalla que “el análisis Dupont es una herramienta clave para medir la rentabilidad de una empresa en el contexto de Conceptos de Economía, Finanzas y Seguros. Este análisis se basa en descomponer el retorno sobre los activos (ROA-ROE) en sus componentes clave: margen neto, rotación del activo y apalancamiento financiero”.

$$ROE = RENTABILIDAD ECONOMICA (ROA) * APALANCAMIENTO FINANCIERO$$



$$ROA = MARGEN NETO * ROTACION DE ACTIVOS$$

$$MARGEN NETO = \frac{BENEFICIO NETO}{TOTAL DE INGRESOS}$$

$$ROTACION DE ACTIVOS = \frac{TOTAL DE INGRESOS}{TOTAL DE ACTIVOS}$$

$$APALACAMIENTO = \frac{TOTAL DE ACTIVOS}{PATRIMONIO NETO}$$

Dupont refiere a la capacidad de la entidad en aprovechar al máximo sus recursos, mediante ratios financieros.

El margen neto representa la utilidad neta como porcentaje de las ventas. Mide la eficiencia de la empresa para convertir las ventas en ganancias. Un margen neto alto indica que la empresa tiene un mayor control sobre sus costos y puede generar mayores márgenes en cada venta

La rotación del activo mide la eficiencia de la empresa para utilizar sus activos para generar ventas. Se calcula dividiendo las ventas entre el total de activos. Una rotación alta indica que la empresa está utilizando eficientemente sus recursos para generar ingresos.

El apalancamiento financiero se refiere al uso de deuda para financiar las operaciones de la empresa. Cuanto mayor sea el apalancamiento, mayor será el riesgo y la posibilidad de obtener beneficios, pero también mayor será el riesgo de pérdidas financieras.

Calculo ROE y ROA.

Periodo 2023.

$$MARGEN NETO = \frac{103,354,012}{1,766,626,228} = 0.0585 = 5.85\%$$

$$ROTACION DE ACTIVOS = \frac{1,766,626,228}{20,496,958,689} = 0.0862 = 8.62\%$$

$$ROA = \frac{0.0585}{0.0862} = 0.0050 = 0.50\%$$

$$APALANCAMIENTO = \frac{20,496,958,689}{2,146,427,987} = 9.5493$$

$$ROE = 0.0585 * 9.5493 = 0.0482 = 4.82\%$$



Periodo 2024.

$$MARGEN NETO = \frac{151,438,724}{2,003,712,790} = 0.0756 = 7.56\%$$

$$ROTACION DE ACTIVOS = \frac{2,003,712,790}{21,767,115,787} = 0.0921 = 9.21\%$$

$$ROA = \frac{0.0756}{0.0921} = 0.070 = 0.70\%$$

$$APALANCAMIENTO = \frac{21,767,115,787}{2,297,493,036} = 9.4743$$

$$ROE = 0.0756 * 9.4743 = 0.0659 = 6.59\%$$

Los datos arrojados por los resultados obtenidos mediante Dupont indican un crecimiento impulsado por la eficiencia. El desempeño financiero del BDF en 2024 fue notablemente superior al de 2023. La rentabilidad para los accionistas (ROE), que es el indicador clave, aumentó un 36.7% (pasando de 4.82% a 6.59%). Este crecimiento es muy saludable porque fue impulsado por mejoras en la operación del banco (mayor rentabilidad sobre activos), y no por asumir más deuda (apalancamiento).

**Tabla 2**

*Resultados calculo ROA y ROE periodos 2023-2024 Banco de Finanzas.*

Indicador	2023	2024	Variación	Significado
ROE (Rentabilidad sobre Patrimonio)	4.82%	6.59%	36.70%	Mejora Fuerte: Los accionistas obtuvieron un retorno mucho mayor por su inversión.
ROA (Rentabilidad sobre Activos)	0.50%	0.70%	40.00%	Motor Principal: El banco fue mucho más eficiente generando ganancias con sus activos.
Apalancamiento Financiero	9.5493	9.4743	-0.80%	Ligera Reducción: El banco usó un poco menos deuda (o tenía más patrimonio) en 2024.
Margen Neto	5.85%	7.56%	29.20%	Mejora Fuerte: El banco fue más rentable; retuvo más ganancias por cada córdoba de ingreso.
Rotación de Activos	0.0862	0.0921	6.80%	Mejora Leve: Los activos del banco generaron un poco más de ingresos que el año anterior.

*Nota: Elaboración propia en base a estados financieros BDF 2023-2024.*





## Análisis cuantitativo: Análisis de cartera de créditos hipotecarios BDF

### Gráfico 1

Resumen de concentración de cartera de créditos hipotecarios.



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024.*

En el análisis de la cartera de créditos hipotecarios para vivienda correspondiente a los periodos 2023 y 2024, se evidencia una variación significativa tanto en los montos colocados como en la proporción que este tipo de crédito representa dentro del total de la cartera. En el año 2023, los créditos hipotecarios para vivienda alcanzaron un valor principal de C\$5,699,945,842, lo que representó un 40.7 % del total de créditos otorgados por la institución. No obstante, para el año 2024, esta cifra se redujo a C\$5,581,290,204, equivalente al 36.1 % del total, lo que implica una disminución interanual de aproximadamente 2.08 %. Esta reducción pone en evidencia un leve ajuste en la estructura de financiamiento del banco, con menor énfasis en los préstamos destinados al sector habitacional.

La contracción observada puede estar relacionada con diferentes factores económicos y financieros que influyeron en el comportamiento del mercado inmobiliario y en las políticas internas de crédito del banco. Es posible que, durante el período 2024, la entidad haya priorizado la diversificación de su cartera hacia otros sectores como el personal o el comercial, los cuales



reflejaron un crecimiento más dinámico. Asimismo, las condiciones del mercado tales como el incremento en las tasas de interés, el costo de los materiales de construcción o la disminución en la demanda de viviendas nuevas pudieron incidir en la menor colocación de préstamos hipotecarios. Estos elementos reflejan una respuesta institucional ante las condiciones macroeconómicas del país.

Desde una perspectiva de gestión financiera, el comportamiento descendente en la cartera hipotecaria puede interpretarse como una estrategia de reducción de riesgo crediticio o como una medida de ajuste ante la variabilidad del mercado inmobiliario. Aunque el sector hipotecario continúa siendo uno de los rubros más relevantes dentro del portafolio de créditos, su menor participación porcentual indica una búsqueda de equilibrio entre diferentes sectores económicos. Esta diversificación podría contribuir a una mayor estabilidad financiera para la institución, reduciendo la dependencia de un solo tipo de crédito y promoviendo una estructura de ingresos más sostenible.

En conclusión, la disminución del 2.08 % en el monto principal de los créditos hipotecarios para vivienda, junto con la reducción en su peso relativo dentro de la cartera total, demuestra un cambio moderado en la estrategia crediticia del banco entre 2023 y 2024. Dicho comportamiento puede asociarse tanto a factores externos como la situación económica nacional como a decisiones internas orientadas a optimizar la gestión del riesgo. En conjunto, el análisis permite comprender mejor la evolución del crédito hipotecario y su impacto en la composición general de la cartera crediticia de la entidad financiera.

### **División de la Cartera de Créditos Hipotecarios BDF.**

#### **Créditos Vigentes**

En conceptos generales de (SIBOIF, 2018) "Son los créditos cuyos deudores están cumpliendo puntualmente con el pago de sus cuotas de capital y/o intereses, en los términos y condiciones originalmente pactados"

