



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

**SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADO/A EN
BANCA Y FINANZAS**

**ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO
HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF (2023-2024)**

Vílchez, Cristhian; Valdivia Belkys ; Mena, Mauricio.

Asesor/Tutor

MSC. Pedro Alberto Sánchez Solórzano

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

**DIRECCIÓN DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS**

**DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y
FINANZAS**

¡Universidad del Pueblo y para el Pueblo!



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

Área de Conocimiento:

**Dirección de Ciencias Económicas Y Administrativas
Departamento de Contaduría Pública y Finanzas**

Recinto Universitario “Rubén Darío”

**Análisis de los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario
a través del banco BDF (2023-2024)**

**Seminario De Graduación Para Optar Al Título De Licenciado/A En Banca Y
Finanzas**

Autores:

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero

Br. Belkys Esther Valdivia Rosales

Br. Mauricio José Mena Pérez

Tutor: Msc. Pedro Alberto Sánchez Solórzano

Noviembre, 2025





ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



i. Dedicatoria.

Le dedico este gran logro a Dios, quien me dio salud, fortaleza, y fuerza, gracias a su gran misericordia y manto de amor para con nosotros pude de su mano poderosa llegar hasta este día tan importante mi carrera, dedico este texto bíblico “Y si alguno de vosotros tiene falta de sabiduría pídale a Dios, el cual da a todos en abundantemente y sin reproche, y se la dará” **Santiago 1:5** el cual me ayudo en gran manera.

Este logro está dedicado también a mis padres quienes estuvieron siempre apoyándome, cuidando de mi bebe, para que yo pudiera seguir estudiando y alcanzara mis metas.

También a mis hermanas quienes siempre confiaron en mí, y me apoyaron de distintas formas para que yo llegara a este día tan especial.

Y por último dedico esta tesis a la universidad UNAN MANAGUA, quien me abrió las puertas y me dio la oportunidad de crecer, experimentar nuevas cosas de aprendizaje.

Br. BELKYS ESTHER VALDIVIA ROSALES



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



i. Dedicatoria

Quiero dedicar este seminario de graduación a mi madre Ana Pastora Pérez Acosta una mujer luchadora y que ella me ha dado una razón a mi vida, por sus consejos, su apoyo incondicional y su paciencia, todo lo que hoy soy es gracia a ella.

También dedico a mi abuelita Juana Pastora Acosta González ya que ha sido mi más principal consejera para seguir adelante inculcándome principios para alcanzar el éxito.

Br. MAURICIO JOSÉ MENA PÉREZ



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



i. Dedicatoria

Dedico este trabajo, con profunda gratitud y humildad, a quienes han sido luz, fuerza e inspiración en cada paso de este camino.

A Dios, por darme la vida, la sabiduría y las oportunidades que hicieron posible este logro.

A mi familia, por su amor incondicional, su apoyo constante y sus palabras que me motivaron a no rendirme aun en los días más difíciles. Cada avance en esta tesis lleva impreso su esfuerzo y sacrificio.

A quienes creyeron en mi incluso cuando dude de mis propias fuerzas, gracias por recordarme que los sueños se alcanzan con perseverancia, fe y determinación.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



ii. Agradecimientos.

Todo esto es primeramente gracias a Dios, por haberme dado la fortaleza, sabiduría y perseverancia para avanzar día a día y llegar a este momento, a Él sea la gloria y la honra por los siglos de los siglos, quien en cada proceso me sostuvo con su mano poderosa ilumino mis pensamientos y mis pasos y nunca me soltó. Gracias por permitirme culminar esta etapa tan importante de mi vida.

A mis padres Nelson Valdivia, y mi madre Ruth Rosales le doy las gracias de todo corazón por su apoyo incondicional, por sus oraciones porque siempre creyeron en que soy capaz de lograr todo lo que me propongo, desde el primer día de este desafío me enseñaron a no rendirme a ser una gran profesional, inculcándome la fe en Dios, el respeto, la puntualidad, este logro es de ustedes, quienes están sumamente orgullosos de mí su hija.

También le doy las gracias rotundamente a mi abuelita Concepción Sáenz, quien siempre estuvo para mí, en cada paso y proceso, gracias por cuidarme, quererme, y hacerme ver el bien y el mal, gracias por cada uno de sus consejos que han ablandado mi corazón, y hecho reflexionar para que en la vida me vaya bien, y que Dios me haya dado la oportunidad de terminar con mi carrera es gracias también a tus oraciones.

Le agradezco enormemente a mi esposo, Kenneth, por haberme apoyado en gran manera en mi carrera, por su esfuerzo para conmigo y sus palabras de ánimo y aliento.

A mi hijo también se merece todas las gracias de parte de mí, quien, con su llegada a este mundo, cambio mi manera de pensar y me enseñó a ser una persona más sabia, más madura y a comprender que él se merece lo mejor de este mundo, merece tener todas las posibilidades y el estudio indicado, quiero inculcarle el estudio y la perseverancia para que pueda lograr todos sus objetivos y llegar a ser un gran profesional, como sus padres.

Agradezco a cada uno de los maestros de la universidad UNAN MANAGUA que, en estos años de estudios, nos enseñaron nuevas cosas, con su paciencia y apoyo lograron hacer de mí una persona más inteligente, dedicada y esforzada, aunque no todo fue tan fácil siempre estuvieron como grandes profesionales ayudándonos a comprender sobre su clase.

Br. BELKYS ESTHER VALDIVIA ROSALES



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



ii. Agradecimiento

El principal agradecimiento a Dios quien me ha guiado y me ha dado la fortaleza para seguir adelante.

A mi familia por su comprensión y estímulo constante, además su apoyo incondicional a lo largo de mis estudios

A mi compañera que ha estado en estos dos últimos años de mi carrera dándome fortaleza para seguir adelante.

A todos los docentes que han compartido con nosotros sus conocimientos para forjar profesionales para el país, por toda su paciencia y dedicación.

Br. MAURICIO JOSÉ MENA PÉREZ



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



ii. Agradecimiento

En primer lugar, agradezco a Dios por darme la vida, la fuerza y la sabiduría necesarias para culminar esta etapa tan importante. Sin su guía y protección nada de esto habría sido posible. Cada desafío superado y cada paso dado en este proceso fueron sostenidos por su infinita gracia.

A mi familia, mi mayor motor y mi refugio constante. Gracias por su amor incondicional, por sus palabras de aliento y por su paciencia en los momentos más exigentes de este camino académico. A ustedes, que creyeron en mí aun en los momentos en que las dudas me vencían, les debo la motivación que me impulso a seguir adelante. Este logro también les pertenece,

Extiendo mi gratitud a mis docentes, quienes compartieron su conocimiento, experiencia y orientación con dedicación y profesionalismo. Cada enseñanza recibida contribuyo no solo a la construcción de esta investigación, sino también a mi crecimiento personal y profesional. A mi tutor de tesis, gracias por su tiempo, seguía y su compromiso para caminar este trabajo hacia un resultado sólido y significativo.

A mis compañeros y amistades, quienes estuvieron a mi lado en los momentos de estrés, cansancio y desvelo, gracias por su apoyo, su comprensión y sus palabras de ánimo. La compañía y colaboración de cada uno hizo más ligero este proceso.

A todos los que, de una u otra forma, aportaron a este logro: Gracias infinitas.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



iii. Valoración Docente (Aval)

CARTA AVAL

“2025: Eficiencia y Calidad para seguir en Victorias”

Managua, 20 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 tutor de Seminario de Graduación con el tema “Créditos hipotecarios”, subtema “**Análisis de los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco BDF (2023–2024)**”, ha sido presentado por los bachilleres **Belkys Esther Valdivia Rosales**, carnet número 21-20898-9 **Cristian Aracely Vélchez Calero**, carnet número 18-90371-6 y **Mauricio José Mena Pérez**, carnet número, 20-20749-3.

El trabajo presentado reúne los requisitos académicos y metodológicos establecidos para optar al título de **Licenciada/o 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. Pedro Alberto Sánchez Solórzano

Tutor de modalidad de graduación

UNAN-Managua



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



iv. Resumen.

La investigación titulada “*Análisis de los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco BDF*” aborda el proceso de acceso al financiamiento para vivienda en Nicaragua, destacando su importancia para el desarrollo económico y social de las familias. El objetivo general fue analizar los factores que determinan la aprobación de créditos hipotecarios en el Banco BDF, considerando tanto las condiciones individuales de los solicitantes como las políticas institucionales y el marco regulatorio vigente.

La metodología aplicada fue cualitativa y documental, basada en la revisión de leyes, normativas de la Superintendencia de Bancos, literatura académica y fuentes institucionales. Además, se elaboró un caso hipotético que permitió ejemplificar cómo interactúan las variables en la decisión crediticia.

El principal hallazgo identifica cinco factores determinantes: la capacidad de pago, el historial crediticio, las garantías ofrecidas, las políticas internas del banco y el contexto macroeconómico. Estos elementos se combinan en un proceso integral de evaluación que condiciona la aprobación o rechazo de las solicitudes.

La conclusión señala que la capacidad de pago es el factor más decisivo, pero que la educación financiera, la formalización del empleo y un marco regulatorio actualizado son esenciales para ampliar el acceso al crédito hipotecario y fortalecer la confianza entre instituciones financieras y clientes.



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



Índice

i. Dedicatoria	ii
ii. Agradecimientos.	v
iii. Valoración Docente (Aval)	viii
iv. Resumen	ix
I. Introducción	1
1.1. Justificación.....	2
II. Objetivos	3
2.1. Objetivo General	3
2.2. Objetivos Específicos:.....	3
III. Desarrollo.....	4
3.1. Definición general de los créditos.....	4
3.1.1. Historia de los Bancos en Nicaragua.....	4
3.1.2. Tipos de créditos	5
3.1.3. Definición de los créditos hipotecarios.	6
3.1.4. Clasificación y constitución de provisiones para los créditos hipotecarios para vivienda. 6	
3.1.5. Tipos de créditos hipotecarios que ofrece BDF.	7
3.2. Conocer el marco regulatorio que rigen a los créditos hipotecarios en Nicaragua.	8
3.2.1. Ley 561 ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros:	8
3.2.2. Ley 842 ley de protección al consumidor.	9
3.2.3. Ley 316, ley de la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras.	



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

3.2.4. Ley 677 ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social.	9
3.2.5. Ley 734, ley de almacenes generales de depósito.	9
3.2.6. Normas que regulan las actividades del sistema financiero.	9
3.2.7. Regulación de los créditos hipotecarios en Nicaragua.	10
3.3. Conocer los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario en el banco BDF 11	
3.3.1. Factores que inciden en la aprobación.	11
3.3.1.1. Capacidad de Pago.	11
3.3.1.2. Historial Crediticio.	13
3.3.1.3. Estabilidad laboral	13
3.3.1.4. Garantía hipotecaria	14
3.3.1.5. Factores Macroeconómicos	14
3.4. A través de un caso práctico daremos a conocer los factores que influyen en la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco BDF.	16
3.4.1. Origen del Banco BDF.	16
3.4.2. Visión y misión	17
3.4.3. Valores	17
3.4.4. Estrategia corporativa.	17
3.4.5. Organigrama BDF.	18
3.4.6. Cartera clasificada por tipo de garantía del BDF.	18
3.4.7. Desarrollo del caso	19
III. Conclusión	24



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



IV. Bibliografía	28
V. Anexo	29



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



I. Introducción

En la actualidad, el acceso al crédito hipotecario constituye uno de los pilares fundamentales para el desarrollo económico y social de las familias, al permitirles adquirir una vivienda digna y mejorar su calidad de vida. Las instituciones financieras, entre ellas el Banco de Finanzas (BDF), desempeñan un papel esencial en este proceso, ya que son las encargadas de evaluar, otorgar y administrar los recursos crediticios destinados a la compra, construcción o mejora de inmuebles.

El presente seminario tiene como propósito analizar los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario en el Banco BDF, considerando variables como la capacidad de pago del solicitante, el historial crediticio, las garantías ofrecidas, las políticas internas del banco y las condiciones del mercado financiero. Comprender estos elementos resulta esencial tanto para los solicitantes de crédito como para las instituciones financieras, ya que permite optimizar los procesos de evaluación y fomentar una gestión crediticia más responsable y eficiente. De esta manera, se pretende fortalecer la educación financiera de los usuarios y fomentar prácticas crediticias sostenibles que impulsen el desarrollo económico del país.

Este seminario de graduación se desarrollará con información obtenida de sitios webs (banco BDF, superintendencia de banco y otras instituciones financieras) y normas establecidas, que ayuden a definir y desarrollar la temática de los factores que inciden en la obtención de créditos hipotecarios.

Este estudio está estructurado bajo el esquema metodológico cualitativo de seis acápites relacionado con el tema de investigación, en primer acápite se describe la introducción que de forma general nos menciona a que nos enfocamos en el trabajo realizado y la justificación, en la cual hacemos mención del interés que nos conlleva a realizar esta investigación, el segundo encierra los objetivos planteados, el tercero contiene el marco teórico de las conceptualizaciones del tema investigado, en el cuarto exponemos la conclusión de lo investigado, en el quinto la bibliografía que son las fuentes de donde obtuvimos la información escrita en nuestro trabajo y en el sexto acápite mostramos los anexos del documento que nos ayuda de referencia en la investigación.



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



1.1. Justificación

El estudio de los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario es de gran importancia, ya que el acceso al financiamiento para la adquisición de una vivienda representa uno de los principales objetivos de las familias nicaragüenses. Sin embargo, muchas personas desconocen los criterios que las instituciones financieras, como el Banco BDF, consideran al momento de aprobar o denegar una solicitud de crédito. Esta falta de información puede generar frustración, endeudamiento inadecuado o decisiones financieras poco acertadas.

El propósito de esta investigación es demostrar mediante un caso práctico los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario en el banco BDF en el periodo. Conocer los procedimientos necesarios y las políticas que implementa el banco para el otorgamiento de un crédito hipotecario. Las políticas para la colocación de dichos créditos son parámetros que le permiten a la entidad determinar si el cliente es apto para obtener el financiamiento y de esta forma mitigar el potencial del riesgo de crédito.

El presente estudio se justifica además porque ofrece información valiosa tanto para los futuros profesionales del área económica y financiera como para los usuarios del sistema bancario, al proporcionar una visión integral de los mecanismos de evaluación crediticia. De esta manera, se busca promover una mayor educación financiera, fomentar la cultura del ahorro y fortalecer la confianza entre las instituciones financieras y sus clientes.

Además, la elección de este tema surge de la necesidad personal y académica de comprender con mayor profundidad cómo funciona el proceso real de acceso al crédito hipotecario en Nicaragua. En los últimos años, se ha vuelto evidente que muchas familias, aun teniendo ingresos estables, encuentran barreras en los requisitos, evaluaciones y normativas bancarias. Analizar estos elementos desde una perspectiva investigativa permite identificar vacíos de información, percepciones erróneas y áreas de oportunidad tanto para los solicitantes como para las instituciones financieras. Este interés responde también al deseo de aportar conocimiento útil y aplicable que contribuya a que más personas tomen decisiones informadas al momento de solicitar un crédito para vivienda.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



II. Objetivos

2.1. Objetivo General

2.1.1. Analizar los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco BDF.

2.2. Objetivos Específicos:

2.2.1. Comprender las generalidades de los créditos en Nicaragua.

2.2.2. Conocer el marco regulatorio que rigen a los créditos hipotecarios en Nicaragua.

2.2.3. Identificar los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario en el banco BDF.

2.2.4. A través de un caso práctico daremos a conocer los factores que influyen en la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco BDF.