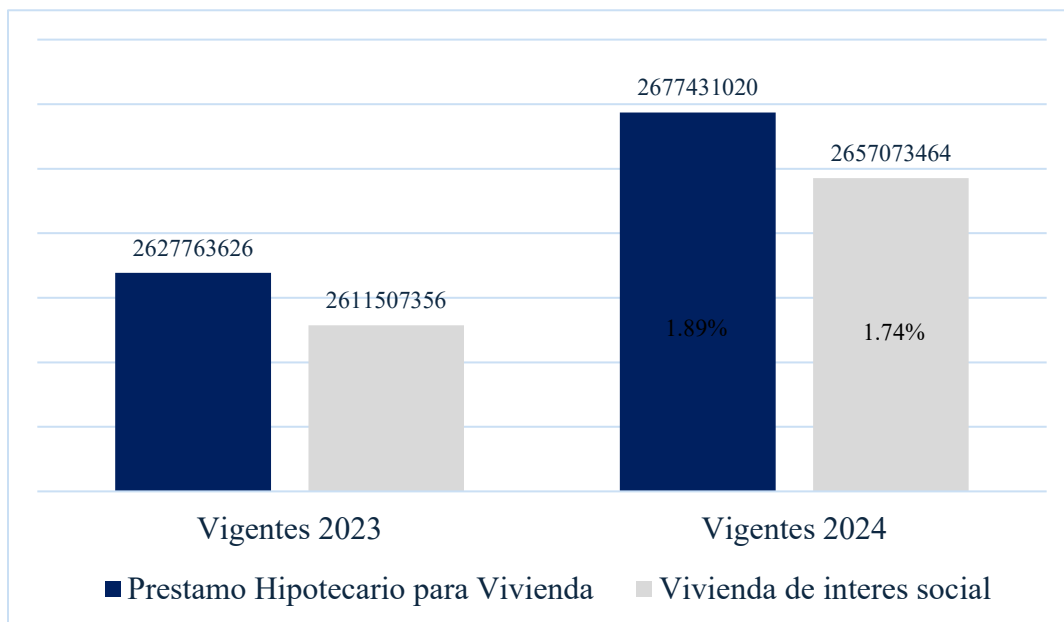
En los resultados obtenidos se detalla que los créditos vigentes de BDF muestran fluctuaciones positivas, pues para el periodo 2024 los préstamos hipotecarios para vivienda presentan un alce por la cantidad absoluta de C\$ 49,667,394 en datos porcentuales indica un incremento del 1.89%. Los préstamos de vivienda de interés social de igual forma ascendieron por



la cantidad de C\$ 45,566,108 que representa el 1.74% de incremento con lo que respecta al año 2023, lo que significa que el Banco logro colocar ya sea una mayor cantidad de préstamos y han logrado mantener e incluso incrementar los créditos vigentes, es decir créditos que están en periodos correctos de cobro o al día.

## Gráfico 2

### Créditos hipotecarios vigentes



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024.*

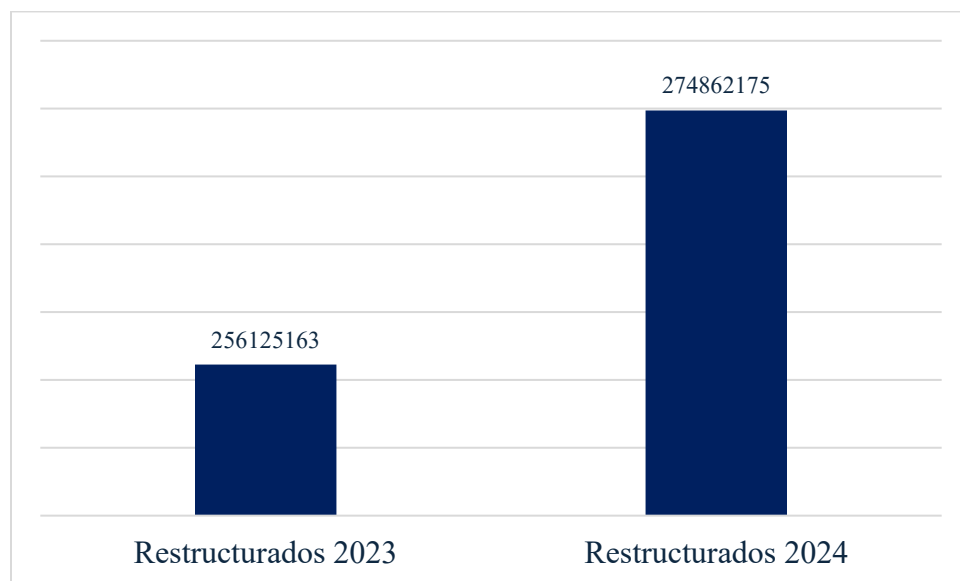
## Créditos Restructurados

En referencia a (SIBOIF, 2018) son aquellos créditos en los que se ha modificado la estructura de pagos y/o los plazos del crédito original, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor. Dicha reestructuración implica el otorgamiento de adecuadas y razonables facilidades de pago al deudor, acordes con su nueva situación económica y capacidad de pago.



### Gráfico 3

#### Créditos hipotecarios restructurados



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024*

Los créditos restructurados para el periodo 2024 también generaron un incremento, esto puede ser debido en parte a la mayor colocación de créditos entre un periodo, los resultados obtenidos fueron los siguientes para los créditos hipotecarios para vivienda tuvieron un alce de C\$18,737,012 que representa en términos porcentuales un 7.32%, un cambio relativamente bajo al tomar en consideración el incremento en la colocación de este tipo de préstamos, cabe a destacar que los créditos de vivienda de interés social no se clasifican bajo créditos restructurados según políticas de Banco de Finanzas, pasan directamente a créditos vencidos según el tiempo de impago en los que estos se encuentran.

#### Créditos Vencidos

Según conceptos generales de (SIBOIF, 2018) "Se considerarán créditos vencidos, aquéllos cuyos deudores no han pagado el capital o los intereses en las fechas estipuladas contractualmente."

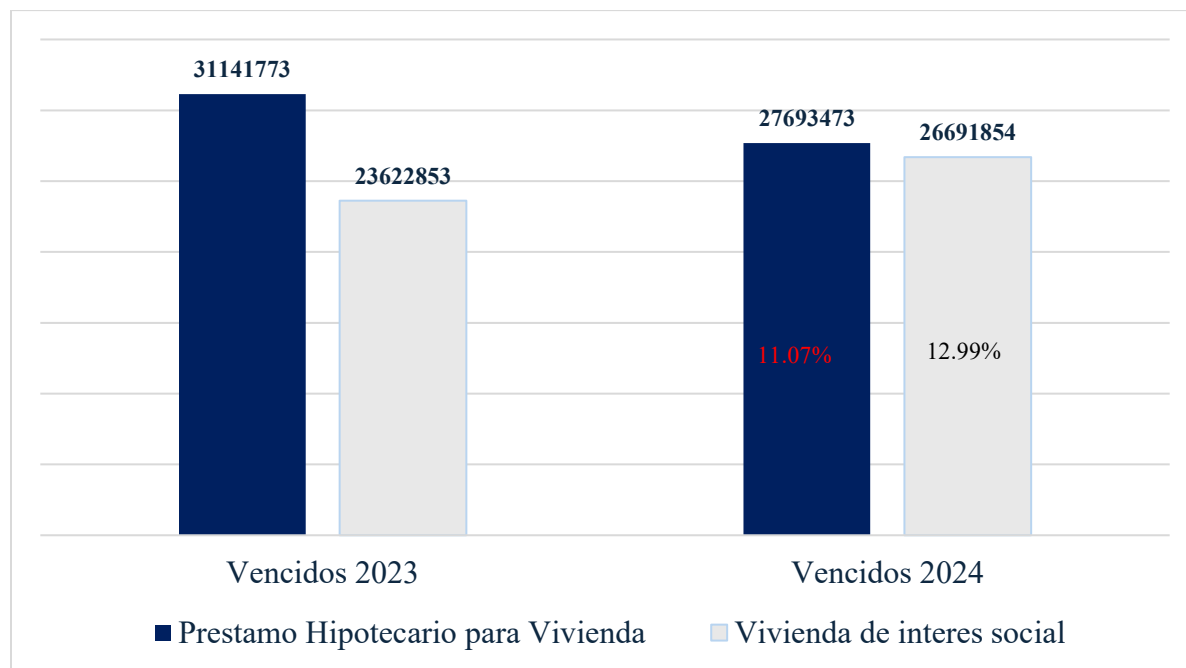
En el caso de los créditos vencidos se muestran resultados tanto positivo como negativo para el Banco de Finanzas dado que los préstamos hipotecarios para vivienda generaron una reducción absoluta de (-C\$3,448,300) en termino porcentual un (-11.07%), es decir que la gestión de cobro



de este tipo de crédito varía por dos posibles causas como el incremento en la siguiente etapa créditos bajo cobro judicial que significa una declive en la gestión de cobro de estos créditos, un incremento en el impago de los clientes o en caso positivo pasaron a la clasificación de vigente o reestructurado, dado el alto incremento que se presenta en cobro judicial el evento negativo es el que más cobra sentido. En el caso de los préstamos de vivienda de interés social presentan un incremento de C\$3,069,001 que representa un 12.99% indica un deterioro en la capacidad de pago de los deudores y un aumento en los riesgos de incumplimiento.

#### Gráfico 4

*Créditos Hipotecarios vencidos.*



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024*

#### Créditos en Cobro Judicial

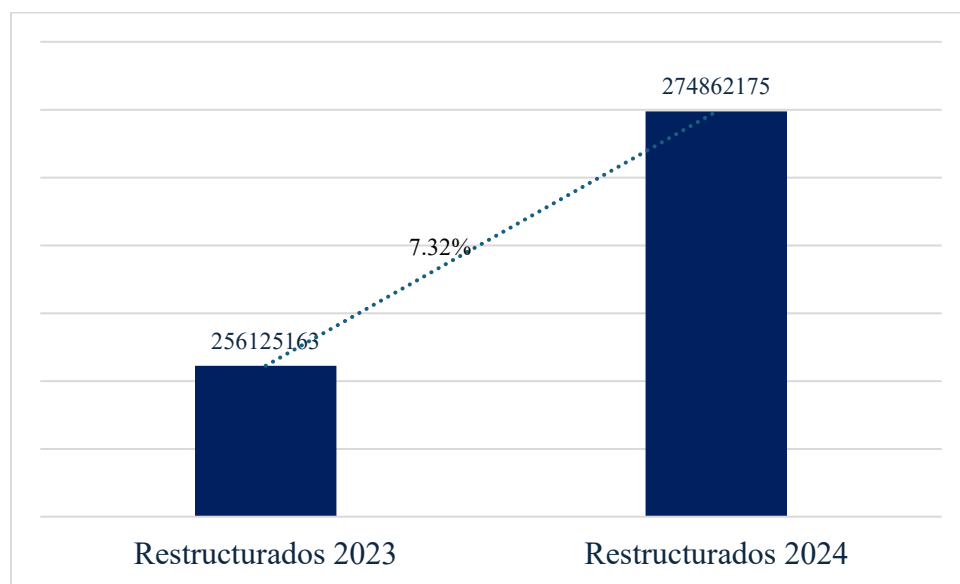
Los autores (Centeno, Hidalgo, & Mendoza, 2015) definen “los créditos en cobro judicial son aquellas obligaciones de pago, como préstamos o saldos de tarjetas de crédito, que no han sido saldadas por el deudor en los plazos acordados y cuya recuperación se ha escalado a una instancia legal”



En relación a créditos en cobro judicial los préstamos hipotecarios para vivienda presentan un incremento de C\$7,921,357 que en relación al total de la cartera no representa un dato tan significativo, pero este apartado representa un alarmante 57.35% de incremento con lo que respecta al periodo 2023, señalando una posible tendencia a la alza de los deudores en esta etapa crítica de cobro, este aumento puede determinar problema en la gestión de la cartera o deterioradas en salud financiera de los deudores, lo que podría resultar en mayores costos para la entidad y consecuencias legales para los deudores. En el caso de los préstamos de vivienda de interés social se presenta una reducción en valor absoluto de (-C\$2,856,926) que en términos porcentuales representa un 16.50% esto puede ser posible a diferentes eventualidades cómo mejoras en la situación económica de los clientes deudores, ajustes en las políticas de crédito, gestiones de cobro más eficiente, reestructuraciones de deuda o paso a otras instancias que ha dado un significativo reducción en este tipo de cobro que se considera la última instancia y la más perjudicial para una entidad financiera debido a que esta instancia incurre en gastos legales y administrativos para poder recuperar partes del crédito otorgado mediante la garantías.

### Grafico 5

*Creditos Hipotecarios en Cobro Judicial.*



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024*

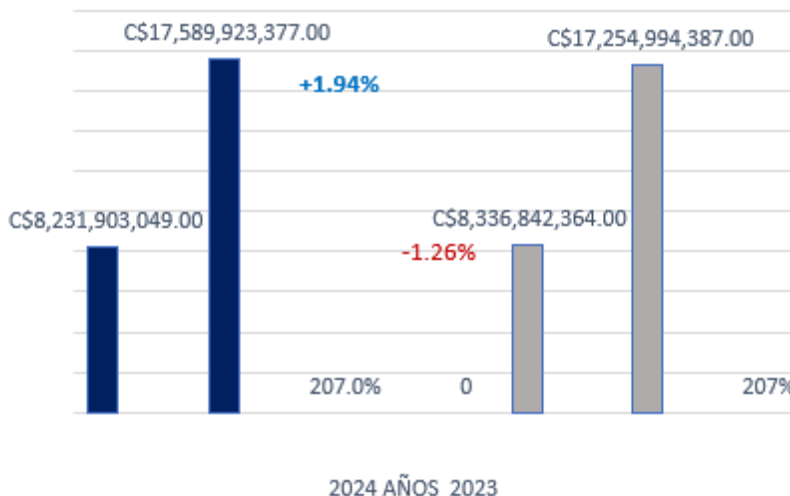
**Resumen de las Garantías que respaldan la cartera de créditos.**



Citando la página web del instituto (SISE, 2025), afirma que una cartera de crédito “Se refiere al conjunto de préstamos o créditos que una entidad financiera ha otorgado a sus clientes y que aún están pendientes de pago”.

### Gráfico 6

*Cobertura de Garantías.*



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024*

En el análisis comparativo de los créditos hipotecarios del Banco de Finanzas (BDF) entre 2023 y 2024, se identificó una ligera disminución del saldo de cartera garantizada, pasando de C\$ 8,336.842,364 millones a C\$ 8,231.903,049 millones, lo que representa una reducción de 1.26 %. Este comportamiento podría reflejar una menor colocación de créditos o la aplicación de una política crediticia más prudente.

Por otro lado, el monto total de garantías aumentó de C\$ 17,254.994,387 millones a C\$ 17,589.923,377 millones, evidenciando un crecimiento del 1.94 %. Este incremento fortalece el respaldo de la cartera hipotecaria, mejorando la protección ante eventuales incumplimientos.

El porcentaje de garantía sobre la cartera se mantuvo constante en 207 % durante ambos años, demostrando estabilidad en la política de gestión de riesgos del banco. Esto implica que, por cada córdoba otorgado en créditos hipotecarios, existe un respaldo superior al doble del monto prestado.

En conclusión, se determina que en el periodo 2023-2024 esto refleja un comportamiento estable en la cartera hipotecaria del BDF, caracterizado por una ligera disminución en el saldo de



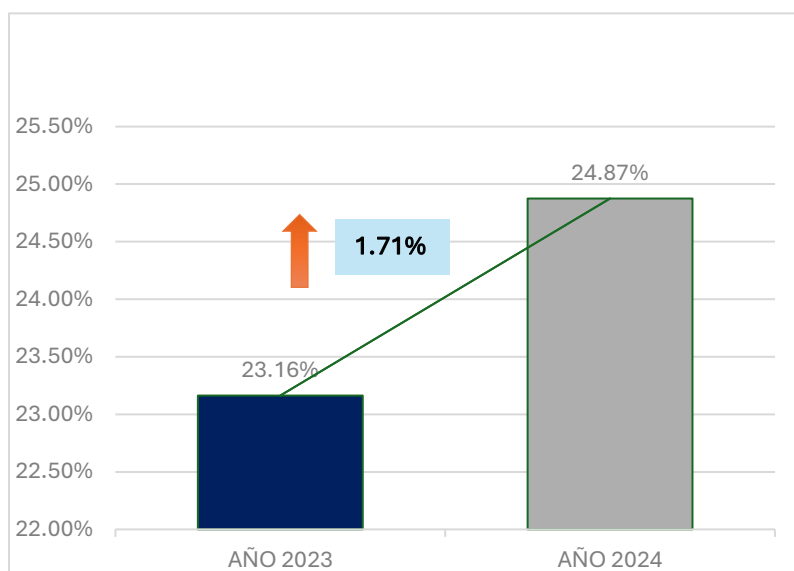
créditos y un aumento en las garantías, lo cual asegura la continuidad de una cobertura sólida y una adecuada gestión del riesgo.

### Ingresos por créditos Hipotecarios

Al analizar la cartera de crédito hipotecarios de BDF, en los periodos 2023-2024, se evidencia un crecimiento del 1.71% con respecto al 2023, siendo esto favorable para el banco ya que logro mantener la misma colocación que el año anterior, incluso logro superarla, lo que se interpreta como una buena gestión y manejo de su cartera de crédito. Importante también señalar la participación que los créditos hipotecarios generan al banco en ingresos ya que del total de su cartera de créditos se puede decir que en el año 2024 por cada 100.00C\$, 24.87C\$, pertenecen a ingresos percibidos por colocación de créditos Hipotecarios.