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



III. Desarrollo

3.1. Definición general de los créditos.

Según, (Tooke, 1844) explica que el crédito en su expresión más simple, es la confianza que, bien o mal fundada, otorga a una persona para confiar a otra una determinada cantidad de capital, en dinero o en bienes, calculados a un valor en dinero convenido, y en cada caso pagaderos al vencimiento de un plazo fijo. En el caso de que el capital se preste en dinero, es decir, ya sea en billetes de banco, en un crédito en efectivo o en una orden a un corresponsal, se añade a la cantidad a reembolsar una cantidad por el uso del capital de tanto por cada 100 libras En el caso de bienes cuyo valor se pacta en dinero, constituyendo una venta, la suma estipulada a reembolsar incluye una contraprestación por el uso del capital y por el riesgo, hasta el vencimiento del plazo fijado para el pago. Las obligaciones escritas de pago a plazo fijo suelen acompañar a estos créditos, y las obligaciones o pagarés, al ser transferibles después de la fecha, constituyen el medio por el cual los prestamistas, si necesitan usar su capital, ya sea en dinero o bienes, antes del vencimiento del plazo de las letras que poseen, pueden endeudarse o comprar a plazos más bajos, al tener su propio crédito reforzado por los nombres en las letras, además del suyo propio. Una gran proporción de las vastas transacciones del país entre comerciantes mayoristas se realizan mediante crédito, simple y directo en su mayor parte en su origen, aunque ramificado y complejo en algunos de sus subprocesos subsiguientes. (pag.87).

Un crédito es una operación de financiación donde un ‘acreedor’ (normalmente un banco), presta dinero a otra persona o empresa, el ‘deudor’, con el compromiso de que este devolverá ese dinero en un plazo determinado, junto con unos ‘intereses’ adicionales. (Economipedia, s.f.)

3.1.1. Historia de los Bancos en Nicaragua.

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

Por consiguiente, a inicios del siglo XX, por medio del Decreto Presidencial de 6 de junio de 1911, el Gobierno de Nicaragua autorizó una concesión bancaria a favor de los banqueros Brown Brothers & Company de Nueva York, por la cual, se constituiría una Corporación Bancaria con participación accionaria, tanto de la República de Nicaragua, como de los banqueros norteamericanos, la que funcionaría

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

bajo las leyes de Estados Unidos de América. Este banco, surgió con el nombre de “Banco Nacional de Nicaragua, Incorporado” o “National Bank of Nicaragua, Incorporated”, dando inicio a sus operaciones en 1912 y la sede principal estaba en la ciudad de Managua. Este Banco, además de realizar las actividades propias, contaba con los derechos, franquicias, concesiones especiales y exclusivas que tenía el “National Bank of Nicaragua”. Asimismo, fungía como Agente Fiscal y Pagador del Gobierno de Nicaragua y depositario de sus fondos, encargándose, además, de poner en práctica el Plan Monetario y ser el emisor de billetes de bancos. Es decir, desarrolló funciones de Banco Central.

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

Por último, mencionamos que hubo un importante cambio contenido en la reforma de la Ley 561, es la precisión con que se define lo que es un Grupo Financiero y la forma en que estos deben organizarse. Otro cambio de igual importancia, es la clara determinación del ejercicio por parte de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, de la supervisión consolidada sobre los Grupos Financieros constituidos en el interior de la República, así como de las entidades que los integran. Todos estos cambios se introdujeron para imprimirle más eficacia a la gestión del riesgo por parte de las entidades financieras supervisadas y para fortalecer la confianza de los depositantes y del público en general en las instituciones financieras (SIBOIF, 2005).

3.1.2. Tipos de créditos

De acuerdo con (SIBOIF, 2005) en lo establecido en el Arto. 5. Para evaluar la cartera de créditos se conformarán cuatro agrupaciones, que deberán ser tratadas separadamente conforme a los criterios que a continuación se señalan:

1. **Créditos comerciales:** Son todos los créditos otorgados a personas naturales destinados a financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de obligaciones y servicios personales, cuya fuente principal de ingresos provenga de salarios, remuneraciones por consultorías, rentas, alquileres, intereses por depósitos, rendimiento de inversiones, jubilaciones, entre otros.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



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

3.1.3. Definición de los créditos hipotecarios.

El crédito hipotecario es un tipo de 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 .

Este crédito va dirigido a la adquisición de bienes inmuebles (habitualmente una vivienda). Es importante destacar que la cuantía máxima del crédito será el valor del inmueble. No se puede conceder un crédito por un importe superior al inmueble que se quiere adquirir.

3.1.4. Clasificación y constitución de provisiones para los créditos hipotecarios para vivienda.

Según (SIBOIF, 2008) Arto. 14 alcance y criterios para clasificación. - 6 La institución financiera deberá clasificar su cartera de créditos hipotecarios para vivienda permanentemente con base en los criterios

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



establecidos en el artículo 6 y el literal a) del artículo 11 de la presente norma y constituir las correspondientes provisiones mínimas de acuerdo al cuadro siguiente:

Tabla 1: clasificación de las provisiones de los créditos hipotecarios.

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%

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

3.1.5. Tipos de créditos hipotecarios que ofrece BDF.

En relación con la oferta crediticia del sistema financiero nicaragüense, el Banco de Finanzas (BDF) dispone de diversas modalidades de créditos hipotecarios, cada una diseñada para atender objetivos específicos como compra, construcción, remodelación o adquisición de terrenos. Entre los créditos ofertados están:

1. Préstamo para Vivienda Nueva con Subsidio (Urbanizadora o Construcción)

- Monto: Hasta 50% de viviendas con Certificación de Interés Social.
- Plazo: Hasta 360 meses.
- Tasa: 6.13% a 7.13%.

2. Préstamo para Vivienda No Nueva-

- Monto: Hasta 85% del avalúo.
- Plazo: Hasta 300 meses.
- Tasa: Desde 9%.

3. Préstamo para Construcción de Vivienda

- Monto: Hasta 85% del presupuesto.
- Plazo: Hasta 360 meses.
- Tasa: Desde 9%.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



4. Préstamo para Compra de Terreno

- Monto: Hasta 80% del avalúo.
- Plazo: Hasta 120 meses.
- Tasa: Desde 10%.

5. Remodelación, Reparación o Ampliación

- Monto: Hasta 100% del presupuesto.
- Plazo: Hasta 120 meses.
- -Tasa: Desde 9%.

6. Beneficios al adquirir un crédito hipotecario con BDF

- Hasta un 90% de financiamiento.
- Hasta 30 años de plazo.
- Trámite rápido.
- Atención personalizada.
- Cómodas mensualidades

3.2. Conocer el marco regulatorio que rigen a los créditos hipotecarios en Nicaragua.

Según (Bcn , s.f.) lo establecido en las normativas vigentes, los créditos hipotecarios en Nicaragua se encuentran regulados por un conjunto de leyes que garantizan su correcta operación dentro del sistema financiero:

Las siguientes leyes y normas que regulan las operaciones bancarias y créditos hipotecarios son las siguientes.

3.2.1. Ley 561 ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros:

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. la función fundamental del Estado respecto de las actividades anteriormente señaladas, es la de velar por los intereses de los depositantes que confían sus fondos a las instituciones financieras legalmente autorizadas para recibirlos, así como reforzar la seguridad y la confianza del público en dichas instituciones, promoviendo una adecuada supervisión que procure su debida liquidez y solvencia en la intermediación de los recursos a ellas confiados (Nicaragua, s.f.).

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



3.2.2. Ley 842 ley de protección al consumidor.

la presente ley tiene como objetivo 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. (Vlvx, s.f.)

3.2.3. Ley 316, ley de la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras.

La presente Ley tiene por objeto regular el funcionamiento de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, que en adelante se denominará simplemente “La Superintendencia”, Institución Autónoma del Estado con plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones respecto de aquellos actos o contratos que sean necesarios para el cumplimiento del objetivo establecido en la presente Ley. Para todos los efectos legales debe entenderse que la existencia jurídica de la Superintendencia creada por la Ley N°. 125, Ley de Creación de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, del 21 de marzo de 1991 y publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 64 del 10 de abril del mismo año, ha permanecido sin solución de continuidad desde la entrada en vigencia de la Ley N°. 125 mencionada anteriormente (SIBOIF, 2005).

3.2.4. Ley 677 ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social.

La presente Ley tiene por objeto fomentar y promover la construcción de viviendas, con énfasis en las viviendas de interés social a través del sector privado o cualesquiera de las empresas que se organicen bajo las formas de propiedad establecidas en la Constitución Política de la República de Nicaragua, las que gozarán de la igualdad ante la ley, ante las políticas económicas del Estado.

3.2.5. Ley 734, ley de almacenes generales de depósito.

La presente Ley regulará la constitución, organización, funcionamiento, supervisión y liquidación de los Almacenes Generales de Depósito, como instituciones financieras no bancarias auxiliares de crédito. Esta Ley es igualmente aplicable a los tenedores de Certificados de Depósito y Bonos de Prenda y a todas aquellas actividades que tengan un papel en la función auxiliar de crédito basadas en esos documentos.

3.2.6. Normas que regulan las actividades del sistema financiero.

Según (Nicaragua, s.f.) describe que, en uso de su facultad la Superintendencia de Bancos y de Otras instituciones Financieras, en adelante la SIBOIF, ha dictado normas prudenciales que regulan las

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



actividades de los entes componentes del Sistema financiero. Algunas de estas normas que regulan las operaciones bancarias son:

- Norma Prudencial sobre Evaluación y Clasificación de Activos.
- Norma Prudencial sobre Adecuación de Capital.
- Norma Prudencial para la Supervisión de la Financiera Nicaragüense de Inversiones, S.A.
- Norma sobre Endeudamiento Externo a Corto Plazo.
- Norma sobre Departamentos de Seguros en los Bancos.
- Norma sobre Clientes en Mora, Clientes en Cobro Judicial y Personas que Emiten Cheques sin Fondos.
- Norma para el Registro de Oficinas de Representación de Bancos Externos.
- Normativa Especial para Cartera Asumida por los Bancos con Garantía del Estado.
- Norma prudencial: Correcciones Monetarias y Cambiarias al Capital Mínimo de las Instituciones Financieras y a las Multas que corresponde imponer a la Superintendencia de Bancos.
- Norma sobre Otorgamiento de Crédito a Partes Relacionadas.
- Norma para la Distribución de Utilidades de Instituciones Financieras.
- Norma sobre la Promoción y Ordenamiento del Uso de la Tarjeta de Crédito.
- Norma para la transformación de una Sociedad Financiera en Banco.
- Norma sobre Depósitos e Inversiones en el país y en el exterior.

3.2.7. Regulación de los créditos hipotecarios en Nicaragua.

Los créditos hipotecarios en Nicaragua están regulados por:

- La Constitución Política: reconoce el derecho a la propiedad y a la vivienda.
- Ley de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF): establece lineamientos sobre gestión de riesgos, garantías y requisitos crediticios.
- Código Civil: regula las hipotecas como garantía real.
- Normativas de la SIBOIF: dictan disposiciones sobre provisiones, límites de financiamiento y requisitos de documentación.

El Banco BDF aplica estas normativas, complementándolas con políticas internas que buscan minimizar el riesgo crediticio.



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



3.3. Conocer los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario en el banco BDF

El banco debe de desarrollar fuentes y métodos de análisis de créditos. Estos aspectos de la política de crédito, son sumamente importantes para una recuperación exitosa de los créditos otorgados y así evitar problemas futuros. El grado de cumplimiento por parte del cliente, de allí que el banco necesita actualizar constantemente los manuales de política del crédito según el ambiente financiero en el que se encuentra en términos generales debe de evaluar los siguientes aspectos:

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

3.3.1. Factores que inciden en la aprobación.

Los principales factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario en el Banco BDF son:

- Capacidad de pago: los ingresos del solicitante deben cubrir la cuota sin comprometer más del 30-35% de sus ingresos mensuales.
- Historial crediticio: revisado a través de la Central de Riesgo. Un historial limpio aumenta la probabilidad de aprobación.
- Estabilidad laboral: contratos permanentes y antigüedad en el empleo brindan seguridad al banco.
- Garantía hipotecaria: el inmueble debe estar libre de gravámenes y con avalúo actualizado.
- Factores macroeconómicos: tasas de interés, inflación y políticas de crédito del sistema financiero.

3.3.1.1. Capacidad de Pago.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

Según (Morales, Francisco Coll, 2020) nos indaga que 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.

Capacidad de pago es la probabilidad existen (Enrique Rus Arias, 2020)te de que una empresa o un individuo puedan incumplir con el pagó de sus deudas con uno o varios acreedores. Esta magnitud se usa como un indicador que trata de medir la solvencia de la compañía frente a sus deudas, capacitando para la toma de decisiones en relaciones de endeudamiento con los distintos acreedores.

Es un indicador muy utilizado, habitualmente, en el sector bancario. La capacidad que tiene este para medir el rating crediticio de una persona, le lleva a ser utilizado de forma reiterada para la evaluación en la aprobación, o negación, de créditos.

Aunque su uso está muy ligado a la banca, esta magnitud también se puede utilizar de manera individual. Este indicador también es muy útil para la toma de decisiones en nuestra economía doméstica.

También en las finanzas personales. De la misma forma, cuando solicitamos un microcrédito, una hipoteca, así como una tarjeta de crédito, la capacidad de pago también es un indicador fiable. La capacidad de pago se ha convertido en un indicador muy recurrente para el control de las finanzas personales. Con este indicador, de forma rápida y precisa, podemos conocer la capacidad que tienen nuestras finanzas para soportar un determinado endeudamiento.

En el mundo empresarial, la capacidad de pago es un indicador muy utilizado. Junto con otros, la capacidad de pago es uno de los muchos indicadores utilizados en el día a día de una compañía. Este nos muestra la capacidad que tenemos para hacer frente al pago de acreedores, la adopción de inversiones, así como la toma de decisiones en el departamento financiero. También la relación con proveedores, donde se utiliza para adoptar decisiones de manera continua.

La capacidad de pago, en escenarios donde lo que se mide es la capacidad de pago de un país o un territorio, se relaciona con otros indicadores. Para medir la solvencia relativa de un país ante el pago de sus obligaciones, en economía, la capacidad de pago adopta el nombre de prima de riesgo. Aunque no viene a ser lo mismo, la prima de riesgo es un indicador generalizado para la deuda soberana que mide el riesgo existente de que un país en comparación con otro no cumpla las obligaciones con sus acreedores. Así, un país que tenga una menor prima de riesgo, probablemente tenga mayor capacidad de pago.

A mayor capacidad de pago, el coste de endeudamiento con los acreedores tiende a ser menor. Mientras que, a menor capacidad de pago, el riesgo de impago se incrementa y el coste de la deuda, o endeudamiento, tiende a ser más elevado (Morales, Francisco Coll, 2020).

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



3.3.1.2. Historial Crediticio

Según (Enrique Rus Arias, 2020) un historial de crédito es un informe que detalla aquella información más relevante sobre el perfil financiero de una persona física o jurídica.

Por tanto, lo que hace es aportar información de interés sobre aspectos relacionados con la solvencia de quien va a solicitar un préstamo. De esta forma, la entidad que lo concede puede saber su trayectoria de pagos y decidir si presta o no el dinero. Podemos decir que lo que busca medir es el nivel de riesgo del prestatario.

Según (Financiero, 2024) nos indaga que el historial de crédito es un aspecto fundamental en la vida financiera de cualquier persona. Este registro no solo refleja cómo manejas tus deudas y obligaciones financieras, sino que también juega un papel crucial en tu capacidad para acceder a préstamos, tarjetas de crédito, e incluso determina las tasas de interés que pagarás. En este artículo exploraremos en detalle qué es el historial de crédito, cómo se forma, su importancia y cómo mantenerlo saludable.

El historial de crédito es más que un simple registro de pagos; es una herramienta que puede abrir o cerrar oportunidades financieras significativas. Mantener un buen historial de crédito requiere disciplina y cuidado, pero los beneficios a largo plazo son invaluable. Al entender cómo funciona y qué puedes hacer para mantenerlo positivo, estarás mejor equipado para gestionar tu salud financiera y aprovechar las oportunidades que se presenten en el camino (Financiero, 2024).