#### Gráfico 7

*Ingresos obtenidos por cartera de créditos hipotecarios*



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024*

### Análisis de la cartera de créditos según la clasificación de la norma de gestión del riesgo en Nicaragua

El banco de finanzas en cumplimiento a lo establecido en la norma de la gestión del riesgo en créditos de Nicaragua, a través de un análisis horizontal realizado a su cartera de créditos

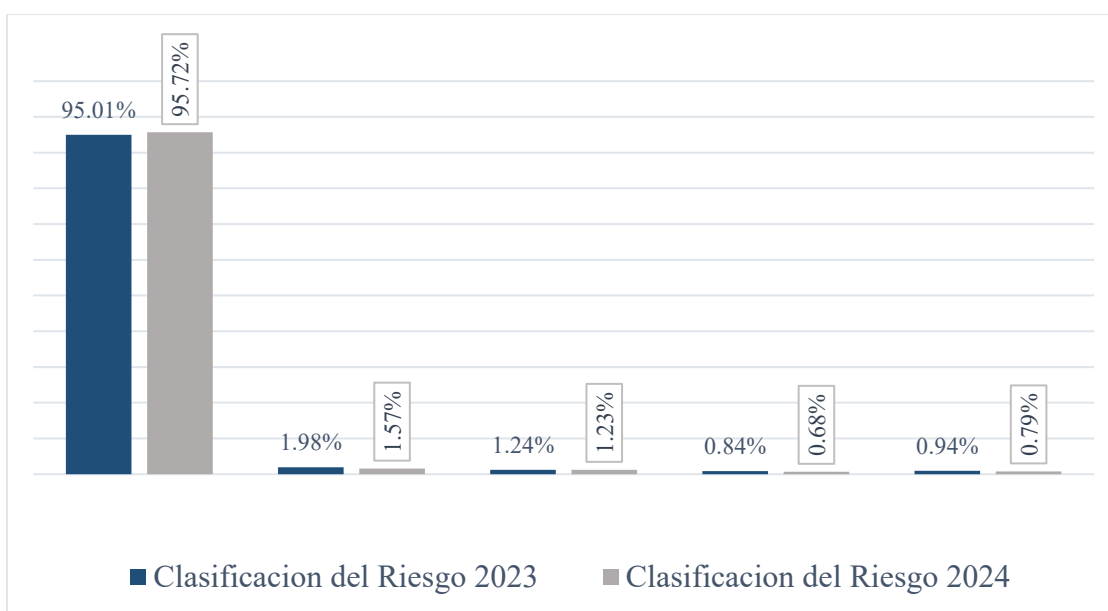


hipotecarios colocados para los cierres de los periodos 2023-2024, se confirmó que el banco posee una cartera de créditos hipotecarios sana ya que ambos periodos se ha mantenido del total de la cartera de créditos hipotecarios el 95% pertenece a créditos colocados vigente con un riesgo de clasificación normal con un aumento del 0.7% para el año 2024, lo que es favorable para la institución ya que representa que sus clientes tienen una tendencia de venir pagando al día las cuotas de sus créditos.

Por otra parte, importante señalar, la correcta gestión del riesgo de manejo de los créditos con clasificación B, C, D, y E. ya que los porcentajes no alcanzan a llegar al 2% para ambos años, se ha mantenido, como resultado de un mejor control de sus normas, políticas, estrategias de colocación y recuperación de cartera.

### Gráfico 8

*Clasificación del riesgo cartera de créditos hipotecarios*



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024*

### Clasificación de la provisión de la cartera de Créditos Hipotecarios.

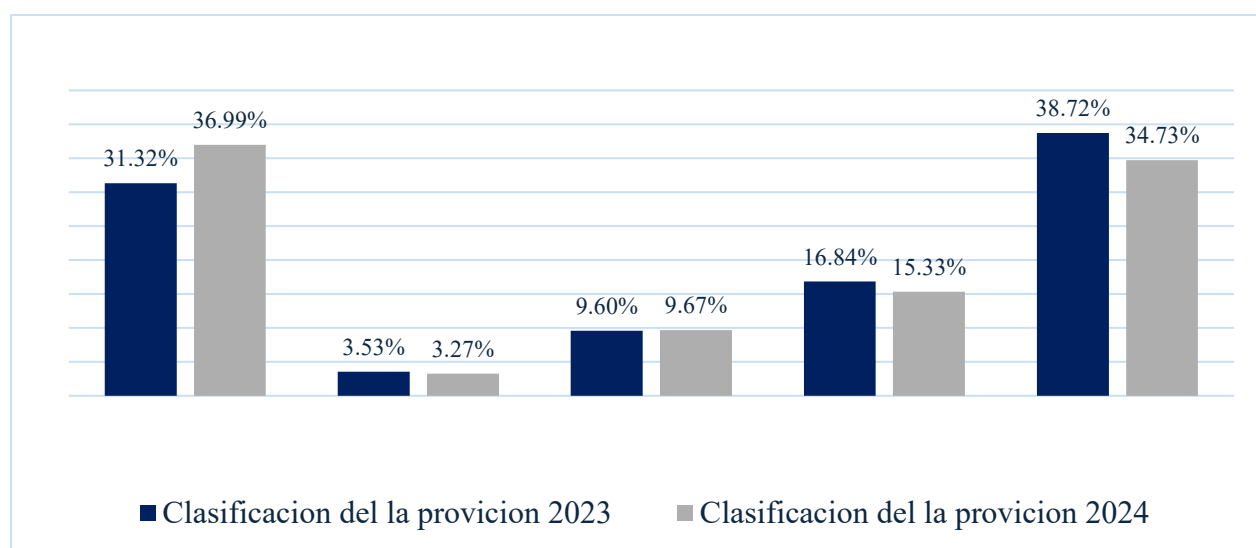
La clasificación de la provisión de la cartera de crédito hipotecarios, se logró validar a través de un análisis horizontal, de que para el año 2024 la provisión de los créditos con valoración de riesgo normal aumento, pasando de 31.23% a 36.99%, entendiéndose como un aumento en la



colocación de créditos, mejor implantación de estrategias que generaron una mejor aceptación de los créditos en los clientes, así mismo se validó una disminución en el año 2024 de 3.98% de la cantidad de provisión de créditos en categoría de riesgos irrecuperables debido a un manejo exhaustivo en seguimiento a sus normas y políticas de recuperación de cartera dando seguimiento de cerca a sus clientes, motivándolos siempre a ir día con sus cuotas, evitando así generar más provisión de cartera a manera que se vencen las fechas de pago de la cuotas de sus clientes.

### Gráfico 9

*Provisionamiento de Cartera de Créditos Hipotecarios.*



*Nota: Elaboración propia. Basada en la nota 10 estados financieros BDF 2023-2024*



## V. Conclusiones

El presente estudio de seminario titulado “Análisis de la gestión del riesgo en el otorgamiento de créditos hipotecarios en el Banco de Finanzas (BDF) durante el período 2023-2024” consistió en describir las generalidades del marco regulatorio de los bancos en Nicaragua, el estudio permitió establecer que el Banco de Finanzas (BDF) opera bajo un esquema normativo sólido definido por la SIBOIF y el Banco Central de Nicaragua. Dicho marco regula aspectos clave como la gestión del riesgo crediticio, los requisitos mínimos para evaluar a los clientes y los lineamientos prudenciales para la administración de la cartera.

Por otra parte, al identificar los principales factores de riesgo que inciden en el otorgamiento de créditos hipotecarios, se concluye que el BDF enfrenta riesgos derivados principalmente de la variación de tasas de interés, la capacidad de pago de los clientes y la dinámica del mercado inmobiliario. A pesar de ello, la institución ha logrado mantener el 95 % de su cartera hipotecaria en categoría de riesgo normal gracias a procesos de evaluación rigurosos, monitoreo constante y una cartera diversificada que disminuye la concentración de riesgo.

Asimismo, al analizar las normas, políticas y estrategias aplicadas por el BDF para la gestión del riesgo crediticio, se evidenció que el banco posee procedimientos bien definidos que fortalecen la calidad del análisis crediticio. Entre ellos destacan los manuales de funciones, la estrategia de los “cuatro ojos”, los requisitos estrictos de documentación y el apego a metodologías financieras para evaluar la capacidad de pago y garantías.

En síntesis, al evaluar la efectividad de la gestión del riesgo crediticio el análisis permitió determinar que la institución mantiene un proceso de control adecuado para este tipo de financiamientos. Al mismo tiempo, los mecanismos implementados incluyendo la verificación de capacidad de pago, consultas a centrales de riesgo, revisiones internas y controles legales funcionan de forma articulada y permiten mantener una adecuada mitigación del riesgo. Con base a estas evidencias, se concluye que la gestión del riesgo crediticio del BDF durante el período 2023-2024 es efectiva y cumple con los criterios necesarios para garantizar operaciones seguras y sostenibles.



## VI. Bibliografía

- Andrino, J. (1985). Obtenido de Universidad de San Carlos: [http://www.repositorio.usac.edu.gt/4458/1/03\\_2812.pdf](http://www.repositorio.usac.edu.gt/4458/1/03_2812.pdf)
- Banco de Fiananzas BDF*. (30 de ABRIL de 2024). Obtenido de Banco de Finanzas : BDF [https://www.bdfnet.com/bdf/informacionfinanciera/documentos/prospecto/prospecto\\_informativo\\_junio2024.pdf](https://www.bdfnet.com/bdf/informacionfinanciera/documentos/prospecto/prospecto_informativo_junio2024.pdf)
- BDF. (2025). Obtenido de INTRANET Banco de Finanzas: <https://www.bdfnet.com/>
- Centeno, C., Hidalgo, J., & Mendoza, H. (Diciembre de 2015). *Incidencia de las políticas de recuperación de crédito en la morosidad en los créditos de consumo de la microfinanciera Tu Crédito sucursal Estelí*. Obtenido de UNAN FAREM ESTELÍ: <https://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/2068/1/17313.pdf>
- Colegio Inmobiliario de Nicaragua. (2025). *Crecimiento del mercado inmobiliario*. Obtenido de Colegio inmobiliario de Nicaragua: <https://www.colegioinmobiliario.com/nicaragua/crecimiento-sostenido-del-mercado-inmobiliario-en-nicaragua-impulsa-nuevas-oportunidades-de-inversion/>
- Escobar, R., & Vanegas, k. (ENERO de 2018). *PROCESO PARA EL OTORGAMIENTO DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO PARA LA ADQUISICION DE UNA NUEVA VIVIENDA MEDIANTE EL BANCO DE AMERICA CENTRAL BAC PERIODO 2017*. Obtenido de UNAN MANAGUA: <https://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/8694/1/18766.pdf>
- Fakins, M. &. (s.f.).
- Fastercapital. (14 de mayo de 2025). *Factor de riesgo crediticio como identificar y analizar los factores de riesgo crediticio*. Obtenido de Fastercapital: <https://fastercapital.com/es/contenido/Gestion-del-riesgo-crediticio--que-es-la-gestion-del-riesgo-crediticio-y-como-implementarla.html>
- Flores, J. R., Gonzalez, C. J., & Herrera, Z. A. (2022). *Análisis de la gestión de riesgo crediticio y su incidencia en la cartera en mora de la micro financiera CREDISERVI, S.A de la ciudad de Estelí*. Obtenido de UNAN FAREM-ESTELÍ: <https://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/20778/1/20705%201.pdf>
- Flores, M. (JULIO de 2016). *Evaluación de las políticas de crédito y cobranza de Prestanic sucursal Estelí, y su incidencia en la recuperación de cartera, durante el año 2015*. Obtenido de UNAN FAREM - ESTELÍ: <https://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/17667/1/20413.pdf>
- Frederic, M. (2004). *Economía del dinero, banca y mercados financieros*. Pearson.
- Gaitan, M., & Flores, M. (Marzo de 2017). *RIESGO CREDITICIO BANCARIO*. Obtenido de UNAN-MANAGUA: <https://files.core.ac.uk/download/pdf/94852394.pdf>
- Garcia, & Diaz. (Marzo de 2016). *Operaciones de las Instituciones Bancarias*. Obtenido de UNAN-MANAGUA: <https://repositorio.unan.edu.ni/3628/1/16725.pdf>



- Hernandez, J. Y. (2023). *Gestión de riesgo crediticio y la calidad de cartera en la institución bancaria Mibanco Ag. Independencia, 202*. Obtenido de UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (PERU): [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/126746/Hernandez\\_CJY-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/126746/Hernandez_CJY-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- IFM. (2012). *Definiciones de Bancos*. Obtenido de Fondo Monetario Internacional: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/spa/2012/03/pdf/basics.pdf>
- Ley 561. (Agosto de 2024). *Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros*. Obtenido de Asamblea General de la Republica de Nicaragua: [https://www.bcn.gob.ni/sites/default/files/marco\\_juridico\\_financiero/03\\_Ley\\_561\\_Ley\\_General\\_de\\_Bancos\\_Instituciones\\_financieras\\_no\\_Bancarias\\_y\\_Grupos\\_Financieros.pdf](https://www.bcn.gob.ni/sites/default/files/marco_juridico_financiero/03_Ley_561_Ley_General_de_Bancos_Instituciones_financieras_no_Bancarias_y_Grupos_Financieros.pdf)
- LEY 677. (29 de abril de 2009). *LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*. Obtenido de Asamblea Nacional: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/b92aeea87dac762406257265005d21f740fc19c963eeca6a062575c80075b195?OpenDocument>
- Morales, F. C. (2020). *Definiciones de riesgo crediticio*. Obtenido de economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/capacidad-de-pago.html>
- Piscoya, R. C. (2023). *Análisis de los riesgos financieros que implicaría ejecutar la Ley de Hipoteca Inversa en el sistema jurídico peruano*. Obtenido de UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO: [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/6450/1/TL\\_PiscoyaRamirezRoberto.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/6450/1/TL_PiscoyaRamirezRoberto.pdf)
- Rohrs Schmitt, K. (01 de 10 de 2025). *Comprender el riesgo crediticio: definiciones, calificaciones y ejemplos clave*. Obtenido de INVESTOPEDIA: <https://www.investopedia.com/terms/c/creditrisk.asp>
- Rojas, L. (2023). *Gestion de Cobranza y Riesgo Crediticio de una Entidad Financiera*. Obtenido de Universidad Cesar Vallejos Peru: [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/155989/Rojas\\_FJL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/155989/Rojas_FJL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Ruiz, R. (Noviembre de 2023). *Análisis Dupont – Qué Es, Definición Y Concepto*. Obtenido de Seguros y Finanzas Hoy: <https://www.segurosyfinanzashoy.com/analisis-dupont-que-es-definicion-y-concepto/>
- SIBOIF. (2018). *Normas sobre riesgo crediticio*. Obtenido de SIBOIF: [https://www.siboif.gob.ni/files/normas/sector\\_bancario\\_financieras\\_y\\_casas\\_de\\_cambio/norma\\_sobre\\_riesgo\\_crediticio\\_y\\_provisiones/cd-siboif-1052-1-sep06-2018.pdf](https://www.siboif.gob.ni/files/normas/sector_bancario_financieras_y_casas_de_cambio/norma_sobre_riesgo_crediticio_y_provisiones/cd-siboif-1052-1-sep06-2018.pdf)
- Zamora, J. V. (2024). *Evaluación de políticas de crédito y cobranzas para mejorar la liquidez de la empresa Corporación Agrícola Don Sholo SAC. Año 2020 Nueva Cajamarca*. Obtenido de UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO: [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/7446/1/TL\\_JuepZamoraVanessa.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/7446/1/TL_JuepZamoraVanessa.pdf)



## VII. Anexos

Banco De Finanzas  
 Balance de situación Financiera  
 Al 31 de Diciembre del año 2024  
 (Expresado en Cordobas)



	Nota	2024	2023
<b>Activos</b>			
<b>Efectivo y equivalente de efectivo</b>			
<b>Moneda Nacional</b>			
Caja		269,521,725.00	273,953,073.00
Banco Central de Nicaragua		928,595,185.00	778,289,195.00
Instituciones financieras		37,684,792.00	64,638,601.00
Efectivo y equivalente de efectivo	6	249,920,183.00	596,363,919.00
		<u>1,485,721,885.00</u>	<u>1,713,244,788.00</u>
<b>Moneda extranjera</b>			
Caja		221,778,487.00	185,106,981.00
Banco Central de Nicaragua		2,237,221,567.00	1,994,347,593.00
Instituciones Financieras		487,044,393.00	540,850,182.00
Depositos restringidos		38,850,077.00	36,875,757.00
	6	2,984,894,524.00	2,757,180,513.00
	4	<u>4,470,616,409.00</u>	<u>4,470,425,301.00</u>
<b>Inversiones a valor razonable con cambios en otro resultado integral</b>	4, 7	0	0
<b>Cartera a costo amortizado</b>		1,567,848,856.00	1,746,444,350.00
<b>Cartera de credito, neto</b>			
Vigentes		14,637,425,104.00	13,147,856,876.00
Reestructurado		618,917,078.00	671,668,936.00
Vencidos		115,450,409.00	103,751,886.00
Cobro judicial		70,115,931.00	74,496,415.00
Diferimento de comiciones y otros		- 49,501,454.00	- 38,735,872.00
Interes y comisiones por cobrar sobre cartera de credito		194,155,593.00	181,015,164.00
		-	-
Provision de cartera de credito		- 459,368,936.00	- 390,047,391.00
	4, 8	<u>15,127,193,725.00</u>	<u>13,750,006,014.00</u>
		<u>16,695,042,581.00</u>	<u>15,496,450,364.00</u>
<b>Cuentas por cobrar, netos</b>	4, 9	111,982,900.00	88,062,311.00
<b>Activos recibidos en recuperacion de creditos</b>	10	5,094,503.00	31,504,242.00
<b>Participaciones</b>	11	46,508,686.00	42,449,230.00
<b>Activo material</b>	12	264,158,359.00	263,610,981.00
<b>Activos intangibles</b>		77,480,131.00	51,807,577.00
<b>Activos fiscales</b>	13	70,604,154.00	52,648,683.00
<b>Otros Activos</b>	14	25,628,064.00	54,742,769.00
<b>Total de Activos</b>		<u>21,767,115,787.00</u>	<u>20,496,958,689.00</u>
Total Activos Corrientes		<u>21,282,736,393.00</u>	<u>20,086,442,218.00</u>
Total Activos no Corrientes		484,379,394.00	410,516,471.00