3.3.1.3. Estabilidad laboral

Para (Josemari Sorasola, 2024) para un trabajador a cuenta ajena, la estabilidad laboral o estabilidad en el empleo es la certeza o seguridad de que mantendrá, si así lo desea, su puesto de trabajo, junto con sus condiciones laborales, por un periodo indefinido, y que por tanto no será despedido. La situación contraria es la precariedad laboral. La estabilidad laboral viene dada en primera instancia por la regulación laboral y el tipo de contrato bajo el que el trabajador realiza su tarea; así, una regulación que prime y refuerce el contrato indefinido frente a los contratos temporales fomenta la estabilidad laboral. La estabilidad laboral también es afectada por la coyuntura económica: una mala situación de la empresa que se prolonga en el

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



tiempo puede llevar a la empresa, aun estando el trabajador empleado con un contrato indefinido, a no tener otra opción que despedirlo.

3.3.1.4. Garantía hipotecaria

Para (Funcionario, 2024) la garantía hipotecaria es una herramienta poderosa y versátil en el financiamiento inmobiliario, proporcionando seguridad tanto a prestatarios como a prestamistas. Aunque ofrece numerosos beneficios, también conlleva riesgos significativos que deben ser cuidadosamente considerados. La clave para aprovechar al máximo una garantía hipotecaria radica en una evaluación exhaustiva de las condiciones del préstamo, una comprensión clara de las responsabilidades y un asesoramiento profesional adecuado. Con un enfoque informado y estratégico, la garantía hipotecaria puede ser una solución efectiva para acceder a financiamiento y asegurar el cumplimiento de obligaciones financieras.

3.3.1.5. Factores Macroeconómicos

(José Gónzales, 2025) describe que los factores macroeconómicos son fundamentales cuando queremos analizar el mercado, entenderlo o, simplemente, invertir en bolsa. El motivo no es otro que conocer estos datos es fundamental para entender los movimientos actuales del mercado y también los que puedan darse en el futuro. Así las cosas, la bolsa se comporta en función de cuatro grandes factores: comportamiento de los tipos de interés, las expectativas de crecimiento de los resultados empresariales (derivados de la macro y las estrategias de cada empresa), expectativas económicas incluyendo, factores políticos y sociales. Los ciclos económicos y bursátiles determinan la evolución de los precios de las acciones a lo largo de periodos dilatados de tiempo. Pero el precio objetivo de cada uno de los títulos que cotizan en bolsa, viene determinado por los beneficios estimados de las empresas y por los tipos de interés previstos además de por los flujos de liquidez del sistema y las expectativas políticas y económicas. Evidentemente hay otros factores que influyen en la trayectoria de un valor, algunos lo suficientemente subjetivos como para ser imprevisibles. Al cóctel de esos factores podría llamársele incertidumbre.



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

El primero de todos tiene que ver con la política monetaria. Los tipos de interés, los programas de estímulos de los bancos centrales – en caso de que los haya – y también la inflación, que no deja de ser un fenómeno monetario. Estos aspectos son, probablemente, los que más afectan a la economía, tanto a la renta fija como a la renta variable. En tiempos de tipos de interés bajos o incluso negativos, la renta fija ofrece una rentabilidad muy escasa y obliga a los inversores a mirar hacia otra clase de activos como la renta variable, que se suele ver afectada positivamente por una mayor entrada de flujos. Sin embargo, las subidas de tipos suelen beneficiar a la renta fija y perjudicar a la renta variable. Así las cosas, los bancos centrales como la Reserva Federal o el Banco Central Europeo usan la cantidad de dinero y los tipos de interés oficiales como variables para influir y controlar la estabilidad de precios del sistema.

El tipo de decisiones que los responsables de la política monetaria tienen que llevar a cabo pueden parecer sencillas a priori, o al menos obvias. En el momento que la economía se encuentra en recesión o en peligro de recesión, realizan la llamada política expansiva, y en caso de situaciones en la que la economía esté en situaciones expansivas, políticas restrictivas para enfriarla. En la realidad, las decisiones no son tan fáciles. Una mínima modificación de alguna de esas variables puede llevar a que las variables macroeconómicas no se comporten como se habría supuesto en un principio. Por ello es necesario que los responsables de este tipo de políticas sean cuidadosos. Más allá de este importante factor, también entran en juego los beneficios empresariales y las expectativas que haya sobre ellos. Generalmente, el precio de las acciones viene determinado tanto por los beneficios que se han publicado como por las expectativas que se puedan tener. En este caso, es muy importante el indicador BPA (Beneficios Por Acción). Si la compañía supera expectativas serán buenas noticias y tenderá a subir la cotización de la acción. Por tanto, es importante tener en cuenta las expectativas en torno a ello. Finalmente, los otros factores importantes residen en las expectativas económicas y los factores políticos y sociales. En el primer caso, instituciones públicas y privadas publican cada cierto tiempo sus previsiones sobre el crecimiento del PIB de un país, algo que muestra a los inversores si ese país está creciendo o no o incluso si está en riesgo de recesión. En este mismo sentido, el contexto político y social también es muy importante, ya que las tensiones sociales pueden llevar a aplicar algún tipo de políticas que afecten directamente al comportamiento del mercado.



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



3.4. A través de un caso práctico daremos a conocer los factores que influyen en la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco BDF.

Para lograr y darle claridad al último objetivo planteado en este trabajo investigativo sobre los factores que influyen en la aprobación de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda, se presentara un caso práctico con datos ficticios de banco de finanzas, en que se mostrara datos generales de entidad tales como, misión, visión y su estructura organizativa.

Y para poner en practico la teoría antes estudiada y afianzar más los conocimientos adquiridos, se plantearán los principales requisitos para adquirir un crédito hipotecario.

También estar claros que las entidades financieras son el motor que empujan a la economía nicaragüense a través de los préstamos, depósitos y de la captación y colocación de fondos, realizan operaciones de intermediación financiera con recurso del público, y así poder funcionar como banco.

3.4.1. Origen del Banco BDF

El Banco de Finanzas fue fundado el 02 de junio de 1992 con la perspectiva de establecerse sólidamente en el mercado nicaragüense con visión de largo plazo. Desde sus inicios, el BDF se definió como una banca orientada al consumo y a los pequeños negocios y se ha caracterizado por brindar oportunidades y acceso al sistema financiero a más de 150 mil nicaragüenses (BDF, 2024).

A finales del año 2006, el Grupo ASSA de Panamá adquirió una participación mayoritaria del BDF, fortaleciendo así su presencia en Nicaragua y expandiendo sus horizontes de crecimiento hacia Centro América. En junio 2024 Grupo Promerica y Grupo ASSA, ambos con sede en Panamá, representados por Ramiro Ortiz Mayorga y Stanley Motta C. respectivamente, acordaron la conformación de un nuevo Grupo Financiero en Nicaragua, denominado Nueva Tenedora Banpro, que será propietaria en un 100% de las entidades nicaragüenses Banco de la Producción, S.A. (BANPRO) y Banco de Finanzas, S.A. (BDF) (BDF, 2024).



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



3.4.2. Visión y misión

Visión: Ser el Banco preferido de los nicaragüenses por ofrecer el mejor servicio, contribuyendo al desarrollo de los clientes, apoyando así a la comunidad que servimos y cumpliendo las expectativas de nuestros accionistas.

Misión: Somos un Banco nicaragüense que asumimos con prudencia los riesgos, ofreciendo a la comunidad un portafolio diversificado de soluciones financieras, utilizando la calidad del servicio como atributo diferenciador. Para alcanzar nuestro objetivo nos apoyamos en un equipo de colaboradores comprometidos y capacitados, contando con el respaldo de accionistas de reconocida solvencia y trayectoria en la región centroamericana.

3.4.3. Valores

- Compromiso
- Calidad
- Eficiencia
- Cercanía
- Flexibilidad

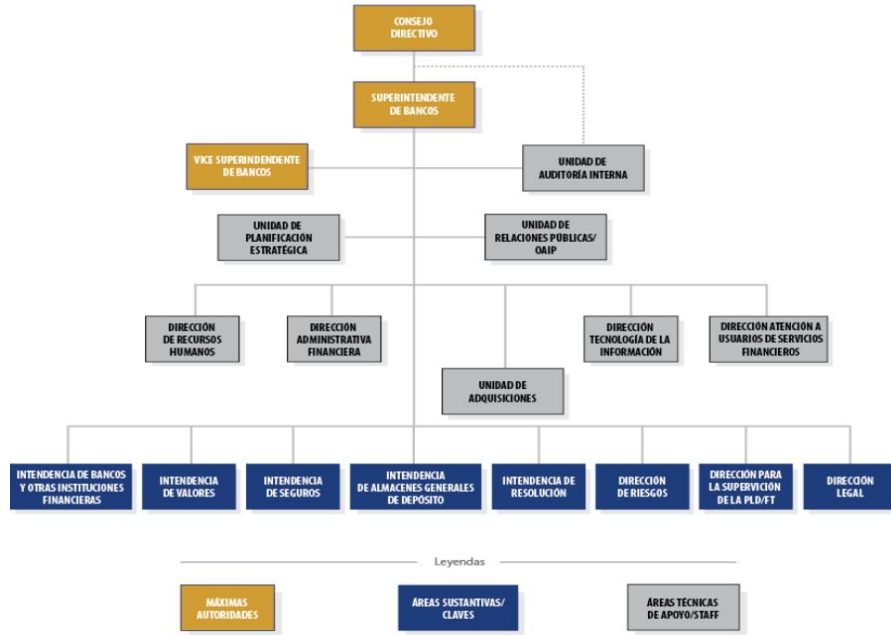
3.4.4. Estrategia corporativa

BDF tiene definida su estrategia corporativa a largo y medio plazo, la cual le permitirá alcanzar las metas estratégicas que se ha planteado, así como su visión y misión. Además, BDF cuenta con un procedimiento para la definición y planeamiento de la estrategia. Esta reorganización corporativa permite aprovechar las fortalezas de cada uno de los bancos, con el objetivo de brindar una mejor experiencia a nuestros clientes; así como, una oferta más competitiva de productos y servicios financieros.

ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

3.4.5. Organigrama BDF

Ilustración 1: Organigrama del banco de finanzas

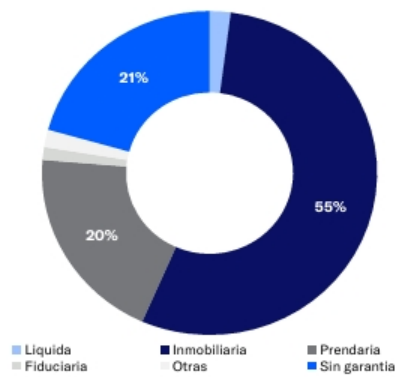


Fuente (BDF, 2024)

Fuente: Recuperado de la web BDF

3.4.6. Cartera clasificada por tipo de garantía del BDF.

2 Cartera Clasificada por Tipo de Garantía



El gráfico muestra la composición de la cartera crediticia del Banco BDF según el tipo de garantía. Se observa que el 55% de los créditos está respaldado por garantías inmobiliarias, lo que evidencia la alta relevancia del crédito hipotecario dentro del portafolio del banco. El restante de la cartera se distribuye entre créditos sin garantía (21%), otras garantías (20%) y una proporción menor correspondiente a garantías líquidas, fiduciarias y prendarias.

Esta estructura contribuye a la reducción del riesgo crediticio y fortalece la estabilidad financiera de la institución.

Fuente: recuperado de la web BDF.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
 Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
 Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



3.4.7. Desarrollo del caso

A continuación, encontramos que el banco de finanzas BDF establece que para otorgar un crédito hipotecario para vivienda, solicita ser mayor de 21 años, tener al menos tres meses de estabilidad laboral, llenar la solicitud de crédito, el formulario de seguro de vida, y abrir una cuenta de ahorro con ellos. Además de estos requisitos, se evalúa que los ingresos sean los adecuados para el crédito y se solicita documentación como la copia de la cedula y comprobantes de ingresos.

Datos del solicitante

La señora María Fernanda Guerrero Escobar con cedula 001-1202199-006G, casada, empresaria y de domicilio de Managua, desea adquirir una vivienda que se encuentre ubicada en Managua. Se presenta acompañada de su esposo al banco BDF Nicaragua, durante la feria realizada del 05 al 30 de marzo, en el Hotel Intercontinental, a solicitar los requerimientos financieros para comprar su casa, donde fue atendida y asesorada por profesionales de la vicegerencia de consumo e hipotecario.

Finalmente, la señora María Guerrero y su esposo deciden optar por una vivienda recién construida, la cual desean como hogar marital, ya que siempre han vivido en casas de familiares de ambos.

La señora María Guerrero se presenta a BDF a pedir información necesaria para iniciar el trámite y es atendido por el Lic. Josué Rayo quien realiza las funciones de ejecutivo de créditos hipotecarios. De igual manera relleno y presento la solicitud para el crédito de vivienda.

Expresando la señora María que ella labora en la Dirección General de ingresos y que tiene una estabilidad laboral por más de 12 años y actualmente devenga un salario de \$1,500 dólares que equivalente en moneda nacional son C\$54,600.00 obteniendo como resultado de la información, los siguientes datos:

1. Copia de contrato o carta de promesa de compra-venta
2. Avalúo técnico del bien inmueble a adquirir.
3. Libertad de gravamen, escritura original.
4. Estabilidad laboral
5. Capacidad de pago
6. Riesgo crediticio

Para construcción de viviendas, se requiere:

1. Avalúo técnico del bien inmueble donde se realizará la construcción.
2. Presupuesto de obra y cronograma de ejecución físico-financiero.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

Las primeras viviendas son de mampostería reforzada, y según el diseño cada inmueble tiene dos dormitorios, sala, cocina y baño en un terreno de 15 metros de ancho, por 20 de largo, y su costo es de aproximadamente de veinte mil dólares netos. (US\$20,000.00)

Lista de proyectos de interés social en Managua.

1. Urbanización San Miguel.
2. Urbanización San Francisco.
3. Vista del Momotombo.
4. Praderas de Sandino.
5. Ciudad el Doral
6. Valles de Sandino
7. Valles de Santa Rosa.
8. Residencial San Andrés.
9. Urbanización Santa Eduvigis.
10. Urbanización Villa Sol.

De esta manera procede BDF, realizando sus investigaciones según la normativa para concluir en la capacidad de pago de la señora María Guerrero, verificando primeramente la central de riesgo crediticio y solicitando a la señora Guerrero un estado de gastos mensuales, obteniendo como resultado BDF como respuesta de la central de riesgos, que la señora Guerrero no posee antecedentes de deudas con ninguna institución financiera y que su historial crediticio indica que ha sido un cliente clasificación A.

En el caso de los estados de gastos mensuales el banco realizó sus debidas investigaciones, dando como resultado que la cantidad financiada a la señora Guerrero y el total de sus gastos mensuales no sobrepasa el 30% de sus ingresos por lo cual cumple con lo que se establece en la central de riesgo.

Ingreso: **1,500\$** dólares lo convertimos en moneda nacional con una tasa de cambio de 36.40 córdobas dando nos como resultado de = C\$54,600.00, además el cliente tiene una deuda de C\$ 10,000 por pagos de agua, luz y alimentos, de esta manera el cliente solicita una cuota mensual de: C\$6,107.192 que equivalente en dólares: (**167.78\$**), que dando como resultado la sumatoria de las deudas y la cuota solicitada por el cliente nos da un total de: = 10,000 + 6,107.192=C\$16,107.192, este resultado nos sirve para ver si es eficiente para cumplir con el crédito verificado con la formula relación cuota sobre ingreso **CQI=Total cuotas mensuales/ingresos mensuales*100.**

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

Formula Relación cuota / ingresos $(CQI)=CQI=16,107.192 / 54,600.00*100=29.50\%$ Este resultado nos indica que el cliente puede cubrir con los pagos y que no tendrá inconveniente para la cancelación del crédito otorgado y también esto significa que el crédito es aprobado.

Terminada esta etapa, la solicitante se presenta nuevamente a la sucursal de BDF presentando todos los documentos solicitados por parte de BDF, Aplicando sin ninguna restricción, ya que tiene capacidad de pago para adquirir una vivienda el cual será en la urbanización de Ciudad Doral. Condiciones del crédito

Financiamiento del crédito hipotecario

El principal requisito para optar al beneficio de los proyectos residenciales en Nicaragua las urbanizadoras piden un 10% de prima para empezar el trámite de financiamiento y poder dar paso a una entrega previa y después que el banco apruebe el préstamo la urbanizadora entrega la casa con todas las revisiones.