<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos Financieros a costo amortizado</b>			
<b>Obligaciones con el publico</b>			
<b>Moneda nacional</b>			
Deposito a la vista		980,880,002	960,948,562
Deposito de ahorros		1,957,278,013	1,933,687,561
Deposito a plazo		159,755,688	58,516,416
	15	<u>3,097,913,703</u>	<u>2,953,152,539</u>
<b>Moneda Extranjera</b>			
Deposito a la vista		1,411,608,623	1,002,079,764
Deposito de ahorros		4,584,356,255	4,654,619,973
Depositos a plazo		6,265,664,714	5,341,711,593
	15	<u>12,261,629,592</u>	<u>10,998,411,330</u>
Intereses sobre obligaciones con el publico por depositos	15	<u>177,659,507</u>	<u>125,377,802</u>
	4	<u>15,537,202,802</u>	<u>14,076,941,671</u>
<b>Otras obligaciones diversas con el publico</b>			
<b>Obligaciones por depositos de instituciones financieras y de organismos Internacionales</b>	4, 17	996,773,814	1,254,859,215
<b>Obligaciones Por Emision de Deuda</b>		22,041,492	21,568,588
<b>Pasivos por Operaciones de Reparto</b>		222,297,856	0
<b>Obligaciones con Instituciones financieras y por otros financiamientos</b>	4, 18	1,875,044,961	2,165,218,943
<b>Obligaciones con el Banco Central de Nicaragua</b>	4, 19	<u>170,099,709</u>	<u>213,131,671</u>
		18,933,801,264	17,877,349,298
<b>Pasivos fiscales</b>	20	23,274,434	22,328,137
<b>Obligacione Subordinadas, convertibles a capital</b>		375,896,802	376,617,782
<b>Otros pasivos y provisiones</b>	21	<u>136,650,251</u>	<u>128,978,254</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>19,469,622,751</u>	<u>18,405,273,471</u>
<b>Total Pasivos Circuhantes</b>		<u>15,537,202,802</u>	<u>14,076,941,671</u>
<b>Total Pasivos no Circuhantes</b>		<u>3,556,523,147</u>	<u>3,951,714,018</u>
<b>Patrimonio</b>			
<b>Fondo propios</b>			
Capital social pagado	31	982,108,370	982,108,370
Reservas Patrimoniales		542,756,525	520,040,717
Resultados acumulados		762,180,003	633,457,087
		<u>2,287,044,898</u>	<u>2,135,606,174</u>
<b>Otro resultado Integralneto</b>		-617,246	-243,571
<b>Ajuste de transaccion</b>		<u>11,065,384</u>	<u>11,065,384</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>2,297,493,036</u>	<u>2,146,427,987</u>
<b>Total pasivo mas Patrimonio</b>		<u>21,767,115,787</u>	<u>20,551,701,458</u>
<b>Cuentas Contingentes</b>		<u>1,388,073,107</u>	<u>1,320,591,716</u>
<b>Cuentas de Orden</b>		<u>51,034,873,846</u>	<u>49,045,537,837</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos Estados Financieros separados. El presente estado de situacion Financiera fue parobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Ing. Jalme Albertd Altamirano  
Gerente General

Lic. Leonel Quant  
Gerente Financier y operaciones

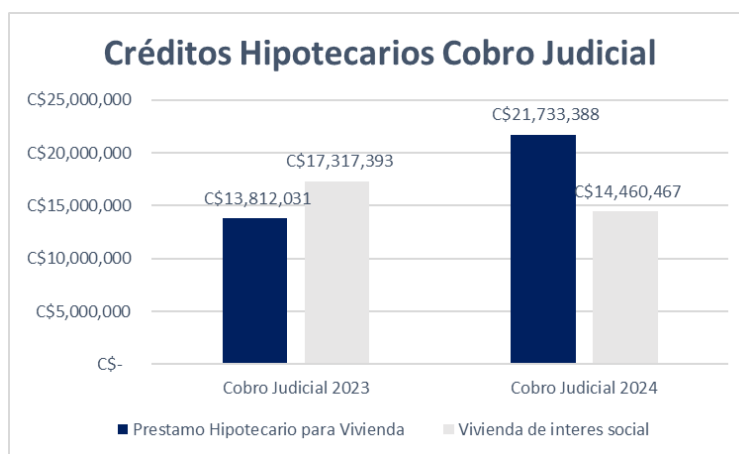
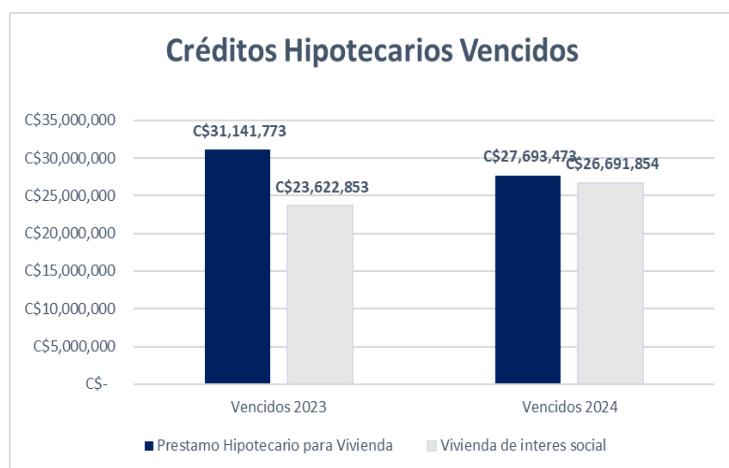
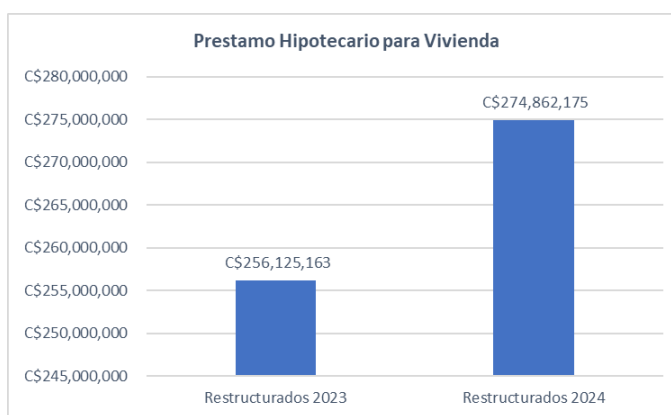
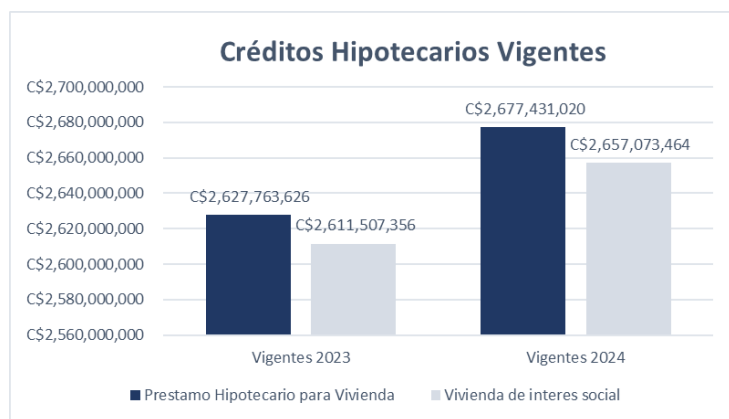
Lic. Frandisco Briones  
Vice gerente de operaciones



*Memorias de calculos utilizadas para analisis cuantitativo bajo nota contable numero 10 a los estados financieros de BDF.*