Tabla 2: Proyección del préstamo

Préstamo de Vivienda

Objeto: Managua

ubicación: Casa nueva

Seguro de Vida: Si

Seguro de Vivienda: Si

DETALLES DEL PRESTAMO

Deudores

individual

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



DATOS	VALOR
Prestamo de Vivienda	
PRECIO DE COMPRA	\$20,000.00
PAGO INICIAL PORCENTUAL	10.00%
PAGO INICIAL TOTAL	\$2,000.00
MONTO DEL PRÉSTAMO	\$18,000.00
TASA DE INTERÉS ANUAL	9.50%
DURACIÓN DEL PRÉSTAMO EN AÑOS	20
FRECUENCIA DE PAGO	Mensual
PRIMERA FECHA DE PAGO	2023-05-03
Seguro de Vida	\$ 12.06
Seguro de Vivienda	\$ 6.57
-	-
TASA DE INTERÉS MENSUAL	0.792%
MENSUALIDAD	\$167.78
NÚMERO DE PAGOS	240
INTERÉS TOTAL	\$3,635.63

OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Comisión	US\$ 450.00
Gastos Legales (CV)	US\$ 240.00
Avalúos	US\$100.00
Inscripción Compra Venta	US\$200.00
Inscripción Hipoteca	US\$180.00
Gestor	US\$100.00
Agilización	US\$190.00
Impuesto Transmisión	US\$0.00
TOTAL, COMISIONES Y GASTOS	US\$1,460.00

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



CRONOGRAMA DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS									
PYMT #	FECHA DE PAGO	SALDO INICIAL	Cuota mensual	PAGO ADICIONAL	INTERÉS	Seguro de Vivienda	Seguro de Vida	Capital principal	Saldo final \$18,000.00
1	5/3/2023	\$18,000.00	\$167.78		\$142.50	\$ 6.57	\$12.06	\$25.28	\$17,974.72
2	2023-06-03	\$17,974.72	\$167.78		\$142.30	\$ 6.57	\$12.06	\$25.48	\$17,949.24
3	2023-07-03	\$17,949.24	\$167.78		\$142.10	\$ 6.57	\$12.06	\$25.68	\$17,923.56
4	2023-08-03	\$17,923.56	\$167.78		\$141.89	\$ 6.57	\$12.06	\$25.89	\$17,897.67
5	2023-09-03	\$17,897.67	\$167.78		\$141.69	\$ 6.57	\$12.06	\$26.09	\$17,871.58
6	2023-10-03	\$17,871.58	\$167.78		\$141.48	\$ 6.57	\$12.06	\$26.30	\$17,845.28
7	2023-11-03	\$17,845.28	\$167.78		\$141.28	\$ 6.57	\$12.06	\$26.50	\$17,818.78
8	2023-12-03	\$17,818.78	\$167.78		\$141.07	\$ 6.57	\$12.06	\$26.71	\$17,792.07
9	2024-01-03	\$17,792.07	\$167.78		\$140.85	\$ 6.57	\$12.06	\$26.93	\$17,765.14
10	2024-02-03	\$17,765.14	\$167.78		\$140.64	\$ 6.57	\$12.06	\$27.14	\$17,738.00
11	2024-03-03	\$17,738.00	\$167.78		\$140.43	\$ 6.57	\$12.06	\$27.35	\$17,710.65
12	2024-04-03	\$17,710.65	\$167.78		\$140.21	\$ 6.57	\$12.06	\$27.57	\$17,683.08
13	2024-05-03	\$17,683.08	\$167.78		\$139.99	\$ 6.57	\$12.06	\$27.79	\$17,655.29
14	2024-06-03	\$17,655.29	\$167.78		\$139.77	\$ 6.57	\$12.06	\$28.01	\$17,627.28
15	2024-07-03	\$17,627.28	\$167.78		\$139.55	\$ 6.57	\$12.06	\$28.23	\$17,599.05
16	2024-08-03	\$17,599.05	\$167.78		\$139.33	\$ 6.57	\$12.06	\$28.45	\$17,570.60
17	2024-09-03	\$17,570.60	\$167.78		\$139.10	\$ 6.57	\$12.06	\$28.68	\$17,541.92
18	2024-10-03	\$17,541.92	\$167.78		\$138.87	\$ 6.57	\$12.06	\$28.91	\$17,513.01
19	2024-11-03	\$17,513.01	\$167.78		\$138.64	\$ 6.57	\$12.06	\$29.14	\$17,483.87
20	2024-12-03	\$17,483.87	\$167.78		\$138.41	\$ 6.57	\$12.06	\$29.37	\$17,454.50
21	2025-01-03	\$17,454.50	\$167.78		\$138.18	\$ 6.57	\$12.06	\$29.60	\$17,424.90
22	2025-02-03	\$17,424.90	\$167.78		\$137.95	\$ 6.57	\$12.06	\$29.83	\$17,395.07
23	2025-03-03	\$17,395.07	\$167.78		\$137.71	\$ 6.57	\$12.06	\$30.07	\$17,365.00
24	2025-04-03	\$17,365.00	\$167.78		\$137.47	\$ 6.57	\$12.06	\$30.31	\$17,334.69
25	2025-05-03	\$17,334.69	\$167.78		\$137.23	\$ 6.57	\$12.06	\$30.55	\$17,304.14
26	2025-06-03	\$17,304.14	\$167.78		\$136.99	\$ 6.57	\$12.06	\$30.79	\$17,273.35
27	2025-07-03	\$17,273.35	\$167.78		\$136.75	\$ 6.57	\$12.06	\$31.03	\$17,242.32
28	2025-08-03	\$17,242.32	\$167.78		\$136.50	\$ 6.57	\$12.06	\$31.28	\$17,211.04
29	2025-09-03	\$17,211.04	\$167.78		\$136.25	\$ 6.57	\$12.06	\$31.53	\$17,179.51
30	2025-10-03	\$17,179.51	\$167.78		\$136.00	\$ 6.57	\$12.06	\$31.78	\$17,147.73
31	2025-11-03	\$17,147.73	\$167.78		\$135.75	\$ 6.57	\$12.06	\$32.03	\$17,115.70
32	2025-12-03	\$17,115.70	\$167.78		\$135.50	\$ 6.57	\$12.06	\$32.28	\$17,083.42
33	2026-01-03	\$17,083.42	\$167.78		\$135.24	\$ 6.57	\$12.06	\$32.54	\$17,050.88
34	2026-02-03	\$17,050.88	\$167.78		\$134.99	\$ 6.57	\$12.06	\$32.79	\$17,018.09
35	2026-03-03	\$17,018.09	\$167.78		\$134.73	\$ 6.57	\$12.06	\$33.05	\$16,985.04
36	2026-04-03	\$16,985.04	\$167.78		\$134.46	\$ 6.57	\$12.06	\$33.32	\$16,951.72
37	2026-05-03	\$16,951.72	\$167.78		\$134.20	\$ 6.57	\$12.06	\$33.58	\$16,918.14
38	2026-06-03	\$16,918.14	\$167.78		\$133.94	\$ 6.57	\$12.06	\$33.84	\$16,884.30
39	2026-07-03	\$16,884.30	\$167.78		\$133.67	\$ 6.57	\$12.06	\$34.11	\$16,850.19
40	2026-08-03	\$16,850.19	\$167.78		\$133.40	\$ 6.57	\$12.06	\$34.38	\$16,815.81

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
 Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
 Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



III. Conclusión

El análisis de los factores que inciden en la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco de Finanzas (BDF) permite comprender de manera integral cómo interactúan las condiciones macroeconómicas, las regulaciones legales, las políticas internas de las instituciones financieras y las características individuales de los solicitantes en el proceso de acceso al financiamiento para vivienda. El objetivo general de esta investigación se centró en analizar dichos factores, y los hallazgos obtenidos permiten establecer conclusiones relevantes tanto para el ámbito académico como para la práctica profesional en banca y finanzas.

En primer lugar, se confirma que el crédito hipotecario constituye una herramienta fundamental para el desarrollo económico y social de las familias nicaragüenses. La posibilidad de acceder a una vivienda digna mediante financiamiento bancario no solo mejora la calidad de vida de los solicitantes, sino que también dinamiza sectores estratégicos de la economía como la construcción, el comercio de materiales y servicios asociados, y el mercado inmobiliario. En este sentido, el crédito hipotecario trasciende la esfera individual y se convierte en un motor de crecimiento económico nacional. Sin embargo, el acceso a este tipo de financiamiento está condicionado por múltiples variables que deben ser cuidadosamente evaluadas.

Uno de los factores más determinantes es la capacidad de pago del solicitante. El Banco BDF, al igual que otras instituciones financieras, establece parámetros claros para evaluar los ingresos mensuales, la estabilidad laboral y la proporción de endeudamiento que puede asumir el cliente. La capacidad de pago no se limita a verificar si los ingresos son suficientes para cubrir la cuota mensual, sino que también implica analizar la sostenibilidad de dichos ingresos en el tiempo. En un país como Nicaragua, donde gran parte de la población trabaja en la economía informal, este aspecto se convierte en una barrera significativa, ya que muchos potenciales solicitantes carecen de comprobantes formales de ingresos o de contratos laborales estables. Por lo tanto, la formalización del empleo y la generación de mecanismos que permitan acreditar ingresos en sectores informales son retos que deben atenderse para ampliar el acceso al crédito hipotecario.

Otro factor clave es el historial crediticio del solicitante. La investigación confirma que las instituciones financieras otorgan gran relevancia al comportamiento previo del cliente en relación con otros

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



créditos, tarjetas de crédito o préstamos personales. Un historial positivo refleja responsabilidad y confianza, mientras que atrasos, incumplimientos o morosidad generan un perfil de riesgo que puede limitar o impedir la aprobación de un crédito hipotecario. Este hallazgo subraya la importancia de la educación financiera y de la cultura de pago responsable en la población. Muchas personas desconocen que incluso pequeños atrasos en créditos de consumo pueden afectar su posibilidad futura de acceder a un crédito hipotecario. Por ello, se concluye que las campañas de educación financiera deben ser fortalecidas, tanto desde las instituciones bancarias para fomentar hábitos financieros saludables.

Las garantías ofrecidas constituyen otro elemento esencial en el proceso de aprobación. En el caso de los créditos hipotecarios, la garantía principal es el mismo inmueble que se adquiere o construye. Sin embargo, el banco también puede requerir garantías adicionales, como fiadores, depósito monetario o bienes muebles. La investigación evidencia que la valoración del inmueble, su ubicación, condiciones legales y potencial de reventa son aspectos que inciden directamente en la decisión del banco.

Las políticas internas del Banco BDF también juegan un papel determinante. Cada institución financiera establece criterios propios de evaluación, tasas de interés, plazos y condiciones de pago. En el período analizado, se observa que el BDF mantiene políticas alineadas con las normativas de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), pero también introduce parámetros internos que buscan mitigar riesgos. Por ejemplo, la exigencia de un porcentaje de prima inicial, la relación cuota-ingreso y la verificación de estabilidad laboral son requisitos que responden a la necesidad de proteger la cartera crediticia del banco. Estas políticas, aunque necesarias para garantizar la sostenibilidad financiera de la institución, pueden convertirse en obstáculos para ciertos segmentos de la población que no cumplen con todos los requisitos. En este sentido, se concluye que existe un desafío en encontrar un equilibrio entre la seguridad financiera del banco y la inclusión crediticia de los clientes.

El marco legal regulatorio vigente en Nicaragua, constituye otro factor que incide en la obtención de créditos hipotecarios. Leyes como la Ley General de Bancos, la Ley de la Superintendencia de Bancos y la Ley del Sistema de Garantía de Depósitos establecen normas claras para la operación de las instituciones financieras y la protección de los usuarios. Estas regulaciones buscan garantizar la transparencia, la estabilidad del sistema financiero y la confianza de los clientes. Sin embargo, también implican requisitos y procedimientos que pueden hacer más complejo el acceso al crédito. La conclusión

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



en este aspecto es que el marco legal es indispensable para evitar prácticas abusivas y proteger tanto a las instituciones como a los clientes, pero debe ser constantemente revisado y actualizado para responder a las dinámicas cambiantes del mercado y a las necesidades reales de la población.

El análisis de los factores macroeconómicos también resulta relevante. La tasa de interés, la inflación, el crecimiento económico y la estabilidad política del país influyen en la disposición de los bancos para otorgar créditos hipotecarios. En períodos de estabilidad, los bancos tienden a flexibilizar sus políticas y ofrecer condiciones más favorables; mientras que, en contextos de incertidumbre, las exigencias se vuelven más estrictas. En el caso de Nicaragua, los años 2023–2024 estuvieron marcados por desafíos económicos derivados de la inflación y de la necesidad de mantener la estabilidad financiera. Esto se tradujo en tasas de interés relativamente altas y en políticas más conservadoras por parte de las instituciones bancarias. La conclusión es que el acceso al crédito hipotecario no depende únicamente de factores individuales, sino también de las condiciones macroeconómicas que afectan la capacidad de los bancos para asumir riesgos.

El estudio también incluyó un caso hipotético que permitió ejemplificar cómo interactúan los diferentes factores en la aprobación de un crédito hipotecario. Este ejercicio evidenció que, aunque un solicitante puede cumplir con algunos requisitos, la falta de historial crediticio positivo o la insuficiencia de garantías puede limitar la aprobación. Asimismo, se mostró que la capacidad de pago es el factor más determinante, ya que incluso con garantías adecuadas, si los ingresos no son suficientes para cubrir la cuota, el crédito no será aprobado. Este caso práctico refuerza la conclusión de que el proceso de evaluación crediticia es integral y que todos los factores deben ser considerados de manera conjunta.

En términos prácticos, la investigación ofrece recomendaciones implícitas para los solicitantes de crédito hipotecario. Se concluye que los clientes deben prepararse adecuadamente antes de solicitar un crédito, asegurando un historial crediticio positivo, formalizando sus ingresos, ahorrando para la prima inicial y seleccionando inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por el banco. Asimismo, deben informarse sobre las políticas internas de la institución y sobre el marco legal vigente, de manera que puedan tomar decisiones financieras responsables y evitar frustraciones.

Finalmente, la investigación resalta la importancia de la educación financiera como un factor transversal que puede mejorar significativamente el acceso al crédito hipotecario. La falta de conocimiento

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



sobre los requisitos, procedimientos y consecuencias del endeudamiento es una de las principales barreras para los solicitantes. Por ello, se concluye que tanto las instituciones financieras como las universidades y organismos públicos deben promover programas de educación financiera que permitan a la población comprender mejor el funcionamiento del sistema crediticio y tomar decisiones informadas.

En síntesis, la conclusión general de este estudio es que la aprobación de un crédito hipotecario a través del Banco BDF depende de una combinación de factores individuales, institucionales, legales y macroeconómicos. La capacidad de pago, el historial crediticio, las garantías ofrecidas, las políticas internas del banco y las condiciones del mercado son elementos que interactúan de manera compleja y que determinan la aprobación o denegación de una solicitud. Comprender estos factores es esencial para los solicitantes y para las instituciones financieras.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

IV. Bibliografía

Asamblea Nacional de Nicaragua. (s.f.). Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías. <http://legislacion.asamblea.gob>

Asamblea Nacional de Nicaragua. (s.f.). Ley N.º 316, Ley de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. <http://legislacion.asamblea.gob>

Asamblea Nacional de Nicaragua. (s.f.). Ley N.º 677, Ley Especial para el Fomento a la Construcción de Viviendas y de Acceso a la Vivienda de Interés Social. <http://legislacion.asamblea.gob>

Asamblea Nacional de Nicaragua. (s.f.). Ley N.º 734, Ley de Almacenes Generales de Depósito. <https://www.asamblea.gob.ni>

Banco Central de Nicaragua. (s.f.). Ley N.º 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros . <https://www.bcn.gob.ni>

Banco de Finanzas (BDF). (s.f.). Historia, misión, visión y estructura organizativa. <https://www.bdf.com.ni>

Banco de Finanzas (BDF). (s.f.). Productos y servicios hipotecarios. <https://www.bdf.com.ni>

Economipedia. (s.f.). Crédito. <https://economipedia.com>

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. (2008). Resolución N.º CD-SIBOIF-547-1-AGO20-2008: Clasificación y provisiones de créditos hipotecarios para vivienda. <https://www.siboif.gob.ni>

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. (s.f.). Historia de los bancos en Nicaragua. <https://www.siboif.gob.ni>

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. (s.f.). Normas sobre cartera en mora y provisiones. <https://www.siboif.gob.ni>

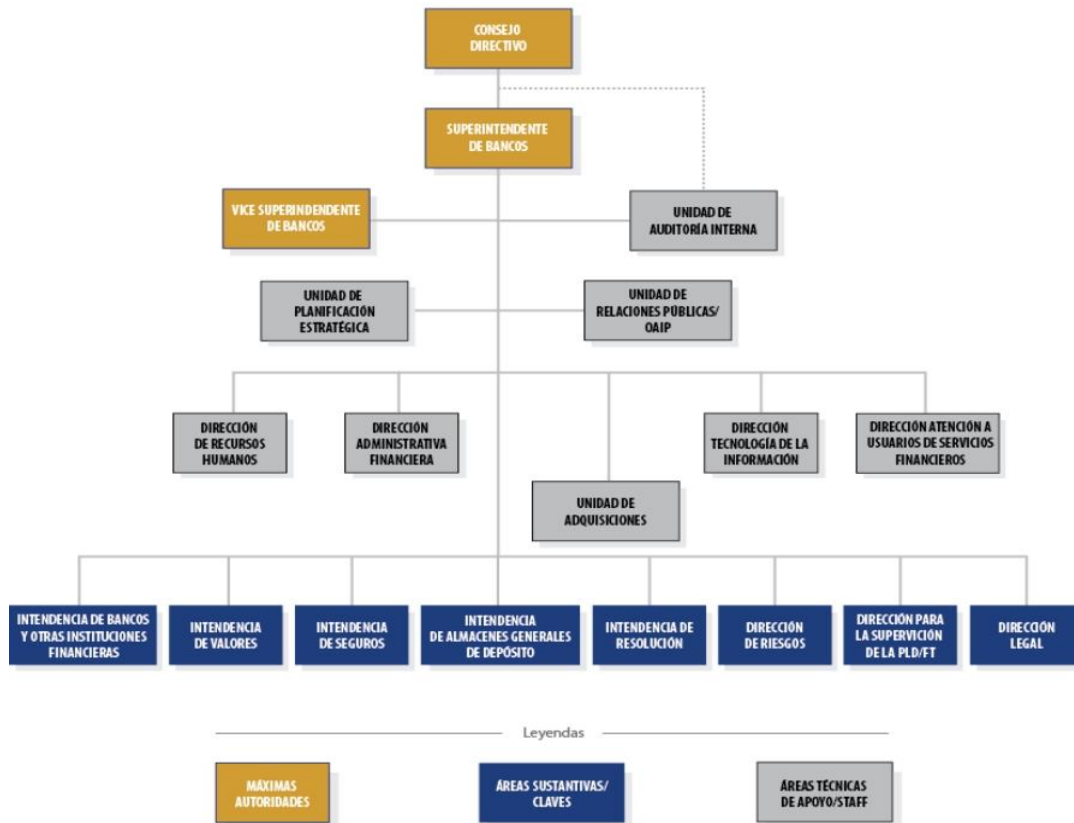
Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. (s.f.). Normativas prudenciales del sistema financiero nicaragüense. <https://www.siboif.gob.ni>

Tooke, T. (1844). History of prices and of the state of the circulation. Longman, Brown, Green, and Longmans .

<https://ia600200.us.archive.org/25/items/inquiryintocurre00tookuoft/inquiryintocurre00tookuoft.pdf>

V. Anexo

Anexo#1





ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



Anexo#2

Solicitud

Fecha: Día 06 Mes 12 Año 25

Deudor Fidor

**Préstamo de
Vivienda**

Tipo de Préstamo Solicitado

Propósito del crédito: adquisicion de vivienda

Valor de Compra Venta: US\$ 20,000.00 Plazo Solicitado: 240 meses

Ubicación del Bien: Managua Monto Solicitado: US\$20,000.00

Vivienda Nueva Vivienda no Nueva Construcción Terreno US\$

Información del Deudor y/o Fidor

1er. Nombre: Maria 2do. Nombre: Fernanda

1er. Apellido: Guerrero 2do. Apellido: Escobar

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

Nº. de Identidad: 203/080298/1000F Nº. de Registro: _____

Fecha de Nacimiento: 08 / 02 / 1998 Nacionalidad: Nicaraguense Profesión u Oficio: Contadora publica

Nivel de Estudios: Primaria Secundaria Técnico Universitario Postgrado Master Doctorado

Sexo: M F Estado Civil: Casada Número de Dependientes: 3

Celular: 88774430 Teléfono: 22725525 E-mail: mariaguerrero02@gmail.com

Departamento: Managua Municipio: Mateares

Barrio o Comarca: Mateares

Dirección Domiciliar (Detallar): Delcentro de salud la rei naga 3cudras al lago

Nº. de Casa: 329 Años de Residir: 17

Casa Propia Alquiler Familiares Hipoteca/Banco

Familiar que no Resida Contigo: _____ Teléfono: _____

Fuente de Ingresos

Empresa donde Trabajas: Direccion General De Ingresos Teléfono: 22489998

Fecha de Ingreso: 12/02/2019 Dirección de la Empresa: 21 calle sureste, managua, mn, ni

Departamento: Managua Municipio: Managua

Descripción de la Actividad de la Empresa: Administracion de los ingresos tributarios

Cargo: Contador Ingreso Mensual: C\$54,600.00

Fuente de Ingreso: Asalariado Profesional Independiente Negocio Propio Jubilado

Otros Ingresos: _____ Fuente de Otros Ingresos: _____

Empresa donde Trabajas: _____ Teléfono: _____

Fecha de Ingreso: _____ Dirección de la Empresa: _____

Departamento: _____ Municipio: _____

Descripción de la Actividad de la Empresa: _____

Fuente de Ingreso: Asalariado Profesional Independiente Negocio Propio Jubilado



Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
 Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
 Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



Solicitud

Información del Cónyuge

Nombre Completo: Marvin Efraín Solorzano Mena

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

Nº. de Identidad: 008/230696/900K Nº. de Registro: _____

Sexo: M F Nacionalidad: Nicaraguense

Referencias Bancarias

	Banco/Compañía	Saldo Actual (Promedio)
Cuenta Corriente	<input type="checkbox"/>	_____
Cuenta de Ahorro	<input checked="" type="checkbox"/> Banco de la producción	US\$3,000.00
Plazo Fijo	<input type="checkbox"/>	_____

Egresos o Gastos

Egresos	
Renta/Vivienda	<u>3,000.00</u>
Alimentación y ocio	<u>4,000.00</u>
Servicios Públicos	<u>3,000.00</u>
Total	<u>10,000.00</u>

Información adicional

¿Has desempeñado o desempeñas un cargo público y/o figura pública de alto nivel en los últimos 10 años?

Si No

Si la respuesta es positiva, responde las siguientes preguntas:

Nombre de la Entidad: _____ País: _____

Período: _____ Cargo Oficial: _____

¿Eres familia (Padres, Hijos(a), Esposo (a), Suegro (a), Yerno, Nuera, Cuñado (a) de una persona que ha desempeñado cargo público o figura política de alto nivel?

Si No

Nombre del Familiar: _____ Parentesco: _____

Cargo del Familiar: _____ Nombre de la Entidad: _____

Período: _____ País: _____

BDF

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



Solicitud

Referencias Personales

Nombre Completo: Melania María Moya Perez
Nº. Identificación: 201/060598/651V Tipo de Identificación: Cedula
Teléfono: _____ Celular: 77443020 Años de Relación: 5 Lugar de Trabajo: DGI
Teléfono del Trabajo: _____ Dirección Domiciliar: Barrioboer

Nombre Completo: Jose Manuel Lopez Sandoval
Nº. Identificación: 203/120998/551M Tipo de Identificación: Cedula
Teléfono: _____ Celular: 86445521 Años de Relación: 3 Lugar de Trabajo: DGI
Teléfono del Trabajo: _____ Dirección Domiciliar: Granada

Doy fé que la información que he suministrado a BDF es verídica y autorizo a: *Revisar, comprobar o verificar la información que le suministre al mismo, para el trámite de mi solicitud. *Compartir dicha información, con las Centrales de Riesgo supervisadas por la SIBOIF así como en otras instituciones financieras. *Dar a conocer mi historial de pago. *Solicitar mayor información sobre mi comportamiento financiero en otras instituciones públicas, privadas o mixtas. *Solicitar cualquier información sobre mis datos personales en las entidades públicas y privadas. *Recibir información de campañas publicitarias del Banco y/o de mi cuenta a través de canales alternos o digitales, todo lo anterior lo autorizo a realizarlo antes, durante y después del servicio o contrato suscrito con el Banco.

Maria Fernanda Guerrero Escobar

Firma del Solicitante o Fiador

BDF

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkya Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



Anexo#3

CRONOGRAMA DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS									
PYM T #	FECHA DE PAGO	SALDO INICIAL	Pago mensual	PAGO ADICION AL	INTERÉ S	Seguro de Viviend a	Segur o de Vida	Capital PRINCIPA L	Saldo Final
									\$18,000.0 0
1	5/3/2023	\$18,000.00	\$167.78		\$142.50	\$ 6.57	\$12.06	\$25.28	\$17,974.72
2	2023-06-03	\$17,974.72	\$167.78		\$142.30	\$ 6.57	\$12.06	\$25.48	\$17,949.24
3	2023-07-03	\$17,949.24	\$167.78		\$142.10	\$ 6.57	\$12.06	\$25.68	\$17,923.56
4	2023-08-03	\$17,923.56	\$167.78		\$141.89	\$ 6.57	\$12.06	\$25.89	\$17,897.67
5	2023-09-03	\$17,897.67	\$167.78		\$141.69	\$ 6.57	\$12.06	\$26.09	\$17,871.58
6	2023-10-03	\$17,871.58	\$167.78		\$141.48	\$ 6.57	\$12.06	\$26.30	\$17,845.28
7	2023-11-03	\$17,845.28	\$167.78		\$141.28	\$ 6.57	\$12.06	\$26.50	\$17,818.78
8	2023-12-03	\$17,818.78	\$167.78		\$141.07	\$ 6.57	\$12.06	\$26.71	\$17,792.07
9	2024-01-03	\$17,792.07	\$167.78		\$140.85	\$ 6.57	\$12.06	\$26.93	\$17,765.14
10	2024-02-03	\$17,765.14	\$167.78		\$140.64	\$ 6.57	\$12.06	\$27.14	\$17,738.00
11	2024-03-03	\$17,738.00	\$167.78		\$140.43	\$ 6.57	\$12.06	\$27.35	\$17,710.65
12	2024-04-03	\$17,710.65	\$167.78		\$140.21	\$ 6.57	\$12.06	\$27.57	\$17,683.08
13	2024-05-03	\$17,683.08	\$167.78		\$139.99	\$ 6.57	\$12.06	\$27.79	\$17,655.29
14	2024-06-03	\$17,655.29	\$167.78		\$139.77	\$ 6.57	\$12.06	\$28.01	\$17,627.28
15	2024-07-03	\$17,627.28	\$167.78		\$139.55	\$ 6.57	\$12.06	\$28.23	\$17,599.05
16	2024-08-03	\$17,599.05	\$167.78		\$139.33	\$ 6.57	\$12.06	\$28.45	\$17,570.60
17	2024-09-03	\$17,570.60	\$167.78		\$139.10	\$ 6.57	\$12.06	\$28.68	\$17,541.92
18	2024-10-03	\$17,541.92	\$167.78		\$138.87	\$ 6.57	\$12.06	\$28.91	\$17,513.01
19	2024-11-03	\$17,513.01	\$167.78		\$138.64	\$ 6.57	\$12.06	\$29.14	\$17,483.87
20	2024-12-03	\$17,483.87	\$167.78		\$138.41	\$ 6.57	\$12.06	\$29.37	\$17,454.50
21	2025-01-03	\$17,454.50	\$167.78		\$138.18	\$ 6.57	\$12.06	\$29.60	\$17,424.90
22	2025-02-03	\$17,424.90	\$167.78		\$137.95	\$ 6.57	\$12.06	\$29.83	\$17,395.07
23	2025-03-03	\$17,395.07	\$167.78		\$137.71	\$ 6.57	\$12.06	\$30.07	\$17,365.00

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



24	2025-04-03	\$17,365.00	\$167.78		\$137.47	\$ 6.57	\$12.06	\$30.31	\$17,334.69
25	2025-05-03	\$17,334.69	\$167.78		\$137.23	\$ 6.57	\$12.06	\$30.55	\$17,304.14
26	2025-06-03	\$17,304.14	\$167.78		\$136.99	\$ 6.57	\$12.06	\$30.79	\$17,273.35
27	2025-07-03	\$17,273.35	\$167.78		\$136.75	\$ 6.57	\$12.06	\$31.03	\$17,242.32
28	2025-08-03	\$17,242.32	\$167.78		\$136.50	\$ 6.57	\$12.06	\$31.28	\$17,211.04
29	2025-09-03	\$17,211.04	\$167.78		\$136.25	\$ 6.57	\$12.06	\$31.53	\$17,179.51
30	2025-10-03	\$17,179.51	\$167.78		\$136.00	\$ 6.57	\$12.06	\$31.78	\$17,147.73
31	2025-11-03	\$17,147.73	\$167.78		\$135.75	\$ 6.57	\$12.06	\$32.03	\$17,115.70
32	2025-12-03	\$17,115.70	\$167.78		\$135.50	\$ 6.57	\$12.06	\$32.28	\$17,083.42
33	2026-01-03	\$17,083.42	\$167.78		\$135.24	\$ 6.57	\$12.06	\$32.54	\$17,050.88
34	2026-02-03	\$17,050.88	\$167.78		\$134.99	\$ 6.57	\$12.06	\$32.79	\$17,018.09
35	2026-03-03	\$17,018.09	\$167.78		\$134.73	\$ 6.57	\$12.06	\$33.05	\$16,985.04
36	2026-04-03	\$16,985.04	\$167.78		\$134.46	\$ 6.57	\$12.06	\$33.32	\$16,951.72
37	2026-05-03	\$16,951.72	\$167.78		\$134.20	\$ 6.57	\$12.06	\$33.58	\$16,918.14
38	2026-06-03	\$16,918.14	\$167.78		\$133.94	\$ 6.57	\$12.06	\$33.84	\$16,884.30
39	2026-07-03	\$16,884.30	\$167.78		\$133.67	\$ 6.57	\$12.06	\$34.11	\$16,850.19
40	2026-08-03	\$16,850.19	\$167.78		\$133.40	\$ 6.57	\$12.06	\$34.38	\$16,815.81
41	2026-09-03	\$16,815.81	\$167.78		\$133.13	\$ 6.57	\$12.06	\$34.65	\$16,781.16
42	2026-10-03	\$16,781.16	\$167.78		\$132.85	\$ 6.57	\$12.06	\$34.93	\$16,746.23
43	2026-11-03	\$16,746.23	\$167.78		\$132.57	\$ 6.57	\$12.06	\$35.21	\$16,711.02
44	2026-12-03	\$16,711.02	\$167.78		\$132.30	\$ 6.57	\$12.06	\$35.48	\$16,675.54
45	2027-01-03	\$16,675.54	\$167.78		\$132.01	\$ 6.57	\$12.06	\$35.77	\$16,639.77
46	2027-02-03	\$16,639.77	\$167.78		\$131.73	\$ 6.57	\$12.06	\$36.05	\$16,603.72
47	2027-03-03	\$16,603.72	\$167.78		\$131.45	\$ 6.57	\$12.06	\$36.33	\$16,567.39
48	2027-04-03	\$16,567.39	\$167.78		\$131.16	\$ 6.57	\$12.06	\$36.62	\$16,530.77
49	2027-05-03	\$16,530.77	\$167.78		\$130.87	\$ 6.57	\$12.06	\$36.91	\$16,493.86
50	2027-06-03	\$16,493.86	\$167.78		\$130.58	\$ 6.57	\$12.06	\$37.20	\$16,456.66
51	2027-07-03	\$16,456.66	\$167.78		\$130.28	\$ 6.57	\$12.06	\$37.50	\$16,419.16