Credito	Vigentes 2023	Reestructurados 2023	Vencidos 2023	Cobro Judicial 2023	total	Vigentes 2024	Reestructurados 2024	Vencidos 2024	Cobro Judicial 2024	total
Prestamo Hipotecario para Vivienda	C\$ 2,627,763,626	C\$ 256,125,163	C\$ 31,141,773	C\$ 13,812,031	C\$ 2,928,842,593	C\$ 2,677,431,020	C\$ 274,862,175	C\$ 27,693,473	C\$ 21,733,388	C\$ 3,001,720,056
Vivienda de interes social	C\$ 2,611,507,356		C\$ 23,622,853	C\$ 17,317,393	C\$ 2,652,447,602	C\$ 2,657,073,464		C\$ 26,691,854	C\$ 14,460,467	C\$ 2,698,225,785
TOTAL	C\$ 5,239,270,982	C\$ 256,125,163	C\$ 54,764,626	C\$ 31,129,424	C\$ 5,581,290,195	C\$ 5,334,504,484	C\$ 274,862,175	C\$ 54,385,327	C\$ 36,193,855	C\$ 5,699,945,841
Analisis VERTICAL	Prestamo Hipotecario para Vivienda	50.16%	100.00%	56.86%	44.37%	52.48%	50.19%	100.00%	50.92%	60.05%
	Vivienda de interes social	49.84%	0.00%	43.14%	55.63%	47.52%	49.81%	0.00%	49.08%	39.95%
		Absoluto				Relativo				
Analisis Horizontal	Prestamo Hipotecario para Vivienda	Vigentes	Reestructurados	Vencidos	Cobro Judicial	Vigentes	Reestructurados	Vencidos	Cobro Judicial	
	Vivienda de interes social	C\$ 45,566,108	C\$ -	C\$ 3,069,001	-C\$ 2,856,926	1.89%	7.32%	-11.07%	57.35%	

*Gráficos utilizados*

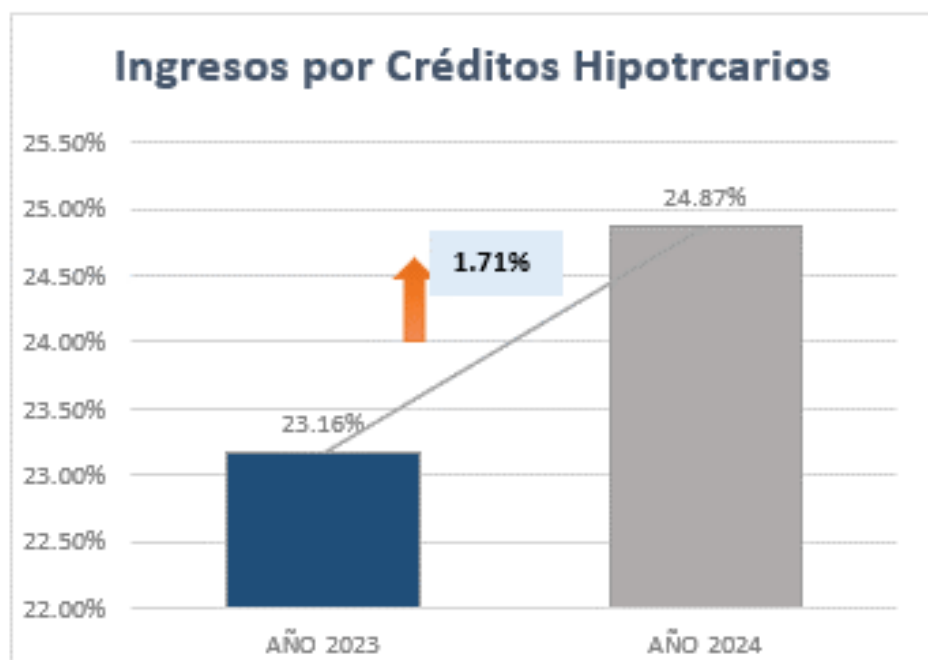


Informe Financiero Consolidado BDF 2024



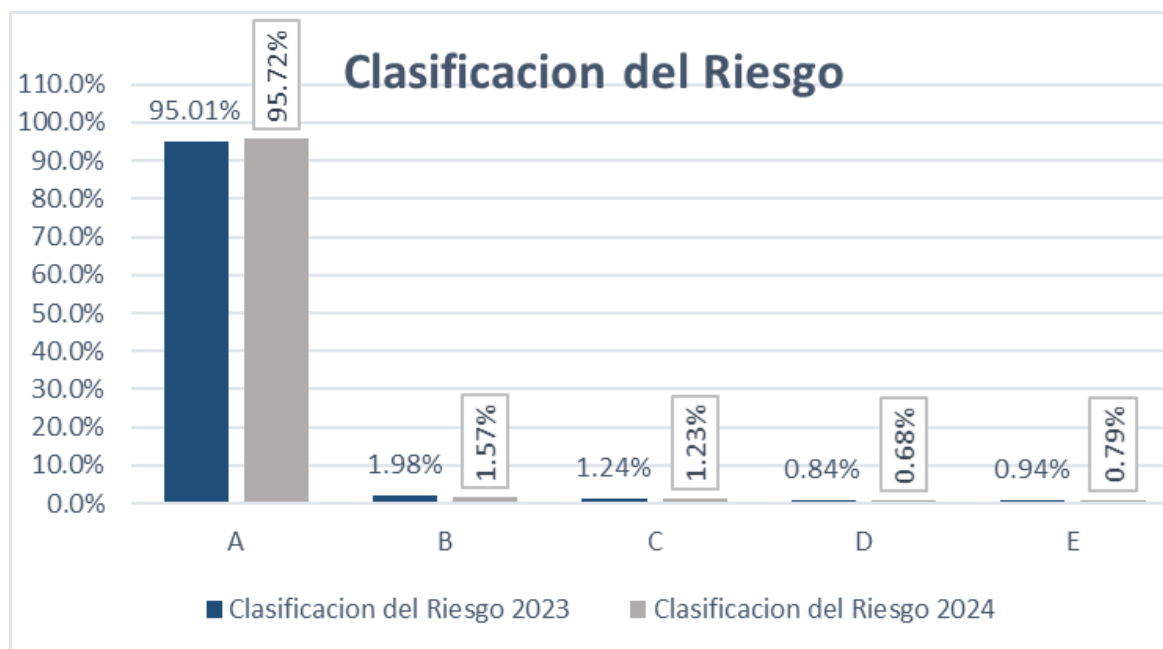
Tipo de cartera	2024	Porcentaje	2023	Porcentaje
personales	C\$ 516,080,960.00	28.725%	C\$ 360,627,556.00	23.280%
Comercial	C\$ 587,183,955.00	32.682%	C\$ 584,617,653.00	37.740%
Hipotecarios para vivien	C\$ 446,917,562.00	24.875%	C\$ 358,806,006.00	23.163%
Industrial	C\$ 79,134,218.00	4.405%	C\$ 99,281,315.00	6.409%
Tarjetas de credito	C\$ 88,412,271.00	4.921%	C\$ 79,299,238.00	5.119%
Agrícolas	C\$ 57,752,905.00	3.214%	C\$ 46,358,673.00	2.993%
Venta de bienes a plazo	C\$ 20,670,402.00	1.150%	C\$ 19,681,064.00	1.271%
Sobregiro	C\$ 464,688.00	0.026%	C\$ 232,399.00	0.015%
Ganaderos	C\$ 37,842.00	0.002%	C\$ 151,285.00	0.010%
Total.	C\$ 1,796,654,803.00		C\$ 1,549,055,189.00	

Tipo De Cartera	Hipotecarios para vivienda
AÑO 2023	23.16%
AÑO 2024	24.87%



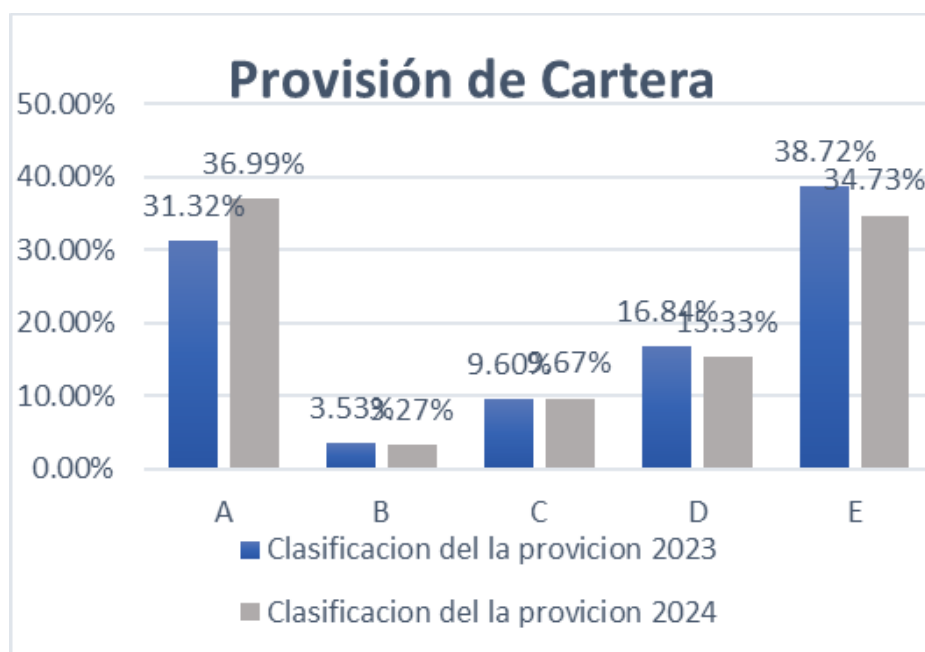
Hipotecaria				
Categoría	Monto 2024	Porcentaje	Monto 2023	Porcentaje
A	5,342,561,412.00	95.72%	5,415,454,737.00	95.01%
B	87,900,085.00	1.57%	112,720,554.00	1.98%
C	68,494,763.00	1.23%	70,463,373.00	1.24%
D	38,130,786.00	0.68%	47,647,629.00	0.84%
E	44,203,158.00	0.79%	53,659,552.00	0.94%
	5,581,290,204.00	100.000%	5,699,945,845.00	100.000%