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



52	2027-08-03	\$16,419.16	\$167.78		\$129.99	\$ 6.57	\$12.06	\$37.79	\$16,381.37
53	2027-09-03	\$16,381.37	\$167.78		\$129.69	\$ 6.57	\$12.06	\$38.09	\$16,343.28
54	2027-10-03	\$16,343.28	\$167.78		\$129.38	\$ 6.57	\$12.06	\$38.40	\$16,304.88
55	2027-11-03	\$16,304.88	\$167.78		\$129.08	\$ 6.57	\$12.06	\$38.70	\$16,266.18
56	2027-12-03	\$16,266.18	\$167.78		\$128.77	\$ 6.57	\$12.06	\$39.01	\$16,227.17
57	2028-01-03	\$16,227.17	\$167.78		\$128.47	\$ 6.57	\$12.06	\$39.31	\$16,187.86
58	2028-02-03	\$16,187.86	\$167.78		\$128.15	\$ 6.57	\$12.06	\$39.63	\$16,148.23
59	2028-03-03	\$16,148.23	\$167.78		\$127.84	\$ 6.57	\$12.06	\$39.94	\$16,108.29
60	2028-04-03	\$16,108.29	\$167.78		\$127.52	\$ 6.57	\$12.06	\$40.26	\$16,068.03
61	2028-05-03	\$16,068.03	\$167.78		\$127.21	\$ 6.57	\$12.06	\$40.57	\$16,027.46
62	2028-06-03	\$16,027.46	\$167.78		\$126.88	\$ 6.57	\$12.06	\$40.90	\$15,986.56
63	2028-07-03	\$15,986.56	\$167.78		\$126.56	\$ 6.57	\$12.06	\$41.22	\$15,945.34
64	2028-08-03	\$15,945.34	\$167.78		\$126.23	\$ 6.57	\$12.06	\$41.55	\$15,903.79
65	2028-09-03	\$15,903.79	\$167.78		\$125.91	\$ 6.57	\$12.06	\$41.87	\$15,861.92
66	2028-10-03	\$15,861.92	\$167.78		\$125.57	\$ 6.57	\$12.06	\$42.21	\$15,819.71
67	2028-11-03	\$15,819.71	\$167.78		\$125.24	\$ 6.57	\$12.06	\$42.54	\$15,777.17
68	2028-12-03	\$15,777.17	\$167.78		\$124.90	\$ 6.57	\$12.06	\$42.88	\$15,734.29
69	2029-01-03	\$15,734.29	\$167.78		\$124.56	\$ 6.57	\$12.06	\$43.22	\$15,691.07
70	2029-02-03	\$15,691.07	\$167.78		\$124.22	\$ 6.57	\$12.06	\$43.56	\$15,647.51
71	2029-03-03	\$15,647.51	\$167.78		\$123.88	\$ 6.57	\$12.06	\$43.90	\$15,603.61
72	2029-04-03	\$15,603.61	\$167.78		\$123.53	\$ 6.57	\$12.06	\$44.25	\$15,559.36
73	2029-05-03	\$15,559.36	\$167.78		\$123.18	\$ 6.57	\$12.06	\$44.60	\$15,514.76
74	2029-06-03	\$15,514.76	\$167.78		\$122.83	\$ 6.57	\$12.06	\$44.95	\$15,469.81
75	2029-07-03	\$15,469.81	\$167.78		\$122.47	\$ 6.57	\$12.06	\$45.31	\$15,424.50
76	2029-08-03	\$15,424.50	\$167.78		\$122.11	\$ 6.57	\$12.06	\$45.67	\$15,378.83
77	2029-09-03	\$15,378.83	\$167.78		\$121.75	\$ 6.57	\$12.06	\$46.03	\$15,332.80
78	2029-10-03	\$15,332.80	\$167.78		\$121.38	\$ 6.57	\$12.06	\$46.40	\$15,286.40
79	2029-11-03	\$15,286.40	\$167.78		\$121.02	\$ 6.57	\$12.06	\$46.76	\$15,239.64

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



80	2029-12-03	\$15,239.64	\$167.78		\$120.65	\$ 6.57	\$12.06	\$47.13	\$15,192.51
81	2030-01-03	\$15,192.51	\$167.78		\$120.27	\$ 6.57	\$12.06	\$47.51	\$15,145.00
82	2030-02-03	\$15,145.00	\$167.78		\$119.90	\$ 6.57	\$12.06	\$47.88	\$15,097.12
83	2030-03-03	\$15,097.12	\$167.78		\$119.52	\$ 6.57	\$12.06	\$48.26	\$15,048.86
84	2030-04-03	\$15,048.86	\$167.78		\$119.14	\$ 6.57	\$12.06	\$48.64	\$15,000.22
85	2030-05-03	\$15,000.22	\$167.78		\$118.75	\$ 6.57	\$12.06	\$49.03	\$14,951.19
86	2030-06-03	\$14,951.19	\$167.78		\$118.36	\$ 6.57	\$12.06	\$49.42	\$14,901.77
87	2030-07-03	\$14,901.77	\$167.78		\$117.97	\$ 6.57	\$12.06	\$49.81	\$14,851.96
88	2030-08-03	\$14,851.96	\$167.78		\$117.58	\$ 6.57	\$12.06	\$50.20	\$14,801.76
89	2030-09-03	\$14,801.76	\$167.78		\$117.18	\$ 6.57	\$12.06	\$50.60	\$14,751.16
90	2030-10-03	\$14,751.16	\$167.78		\$116.78	\$ 6.57	\$12.06	\$51.00	\$14,700.16
91	2030-11-03	\$14,700.16	\$167.78		\$116.38	\$ 6.57	\$12.06	\$51.40	\$14,648.76
92	2030-12-03	\$14,648.76	\$167.78		\$115.97	\$ 6.57	\$12.06	\$51.81	\$14,596.95
93	2031-01-03	\$14,596.95	\$167.78		\$115.56	\$ 6.57	\$12.06	\$52.22	\$14,544.73
94	2031-02-03	\$14,544.73	\$167.78		\$115.15	\$ 6.57	\$12.06	\$52.63	\$14,492.10
95	2031-03-03	\$14,492.10	\$167.78		\$114.73	\$ 6.57	\$12.06	\$53.05	\$14,439.05
96	2031-04-03	\$14,439.05	\$167.78		\$114.31	\$ 6.57	\$12.06	\$53.47	\$14,385.58
97	2031-05-03	\$14,385.58	\$167.78		\$113.89	\$ 6.57	\$12.06	\$53.89	\$14,331.69
98	2031-06-03	\$14,331.69	\$167.78		\$113.46	\$ 6.57	\$12.06	\$54.32	\$14,277.37
99	2031-07-03	\$14,277.37	\$167.78		\$113.03	\$ 6.57	\$12.06	\$54.75	\$14,222.62
100	2031-08-03	\$14,222.62	\$167.78		\$112.60	\$ 6.57	\$12.06	\$55.18	\$14,167.44
101	2031-09-03	\$14,167.44	\$167.78		\$112.16	\$ 6.57	\$12.06	\$55.62	\$14,111.82
102	2031-10-03	\$14,111.82	\$167.78		\$111.72	\$ 6.57	\$12.06	\$56.06	\$14,055.76
103	2031-11-03	\$14,055.76	\$167.78		\$111.27	\$ 6.57	\$12.06	\$56.51	\$13,999.25
104	2031-12-03	\$13,999.25	\$167.78		\$110.83	\$ 6.57	\$12.06	\$56.95	\$13,942.30
105	2032-01-03	\$13,942.30	\$167.78		\$110.38	\$ 6.57	\$12.06	\$57.40	\$13,884.90
106	2032-02-03	\$13,884.90	\$167.78		\$109.92	\$ 6.57	\$12.06	\$57.86	\$13,827.04
107	2032-03-03	\$13,827.04	\$167.78		\$109.46	\$ 6.57	\$12.06	\$58.32	\$13,768.72

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez

ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

108	2032-04-03	\$13,768.72	\$167.78		\$109.00	\$ 6.57	\$12.06	\$58.78	\$13,709.94
109	2032-05-03	\$13,709.94	\$167.78		\$108.54	\$ 6.57	\$12.06	\$59.24	\$13,650.70
110	2032-06-03	\$13,650.70	\$167.78		\$108.07	\$ 6.57	\$12.06	\$59.71	\$13,590.99
111	2032-07-03	\$13,590.99	\$167.78		\$107.60	\$ 6.57	\$12.06	\$60.18	\$13,530.81
112	2032-08-03	\$13,530.81	\$167.78		\$107.12	\$ 6.57	\$12.06	\$60.66	\$13,470.15
113	2032-09-03	\$13,470.15	\$167.78		\$106.64	\$ 6.57	\$12.06	\$61.14	\$13,409.01
114	2032-10-03	\$13,409.01	\$167.78		\$106.15	\$ 6.57	\$12.06	\$61.63	\$13,347.38
115	2032-11-03	\$13,347.38	\$167.78		\$105.67	\$ 6.57	\$12.06	\$62.11	\$13,285.27
116	2032-12-03	\$13,285.27	\$167.78		\$105.18	\$ 6.57	\$12.06	\$62.60	\$13,222.67
117	2033-01-03	\$13,222.67	\$167.78		\$104.68	\$ 6.57	\$12.06	\$63.10	\$13,159.57
118	2033-02-03	\$13,159.57	\$167.78		\$104.18	\$ 6.57	\$12.06	\$63.60	\$13,095.97
119	2033-03-03	\$13,095.97	\$167.78		\$103.68	\$ 6.57	\$12.06	\$64.10	\$13,031.87
120	2033-04-03	\$13,031.87	\$167.78		\$103.17	\$ 6.57	\$12.06	\$64.61	\$12,967.26
121	2033-05-03	\$12,967.26	\$167.78		\$102.66	\$ 6.57	\$12.06	\$65.12	\$12,902.14
122	2033-06-03	\$12,902.14	\$167.78		\$102.14	\$ 6.57	\$12.06	\$65.64	\$12,836.50
123	2033-07-03	\$12,836.50	\$167.78		\$101.62	\$ 6.57	\$12.06	\$66.16	\$12,770.34
124	2033-08-03	\$12,770.34	\$167.78		\$101.10	\$ 6.57	\$12.06	\$66.68	\$12,703.66
125	2033-09-03	\$12,703.66	\$167.78		\$100.57	\$ 6.57	\$12.06	\$67.21	\$12,636.45
126	2033-10-03	\$12,636.45	\$167.78		\$100.04	\$ 6.57	\$12.06	\$67.74	\$12,568.71
127	2033-11-03	\$12,568.71	\$167.78		\$99.50	\$ 6.57	\$12.06	\$68.28	\$12,500.43
128	2033-12-03	\$12,500.43	\$167.78		\$98.96	\$ 6.57	\$12.06	\$68.82	\$12,431.61
129	2034-01-03	\$12,431.61	\$167.78		\$98.42	\$ 6.57	\$12.06	\$69.36	\$12,362.25
130	2034-02-03	\$12,362.25	\$167.78		\$97.87	\$ 6.57	\$12.06	\$69.91	\$12,292.34
131	2034-03-03	\$12,292.34	\$167.78		\$97.31	\$ 6.57	\$12.06	\$70.47	\$12,221.87
132	2034-04-03	\$12,221.87	\$167.78		\$96.76	\$ 6.57	\$12.06	\$71.02	\$12,150.85
133	2034-05-03	\$12,150.85	\$167.78		\$96.19	\$ 6.57	\$12.06	\$71.59	\$12,079.26
134	2034-06-03	\$12,079.26	\$167.78		\$95.63	\$ 6.57	\$12.06	\$72.15	\$12,007.11
135	2034-07-03	\$12,007.11	\$167.78		\$95.06	\$ 6.57	\$12.06	\$72.72	\$11,934.39

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



13 6	2034- 08-03	\$11,934.3 9	\$167.78		\$94.48	\$ 6.57	\$12.06	\$73.30	\$11,861.0 9
13 7	2034- 09-03	\$11,861.0 9	\$167.78		\$93.90	\$ 6.57	\$12.06	\$73.88	\$11,787.2 1
13 8	2034- 10-03	\$11,787.2 1	\$167.78		\$93.32	\$ 6.57	\$12.06	\$74.46	\$11,712.7 5
13 9	2034- 11-03	\$11,712.7 5	\$167.78		\$92.73	\$ 6.57	\$12.06	\$75.05	\$11,637.7 0
14 0	2034- 12-03	\$11,637.7 0	\$167.78		\$92.13	\$ 6.57	\$12.06	\$75.65	\$11,562.0 5
14 1	2035- 01-03	\$11,562.0 5	\$167.78		\$91.53	\$ 6.57	\$12.06	\$76.25	\$11,485.8 0
14 2	2035- 02-03	\$11,485.8 0	\$167.78		\$90.93	\$ 6.57	\$12.06	\$76.85	\$11,408.9 5
14 3	2035- 03-03	\$11,408.9 5	\$167.78		\$90.32	\$ 6.57	\$12.06	\$77.46	\$11,331.4 9
14 4	2035- 04-03	\$11,331.4 9	\$167.78		\$89.71	\$ 6.57	\$12.06	\$78.07	\$11,253.4 2
14 5	2035- 05-03	\$11,253.4 2	\$167.78		\$89.09	\$ 6.57	\$12.06	\$78.69	\$11,174.7 3
14 6	2035- 06-03	\$11,174.7 3	\$167.78		\$88.47	\$ 6.57	\$12.06	\$79.31	\$11,095.4 2
14 7	2035- 07-03	\$11,095.4 2	\$167.78		\$87.84	\$ 6.57	\$12.06	\$79.94	\$11,015.4 8
14 8	2035- 08-03	\$11,015.4 8	\$167.78		\$87.21	\$ 6.57	\$12.06	\$80.57	\$10,934.9 1
14 9	2035- 09-03	\$10,934.9 1	\$167.78		\$86.57	\$ 6.57	\$12.06	\$81.21	\$10,853.7 0
15 0	2035- 10-03	\$10,853.7 0	\$167.78		\$85.93	\$ 6.57	\$12.06	\$81.85	\$10,771.8 5
15 1	2035- 11-03	\$10,771.8 5	\$167.78		\$85.28	\$ 6.57	\$12.06	\$82.50	\$10,689.3 5
15 2	2035- 12-03	\$10,689.3 5	\$167.78		\$84.62	\$ 6.57	\$12.06	\$83.16	\$10,606.1 9
15 3	2036- 01-03	\$10,606.1 9	\$167.78		\$83.97	\$ 6.57	\$12.06	\$83.81	\$10,522.3 8
15 4	2036- 02-03	\$10,522.3 8	\$167.78		\$83.30	\$ 6.57	\$12.06	\$84.48	\$10,437.9 0
15 5	2036- 03-03	\$10,437.9 0	\$167.78		\$82.63	\$ 6.57	\$12.06	\$85.15	\$10,352.7 5
15 6	2036- 04-03	\$10,352.7 5	\$167.78		\$81.96	\$ 6.57	\$12.06	\$85.82	\$10,266.9 3
15 7	2036- 05-03	\$10,266.9 3	\$167.78		\$81.28	\$ 6.57	\$12.06	\$86.50	\$10,180.4 3
15 8	2036- 06-03	\$10,180.4 3	\$167.78		\$80.60	\$ 6.57	\$12.06	\$87.18	\$10,093.2 5
15 9	2036- 07-03	\$10,093.2 5	\$167.78		\$79.90	\$ 6.57	\$12.06	\$87.88	\$10,005.3 7
16 0	2036- 08-03	\$10,005.3 7	\$167.78		\$79.21	\$ 6.57	\$12.06	\$88.57	\$9,916.80
16 1	2036- 09-03	\$9,916.80	\$167.78		\$78.51	\$ 6.57	\$12.06	\$89.27	\$9,827.53
16 2	2036- 10-03	\$9,827.53	\$167.78		\$77.80	\$ 6.57	\$12.06	\$89.98	\$9,737.55
16 3	2036- 11-03	\$9,737.55	\$167.78		\$77.09	\$ 6.57	\$12.06	\$90.69	\$9,646.86

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



4	16	2036-12-03	\$9,646.86	\$167.78		\$76.37	\$ 6.57	\$12.06	\$91.41	\$9,555.45
5	16	2037-01-03	\$9,555.45	\$167.78		\$75.65	\$ 6.57	\$12.06	\$92.13	\$9,463.32
6	16	2037-02-03	\$9,463.32	\$167.78		\$74.92	\$ 6.57	\$12.06	\$92.86	\$9,370.46
7	16	2037-03-03	\$9,370.46	\$167.78		\$74.18	\$ 6.57	\$12.06	\$93.60	\$9,276.86
8	16	2037-04-03	\$9,276.86	\$167.78		\$73.44	\$ 6.57	\$12.06	\$94.34	\$9,182.52
9	16	2037-05-03	\$9,182.52	\$167.78		\$72.69	\$ 6.57	\$12.06	\$95.09	\$9,087.43
0	17	2037-06-03	\$9,087.43	\$167.78		\$71.94	\$ 6.57	\$12.06	\$95.84	\$8,991.59
1	17	2037-07-03	\$8,991.59	\$167.78		\$71.18	\$ 6.57	\$12.06	\$96.60	\$8,894.99
2	17	2037-08-03	\$8,894.99	\$167.78		\$70.42	\$ 6.57	\$12.06	\$97.36	\$8,797.63
3	17	2037-09-03	\$8,797.63	\$167.78		\$69.65	\$ 6.57	\$12.06	\$98.13	\$8,699.50
4	17	2037-10-03	\$8,699.50	\$167.78		\$68.87	\$ 6.57	\$12.06	\$98.91	\$8,600.59
5	17	2037-11-03	\$8,600.59	\$167.78		\$68.09	\$ 6.57	\$12.06	\$99.69	\$8,500.90
6	17	2037-12-03	\$8,500.90	\$167.78		\$67.30	\$ 6.57	\$12.06	\$100.48	\$8,400.42
7	17	2038-01-03	\$8,400.42	\$167.78		\$66.50	\$ 6.57	\$12.06	\$101.28	\$8,299.14
8	17	2038-02-03	\$8,299.14	\$167.78		\$65.70	\$ 6.57	\$12.06	\$102.08	\$8,197.06
9	17	2038-03-03	\$8,197.06	\$167.78		\$64.89	\$ 6.57	\$12.06	\$102.89	\$8,094.17
0	18	2038-04-03	\$8,094.17	\$167.78		\$64.08	\$ 6.57	\$12.06	\$103.70	\$7,990.47
1	18	2038-05-03	\$7,990.47	\$167.78		\$63.26	\$ 6.57	\$12.06	\$104.52	\$7,885.95
2	18	2038-06-03	\$7,885.95	\$167.78		\$62.43	\$ 6.57	\$12.06	\$105.35	\$7,780.60
3	18	2038-07-03	\$7,780.60	\$167.78		\$61.60	\$ 6.57	\$12.06	\$106.18	\$7,674.42
4	18	2038-08-03	\$7,674.42	\$167.78		\$60.76	\$ 6.57	\$12.06	\$107.02	\$7,567.40
5	18	2038-09-03	\$7,567.40	\$167.78		\$59.91	\$ 6.57	\$12.06	\$107.87	\$7,459.53
6	18	2038-10-03	\$7,459.53	\$167.78		\$59.05	\$ 6.57	\$12.06	\$108.73	\$7,350.80
7	18	2038-11-03	\$7,350.80	\$167.78		\$58.19	\$ 6.57	\$12.06	\$109.59	\$7,241.21
8	18	2038-12-03	\$7,241.21	\$167.78		\$57.33	\$ 6.57	\$12.06	\$110.45	\$7,130.76
9	18	2039-01-03	\$7,130.76	\$167.78		\$56.45	\$ 6.57	\$12.06	\$111.33	\$7,019.43
0	19	2039-02-03	\$7,019.43	\$167.78		\$55.57	\$ 6.57	\$12.06	\$112.21	\$6,907.22
1	19	2039-03-03	\$6,907.22	\$167.78		\$54.68	\$ 6.57	\$12.06	\$113.10	\$6,794.12

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



19 2	2039- 04-03	\$6,794.12	\$167.78		\$53.79	\$ 6.57	\$12.06	\$113.99	\$6,680.13
19 3	2039- 05-03	\$6,680.13	\$167.78		\$52.88	\$ 6.57	\$12.06	\$114.90	\$6,565.23
19 4	2039- 06-03	\$6,565.23	\$167.78		\$51.97	\$ 6.57	\$12.06	\$115.81	\$6,449.42
19 5	2039- 07-03	\$6,449.42	\$167.78		\$51.06	\$ 6.57	\$12.06	\$116.72	\$6,332.70
19 6	2039- 08-03	\$6,332.70	\$167.78		\$50.13	\$ 6.57	\$12.06	\$117.65	\$6,215.05
19 7	2039- 09-03	\$6,215.05	\$167.78		\$49.20	\$ 6.57	\$12.06	\$118.58	\$6,096.47
19 8	2039- 10-03	\$6,096.47	\$167.78		\$48.26	\$ 6.57	\$12.06	\$119.52	\$5,976.95
19 9	2039- 11-03	\$5,976.95	\$167.78		\$47.32	\$ 6.57	\$12.06	\$120.46	\$5,856.49
20 0	2039- 12-03	\$5,856.49	\$167.78		\$46.36	\$ 6.57	\$12.06	\$121.42	\$5,735.07
20 1	2040- 01-03	\$5,735.07	\$167.78		\$45.40	\$ 6.57	\$12.06	\$122.38	\$5,612.69
20 2	2040- 02-03	\$5,612.69	\$167.78		\$44.43	\$ 6.57	\$12.06	\$123.35	\$5,489.34
20 3	2040- 03-03	\$5,489.34	\$167.78		\$43.46	\$ 6.57	\$12.06	\$124.32	\$5,365.02
20 4	2040- 04-03	\$5,365.02	\$167.78		\$42.47	\$ 6.57	\$12.06	\$125.31	\$5,239.71
20 5	2040- 05-03	\$5,239.71	\$167.78		\$41.48	\$ 6.57	\$12.06	\$126.30	\$5,113.41
20 6	2040- 06-03	\$5,113.41	\$167.78		\$40.48	\$ 6.57	\$12.06	\$127.30	\$4,986.11
20 7	2040- 07-03	\$4,986.11	\$167.78		\$39.47	\$ 6.57	\$12.06	\$128.31	\$4,857.80
20 8	2040- 08-03	\$4,857.80	\$167.78		\$38.46	\$ 6.57	\$12.06	\$129.32	\$4,728.48
20 9	2040- 09-03	\$4,728.48	\$167.78		\$37.43	\$ 6.57	\$12.06	\$130.35	\$4,598.13
21 0	2040- 10-03	\$4,598.13	\$167.78		\$36.40	\$ 6.57	\$12.06	\$131.38	\$4,466.75
21 1	2040- 11-03	\$4,466.75	\$167.78		\$35.36	\$ 6.57	\$12.06	\$132.42	\$4,334.33
21 2	2040- 12-03	\$4,334.33	\$167.78		\$34.31	\$ 6.57	\$12.06	\$133.47	\$4,200.86
21 3	2041- 01-03	\$4,200.86	\$167.78		\$33.26	\$ 6.57	\$12.06	\$134.52	\$4,066.34
21 4	2041- 02-03	\$4,066.34	\$167.78		\$32.19	\$ 6.57	\$12.06	\$135.59	\$3,930.75
21 5	2041- 03-03	\$3,930.75	\$167.78		\$31.12	\$ 6.57	\$12.06	\$136.66	\$3,794.09
21 6	2041- 04-03	\$3,794.09	\$167.78		\$30.04	\$ 6.57	\$12.06	\$137.74	\$3,656.35
21 7	2041- 05-03	\$3,656.35	\$167.78		\$28.95	\$ 6.57	\$12.06	\$138.83	\$3,517.52
21 8	2041- 06-03	\$3,517.52	\$167.78		\$27.85	\$ 6.57	\$12.06	\$139.93	\$3,377.59
21 9	2041- 07-03	\$3,377.59	\$167.78		\$26.74	\$ 6.57	\$12.06	\$141.04	\$3,236.55

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



22 0	2041- 08-03	\$3,236.55	\$167.78		\$25.62	\$ 6.57	\$12.06	\$142.16	\$3,094.39
22 1	2041- 09-03	\$3,094.39	\$167.78		\$24.50	\$ 6.57	\$12.06	\$143.28	\$2,951.11
22 2	2041- 10-03	\$2,951.11	\$167.78		\$23.36	\$ 6.57	\$12.06	\$144.42	\$2,806.69
22 3	2041- 11-03	\$2,806.69	\$167.78		\$22.22	\$ 6.57	\$12.06	\$145.56	\$2,661.13
22 4	2041- 12-03	\$2,661.13	\$167.78		\$21.07	\$ 6.57	\$12.06	\$146.71	\$2,514.42
22 5	2042- 01-03	\$2,514.42	\$167.78		\$19.91	\$ 6.57	\$12.06	\$147.87	\$2,366.55
22 6	2042- 02-03	\$2,366.55	\$167.78		\$18.74	\$ 6.57	\$12.06	\$149.04	\$2,217.51
22 7	2042- 03-03	\$2,217.51	\$167.78		\$17.56	\$ 6.57	\$12.06	\$150.22	\$2,067.29
22 8	2042- 04-03	\$2,067.29	\$167.78		\$16.37	\$ 6.57	\$12.06	\$151.41	\$1,915.88
22 9	2042- 05-03	\$1,915.88	\$167.78		\$15.17	\$ 6.57	\$12.06	\$152.61	\$1,763.27
23 0	2042- 06-03	\$1,763.27	\$167.78		\$13.96	\$ 6.57	\$12.06	\$153.82	\$1,609.45
23 1	2042- 07-03	\$1,609.45	\$167.78		\$12.74	\$ 6.57	\$12.06	\$155.04	\$1,454.41
23 2	2042- 08-03	\$1,454.41	\$167.78		\$11.51	\$ 6.57	\$12.06	\$156.27	\$1,298.14
23 3	2042- 09-03	\$1,298.14	\$167.78		\$10.28	\$ 6.57	\$12.06	\$157.50	\$1,140.64
23 4	2042- 10-03	\$1,140.64	\$167.78		\$9.03	\$ 6.57	\$12.06	\$158.75	\$981.89
23 5	2042- 11-03	\$981.89	\$167.78		\$7.77	\$ 6.57	\$12.06	\$160.01	\$821.88
23 6	2042- 12-03	\$821.88	\$167.78		\$6.51	\$ 6.57	\$12.06	\$161.27	\$660.61
23 7	2043- 01-03	\$660.61	\$167.78		\$5.23	\$ 6.57	\$12.06	\$162.55	\$498.06
23 8	2043- 02-03	\$498.06	\$167.78		\$3.94	\$ 6.57	\$12.06	\$163.84	\$334.22
23 9	2043- 03-03	\$334.22	\$167.78		\$2.65	\$ 6.57	\$12.06	\$165.13	\$169.09
24 0	2043- 04-03	\$169.09	\$170.43		\$1.34	\$ 6.57	\$12.06	\$169.09	\$0.00

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



Anexo#4

BDF

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (356).- DESMEMBRACION, COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE Y CONTRATO DE PRESTAMO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON GARANTIA HIPOTECARIA.- En la ciudad de Managua, Republica de Nicaragua, a las diez y cincuenta minutos de la mañana del día tres de Mayo del año dos mil dieciséis Ante mí, Jesús Miguel Sánchez Mendoza , mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, portadora de cedula de identidad número cero cero uno guion cero cinco cero siete ocho cero guion de este domicilio y debidamente autorizada para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que expira el día, comparecen los señores:; , y doy fe de conocer personalmente a los comparecientes y que a mí juicio tienen capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, en especial para otorgar el presente instrumento público, quienes actúan de la siguiente manera: a) El señor, actúa en nombre y Representación de la sociedad denominada, constituida y organizada de conformidad con las leyes de Nicaragua. Acredita la existencia legal de su representada y representación con los siguientes documentos: .Doy fe de que he tenido a la vista y leído los documentos que se han dejado relacionados, los que confieren al compareciente las y en su calidad de Apoderado General de Administración de la Institución Bancaria "**BANCO DE FINANZAS**" (BDF), constituida y organizada de conformidad con las leyes de Nicaragua. Acredita la existencia legal de su representada y representación con los siguientes documentos legales: 1) Testimonio de Escritura Pública Número ocho (8), autorizada en la ciudad de Managua a las cinco de la tarde del seis de diciembre del dos mil veinticinco ante el oficio del Notario Juan Álvaro Munguía Álvarez, inscrita bajo el Número: Trece mil setecientos

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



**ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN
CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF**

setenta y seis, guión, B, dos (13776-B2), Tomo: Seiscientos ochenta y tres, guión, B, dos (683-B2), Folios: Docientos cuarenta y cuatro a Docientos sesenta y tres (244/263), del Libro Segundo de Sociedades y bajo el Número: Veintisiete mil ciento tres (27.103), Tomo: Ciento dieciocho (118), Folios: Ciento seis y Ciento siete (106/107), del Libro de Personas, ambas del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; 2) Los Estatutos fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en la ciudad de Managua a las cinco de la tarde del nueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, protocolizados en Escritura Pública número nueve (9), en la ciudad de Managua, ante el oficio del Notario Juan Álvaro Munguía Álvarez, a las nueve de la mañana del dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y uno, e inscritos con el Número: Trece mil setecientos setenta y siete, guión, B, dos (13.777-B2), Tomo: Seiscientos ochenta y tres, guión, B, dos (683-B2), Folios: Docientos sesenta y cuatro a Docientos setenta y tres (264/273), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; 3) Testimonio de Escritura Pública Número Ocho (08), de “Poder General de Administración”, autorizada en la ciudad de Managua, a las once de la mañana del día catorce de febrero del año dos mil doce, ante los oficios notariales de Juan Álvaro Munguía Álvarez, la que se encuentra inscrita bajo el numero: cuarenta mil ciento diecisiete (40,117), páginas: ciento cuarenta a la ciento cuarenta y cuatro (140/144), tomo: cuatrocientos treinta y cuatro (434), del Libro Tercero de Poderes del Registro Público del Departamento de Managua -. Doy fe de que he tenido a la vista y leído los documentos que se han dejado relacionados, los que confieren a la comparecientelas suficientes facultades para otorgar el presente acto. El Señor....., dice: **PRIMERA: RELACIÓN DE DOMINIO:** Continúa hablando el señor, en nombre y representación de la sociedad denominada, y dice:- **SEGUNDA:- DESMEMBRACIÓN:** Que de conformidad a plano elaborado por..... con licencia catastral..... procede a desmembrar del lote matriz un inmueble con una extensión superficial de..... con los siguientes rumbos y linderos: comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Por lo que se solicita al señor registrador público asigne al lote desmembrado una cuenta registral nueva.**VENTA:-** Que con expresas instrucciones de su mandante y por la suma córdobas o precio de equivalentes a, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial al día de hoy a la tasa del Banco Central de Nicaragua, que ha recibido a su entera satisfacción, vende libre de gravamen al señor, el lote de terreno que ha quedado descrito en la Cláusula anterior de este instrumento; en consecuencia transmite al comprador el dominio, la posesión, uso, mejoras, servidumbres y todo cuanto

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

en derecho pertenezca a su representada sobre el lote de terreno y mejoras vendidas y la obliga al saneamiento en caso de evicción. Por su parte, el señor por sí, en sus propios nombres e interés, dice:-