Clasificación del Riesgo		
Categoría	2023	2024
A	95.01%	95.72%
B	1.98%	1.57%
C	1.24%	1.23%
D	0.84%	0.68%
E	0.94%	0.79%
	100.000%	100.000%



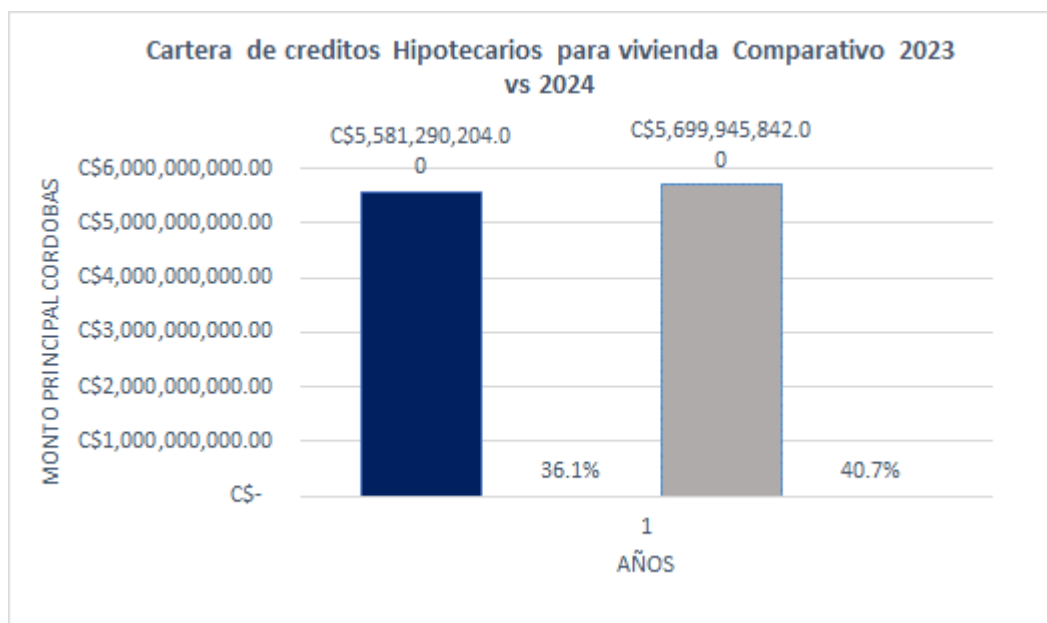
Provision de la Cartera Hipotecaria				
Categoría	Provision 2023	Porcentaje	Provision 2024	Porcentaje
<b>A</b>	C\$ 28,975,566.00	31.32%	C\$ 33,696,613.00	36.99%
<b>B</b>	C\$ 3,263,192.00	3.53%	C\$ 2,983,002.00	3.27%
<b>C</b>	C\$ 8,881,049.00	9.60%	C\$ 8,809,777.00	9.67%
<b>D</b>	C\$ 15,575,961.00	16.84%	C\$ 13,964,611.00	15.33%
<b>E</b>	C\$ 35,817,249.00	38.72%	C\$ 31,636,193.00	34.73%
	C\$ 92,513,017.00	100%	C\$ 91,090,196.00	100.00%

Clasificación de la provision		
Categoría	2023	2024
<b>A</b>	31.32%	36.99%
<b>B</b>	3.53%	3.27%
<b>C</b>	9.60%	9.67%
<b>D</b>	16.84%	15.33%
<b>E</b>	38.72%	34.73%



Resumen de concentración por sector económico.				
Sector	2024		2023	
	Principal	Relación Porcentual	Principal	Relación Porcentual
Hipotecarios para vivienda	C\$ 5,581,290,204.00	36.1%	C\$ 5,699,945,842.00	40.7%
Personal	C\$ 3,616,285,955.00	23.4%	C\$ 2,448,403,436.00	17.5%
Comercial	C\$ 4,036,290,999.00	26.1%	C\$ 3,693,723,064.00	26.4%
Industrial	C\$ 811,509,684.00	5.3%	C\$ 894,312,691.00	6.4%
Agrícola	C\$ 776,991,280.00	5.0%	C\$ 704,193,715.00	5.0%
Tarjetas de credito	C\$ 427,830,321.00	2.8%	C\$ 363,035,250.00	2.6%
Compra y venta de bienes	C\$ 191,709,553.00	1.2%	C\$ 193,197,590.00	1.4%
Sobregiros contratados	C\$ 527.00	0.0%		0.0%
Ganaderos		0.0%	C\$ 962,525.00	0.0%
	C\$ 15,441,908,523.00	100.0%	C\$ 13,997,774,113.00	100.0%

Calculo de Variacion interanual	
-C\$	118,655,638.00
-C\$	0.02
	-2.08



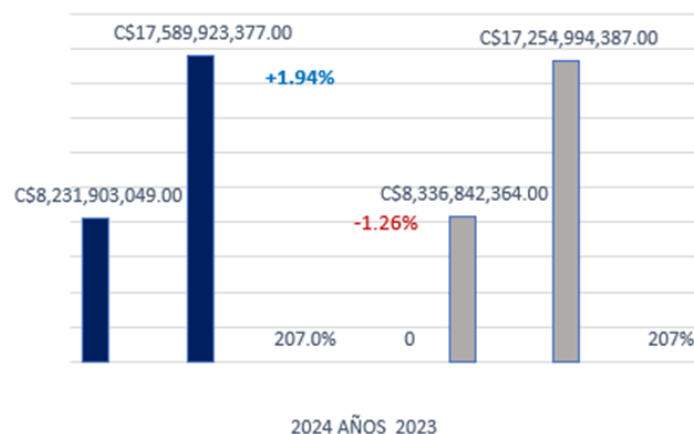
Resumen de las garantías que respaldan la cartera de créditos			
Tipo de garantía	31 de diciembre de 2024		
	Saldo de cartera garantizada	Monto de garantía	% de garantía sobre la cartera
Hipotecaria	C\$ 8,231,903,049.00	C\$ 17,589,923,377.00	207.0%
Prendaria	C\$ 2,996,751,654.00	C\$ 5,564,081,043.00	185.7%
Líquida	C\$ 330,977,265.00	C\$ 634,960,899.00	191.8%
Garantía fiduciaria	C\$ 619,031,040.00	C\$ 8,424,409,610.00	1360.9%
Cesión de cuentas por cobrar	C\$ 135,999,130.00	C\$ 689,157,890.00	506.7%
Endoso de facturas	C\$ 711,760.00	C\$ 6,450,166.00	906.2%
Otras	C\$ 167,197,659.00	C\$ 754,835,188.00	451.5%
<b>Total</b>	C\$ 12,482,571,557.00	C\$ 33,663,818,173.00	269.7%

Tipo de garantía	31 de diciembre de 2023		
	Saldo de cartera garantizada	Monto de garantía	% de garantía sobre la cartera
Hipotecaria	C\$ 8,336,842,364.00	C\$ 17,254,994,387.00	207%
Prendaria	C\$ 2,287,553,463.00	C\$ 4,714,099,310.00	206%
Líquida	C\$ 230,127,673.00	C\$ 409,371,376.00	178%
Garantía fiduciaria	C\$ 636,802,117.00	C\$ 8,378,763,255.00	1316%
Cesión de cuentas por cobrar	C\$ 131,743,438.00	C\$ 534,689,463.00	406%
Otras	C\$ 215,818,324.00	C\$ 648,452,083.00	300%
Total	C\$ 11,838,887,379.00	C\$ 31,940,369,874.00	270%

Calculo de la variacion porcentual	
-C\$	104,939,315.00
	-0.012587417
	-1.26
El -1.26 indica una disminucion de la cartera garantizada	

C\$	334,928,990.00
	0.019410553
	1.94
El +1.94 indica un incremento en las garantías	

Comparativo de créditos Hipotecarios del banco de finanzas BDF



Tipo de garantía	31 de diciembre de 2023		
	Saldo de cartera garantizada	Monto de garantía	% de garantía sobre la cartera
Hipotecaria	C\$ 8,336,842,364.00	C\$ 17,254,994,387.00	207%





*¡Universidad del Pueblo y para el Pueblo!*