TERCERA- ACEPTACIÓN:- Que acepta la venta del inmueble que en los términos relacionados, hace a su favor el señor, en nombre y representación de la sociedad denominada El señor, quien actúa nombre y representación del **BANCO DE FINANZAS**), en lo sucesivo se le denominará "EL BANCO" y al señor, quien actúa por sí, en su propio nombre e interés en lo sucesivo se le denominará "EL DEUDOR". Las partes convienen en celebrar el presente contrato que se registrará por las siguientes cláusulas: **CUARTA: (RELACIÓN DEL CRÉDITO).**- El BANCO le concede a EL DEUDOR un Crédito por la suma de DOLARES (), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América para compra de vivienda, el presente crédito se otorga con fondos..... **QUINTA: (RETIRO DE FONDOS).** EL DEUDOR hará uso de los fondos en efectivo y el desembolso se hará ya sea acreditando a la cuenta de EL DEUDOR el monto del préstamo o mediante la emisión de un cheque de Gerencia, siempre que el BANCO tenga disponibilidad, pudiendo suscribir pagaré a la orden amortizables a favor del BANCO, los que devengarán los correspondientes intereses desde la fecha del desembolso que el BANCO haga a EL DEUDOR hasta el efectivo pago de la obligación. El pagaré correspondiente o la nota de crédito electrónica a la cuenta de cualquiera de EL DEUDOR, o la emisión del cheque de Gerencia, será suficiente evidencia del desembolso respectivo.- Es expresamente convenido en que el BANCO podrá suspender temporal o definitivamente y a su criterio, sin responsabilidad de su parte, los desembolsos, cuando exista un cambio en las condiciones políticas, sociales o económicas del país, que a criterio de el BANCO ponga en riesgo la inversión.- **SEXTA: (INTERES Y COMISION).** Este préstamo reconocerá una tasa de interés del (). En caso de Mora EL DEUDOR pagará al BANCO un interés moratorio anual sobre saldos vencidos del cincuenta por ciento del interés corriente pactado conforme a lo establecido en esta cláusula, hasta el efectivo y total pago de la obligación. El Deudor deberá pagar al Banco por adelantado una comisión por desembolso de y en concepto de gastos legales se cobrará El simple retraso en el pago de cualquier cuota producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento el vencimiento general del plazo del presente contrato, todo lo cual acepta expresamente EL DEUDOR. **SEPTIMA: (PLAZO DEL CRÉDITO Y FORMA DEL PAGO).** El plazo del presente crédito es de diez (10) años contados a partir del desembolso de los fondos. EL DEUDOR se obliga a pagar el presente crédito mediante el pago de ciento diecinueve (119) cuotas mensuales de principal e intereses; y una última cuota al vencimiento del crédito, la cual podrá ser refinanciada a opción del Banco a un plazo de cinco (5) años, a una tasa de interés de mercado. El pago deberá hacerlo EL DEUDOR al

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



BANCO en las Oficinas Principales que el BANCO tiene abiertas en esta ciudad, o en el lugar que le indicare el BANCO.- EL DEUDOR autoriza irrevocablemente al BANCO para que debite de su cuenta, cualquiera que ésta sea, el importe de las cuotas que se vayan venciendo. Es expresamente convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir cualquier saldo que resultare al final del plazo, una vez aplicadas las cuotas de amortización pactadas; sin embargo, las variaciones que se produzcan en la tasa de interés determinará un nuevo monto de las cuotas pactadas.- OCTAVA: (CLÁUSULAS ESPECIALES).El BANCO, EL DEUDOR conviene expresamente en incorporar a este contrato las cláusulas especiales siguientes: Uno (1): EL DEUDOR se obliga en reciprocidad a la ayuda financiera que el BANCO le brinda en este acto y durante la vigencia del presente contrato, a proporcionar al BANCO negocios colaterales consistentes en el manejo de depósitos en cuenta corriente o a plazos u otros negocios de su propiedad.- Así mismo EL DEUDOR desde ahora autoriza expresamente al BANCO a debitar de su cuenta corriente o de cualquier otra cuenta que tuviere o certificados de depósitos, el pago de las cuotas, intereses, gastos, honorarios legales, avalúos y los seguros correspondientes que se originen en el presente contratos; Dos (2): Cuando existan obligaciones monetarias vencidas y no pagadas a cargo de EL DEUDOR, ya sea que provengan de créditos, cheques sin fondos, sobregiros, o cualquier transacción que EL DEUDOR haya efectuado con el BANCO, cual quiera que sea su monto, el BANCO podrá dar por vencido todos los créditos sin necesidad de requerimiento previo y podrá asimismo debitar cualquier depósito de dinero que EL DEUDOR tenga con el BANCO hasta por el monto o montos específicamente, y también hasta por el total de los saldos deudores a opción de el BANCO; y lo así debitado lo aplicará al pago de las obligaciones todas a cargo de EL DEUDOR y a favor de el BANCO; Tres (3): este contrato por expresa voluntad de los comparecientes, queda sujeto a la vigente Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros y sus reformas, cuyos conceptos son bien conocidos por los comparecientes y se tienen por incorporados al presente Instrumento Público; Cuatro (4): EL DEUDOR se obliga a pagar de preferencia todos los gastos y honorarios que cause el presente contrato, así como los de su cancelación, las costas que ocasione la ejecución debido al incumplimiento por parte de EL DEUDOR; Cinco (5): los efectos y validez de este contrato surtirán efectos a partir de la fecha del desembolso, en caso, que EL DEUDOR haya efectuado retiros de fondos a cuenta del presente crédito; Seis (6): el BANCO se reserva el derecho de llevar a cabo inspecciones y avalúos cuando éste lo considere conveniente sobre el bien hipotecado debiendo EL DEUDOR Y EL GARANTE HIPOTECARIO prestar las condiciones necesarias para la ejecución de tal fin y cuyos gastos correrán por cuenta de EL DEUDOR; Siete (7): EL DEUDOR podrá realizar abonos extraordinarios al préstamo, así mismo podrá cancelar de forma anticipada el total de lo

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



adeudado, sin embargo, el BANCO se reserva el derecho o tendrá la opción de cobrar una comisión de hasta un tres por ciento (3.0%) neto sobre el monto que EL DEUDOR vaya a cancelar de forma anticipada. En caso de que el BANCO ejerza su opción de cobro de la comisión de pago por anticipado, el importe de dicha comisión el BANCO la podrá deducir del abono o cancelación extraordinaria que EL DEUDOR esté realizando y formará parte del saldo total del préstamo, los términos de la presente cláusula aplicaran para crédito con fondos intermediados.; Ocho (8): EL DEUDOR declara que la información que ha suministrado es verídica y autoriza a BDF, a consultar y verificar, en cualquier momento toda la información referida anteriormente para conocer el desempeño como deudor en una Central de Riesgo Privada. Asimismo, autoriza a BDF para que informe, reporte o divulgue toda la información proporcionada a la Central de Riesgo Privada (CRP) previamente autorizada y regulada por la SIBOIF, con el fin de que esta la administre de forma confidencial y la suministre a terceros que cuenten con el propósito permisible debido; Nueve (09): El Deudor deberá entregar cualquier información que el BANCO le solicite, en caso de no cumplir el BANCO podrá dar por vencido el plazo de este préstamo y cobrar todo lo adeudado; Diez (10): EL DEUDOR Y EL GARANTE HIPOTECARIO se obligan a informar por escrito al BANCO cualquier demérito, desmejora, perjuicio, daño que pudiese ocurrirle al bien hipotecado, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de seis días de ocurrido; Once (11): queda prohibido a EL DEUDOR Y AL GARANTE HIPOTECARIO hipotecar nuevamente el bien hipotecado y enajenarlo en manera alguna sin autorización expresa de el BANCO.- **NOVENA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO).**- El BANCO tendrá derecho a dar por vencido anticipadamente el plazo del presente préstamo, resolviéndose este Contrato de mero derecho y siendo exigible de inmediato el pago de todo lo adeudado, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, a lo cual renuncia EL DEUDOR, en cualquiera de los siguientes casos: a) si EL DEUDOR le diere a los fondos de este préstamo un fin distinto del que queda convenido; b) si EL DEUDOR faltase al pago de cualquier cuota o abono al préstamo en la fecha o fechas convenidas; c) si EL DEUDOR faltase al cumplimiento de cualquier otra obligación contraída en el presente instrumento; d) si por el respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, aun no imputable al DEUDOR, no fuese inscrita en el respectivo Registro Público la garantía constituida en esta escritura; e) si EL DEUDOR hubiese proporcionado al BANCO datos inexactos al solicitar el préstamo otorgado en el presente contrato; f) si la garantía constituida desapareciere, disminuyera o desmejorase por cualquier causa, aun no imputable a EL DEUDOR; g) si otro acreedor entablare acción judicial en contra de EL DEUDOR Y EL GARANTE HIPOTECARIO de este Préstamo, o bien si el bien dado en garantía hipotecaria fuere embargado o secuestrado, o si el dominio del DEUDOR y del GARANTE

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

HIPOTECARIO sobre el bien dado en garantía, por cualquier motivo, fuesen disputados en juicio; h) si se venciere cualquier otro préstamo de EL DEUDOR a favor del BANCO y no fuere cancelado; i) si no entrega cualquier información cuando lo requiera el BANCO. Además del vencimiento anticipado, el BANCO podrá reclamar los daños y perjuicios y todos los honorarios judiciales y extrajudiciales deferidos a la promesa estimatoria del mismo; j) Si EL DEUDOR y el GARANTE HIPOTECARIO vendieren, arrendaren, cediesen, transfiriesen o gravaren a cualquier título a otra persona sin autorización del BANCO el bien hipotecado; k) si EL DEUDOR y EL GARANTE HIPOTECARIO no pagan los impuestos del bien inmueble en la Alcaldía correspondiente, el BANCO podrá pedir en cualquier momento el cumplimiento de este pago y en caso que EL DEUDOR no efectuó el pago de dichos impuestos, el BANCO, sin ninguna responsabilidad, podrá cancelar los impuestos correspondientes por cuenta de EL DEUDOR; l) Si EL DEUDOR, EL GARANTE HIPOTECARIO u otra persona con sus instrucciones impidiere al BANCO efectuar las inspecciones y avalúos periódicos, o si éstos proporcionan datos o informaciones falsas al solicitar el préstamo o en el transcurso del plazo del pago del mismo; m) Si a juicio del BANCO sobreviene un deterioro en la situación financiera de EL DEUDOR o del GARANTE HIPOTECARIO o si éstos efectuaren desviaciones de los activos o de su patrimonio; n) si EL DEUDOR se negara a informar al BANCO sobre la actualización de datos o cualquier otra información que éste le requiriese a fin de cumplir con los requisitos exigidos por la Superintendencia de Bancos en su cuerpo de Leyes y Normativas correspondientes; o); y p) si hubiere indicios de operaciones inusuales o sospechosas que induzcan a presumir la comisión del delito de Lavado de Dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo.- DECIMA:(RENUNCIAS).- Para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae EL DEUDOR y EL GARANTE HIPOTECARIO a favor del BANCO, se somete expresamente a las siguientes renunciaciones: A) Al derecho de indicar el Notario que deba autorizar cualquier documento en relación con el presente préstamo, cuyo derecho será exclusivo del BANCO; B) A las excepciones provenientes del caso fortuito o fuerza mayor, cuyos riesgos asumen por imprevistos o inesperados que estos sean; C) Al depósito de los bienes que se embarguen o secuestren, los que se confiarán al BANCO o la persona que éste indique, sin que el BANCO asuma alguna responsabilidad en cuanto a dichos bienes, pues su administración será por cuenta y riesgo de EL DEUDOR; D) Al derecho de ser intimada o requerida judicial o extrajudicialmente por incurrir en mora, pues esta se operará por el simple retraso de EL DEUDOR en el cumplimiento de sus obligaciones más específicamente por el simple vencimiento de una cuota no satisfecha en las fechas establecidas, pudiendo el BANCO declarar vencido el plazo del préstamo y reclamar el pago de todo lo adeudado; E) al beneficio que se tiene conforme el artículo un mil setecientos

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

ocho del Código de Procedimiento Civil de que el BANCO persiga en primer término el bien inmueble hipotecado, pues acepta expresamente que el BANCO, según su juicio, pueda perseguir antes, simultáneamente o después, en la vía ejecutiva corriente, cualquier otro bien perteneciente a el DEUDOR, conservando el BANCO siempre todos los derechos, privilegios y acciones que le concede la presente escritura y sin variarse por ello el procedimiento judicial que se siga; F) Al derecho de invocar prórrogas en cuanto al plazo estipulado por el hecho de continuar el BANCO recibiendo intereses después del vencimiento de este contrato, pues tal hecho será considerado como gracia y no como prórroga; G) Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abono; H) Al derecho de pedir liquidación previa para que este crédito pueda ejecutarse; I) a que se subasten las propiedades de acuerdo a cualquier ley de emergencia emitida o por emitirse, pues EL DEUDOR y el BANCO convienen expresamente en que se verifique conforme lo establecido en este instrumento público y admitiéndose posturas solamente al contado y no con fianza a excepción del BANCO que podrá hacerlo sin fianza y sin entregar dinero; J) A falta de postores el BANCO podrá hacer las retasas de ley de conformidad los tramites estipulados por el artículo mil setecientos setenta y siete del Código de Procedimiento Civil; K) a realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza; L) a los tramites del juicio ejecutivo corriente, autorizando al BANCO para en caso de ejecución proceda de conformidad con el artículo un mil ochocientos veintinueve y siguientes del Código de Procedimiento Civil, debiendo ser la base de la subasta el monto del crédito o el saldo del mismo a la hora de la respectiva ejecución, pudiendo el BANCO, en falta de postores, hacer las retasas de ley de conformidad con lo establecido en el artículo mil setecientos setenta y siete del Código de Procedimiento Civil de Nicaragua. Por lo tanto, queda a opción del BANCO seguir el juicio ejecutivo corriente o el juicio con renuncia de trámites. **DECIMA PRIMERA:(ABONOS EXTRAORDINARIOS):** EL DEUDOR podrá realizar abonos extraordinarios los cuales se podrán aplicar de la siguiente forma: a) abono extraordinario al préstamo para reducir el plazo del crédito; b) abono extraordinario al préstamo para disminuir el monto de la cuota a pagar, manteniendo el plazo del crédito; c) adelanto total o parcial de cuota (s), indicando expresamente la o las cuotas especificas a adelantar dentro de su plan de pago. EL DEUDOR deberá de indicar la forma de cómo se va aplicar el abono extraordinario de forma expresa y verificable. **DECIMA SEGUNDA: (PAGO DE GASTOS HONORARIOS E IMPUESTOS):** EL DEUDOR se obliga de preferencia a todos los gastos y honorarios que cause el presente contrato y que el BANCO hubiere tenido que pagar por cuenta de EL DEUDOR, así como los de su cancelación e inscripción en los Registros competentes y las costas que ocasione la ejecución debido al incumplimiento por parte de EL DEUDOR.-

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF

Es convenido entre el BANCO y EL DEUDOR, que este último realizará los pagos correspondientes que comprendan amortizaciones al capital adeudado e intereses, sin deducir ninguna cantidad en concepto de impuestos, timbres, tasas, cargos o retenciones de cualquier naturaleza que sean, pues en caso de existir o que llegaren a existir serán por cuenta y cargo exclusivo de EL DEUDOR. **DECIMA TERCERA:(GARANTÍA HIPOTECARIA).** El señor....., por sí, en su propio nombre e interés, dice que para garantizar el pago de las obligaciones que en este instrumento público ha contraído como DEUDOR, constituye a favor del BANCO DE AMERICA CENTRAL (BAC), HIPOTECA DE PRIMER GRADO sobre el inmueble que se ha descrito en la cláusula primera de este instrumento el cual ha adquirido y cuya descripción para todos los efectos legales dan por íntegramente reproducidos aquí. La hipoteca que se constituye de este inmueble es extensiva a todas sus mejoras presentes y futuras, a lo que le es anexo y conexo. EL DEUDOR y el BANCO convienen que en caso de ejecución aceptan que se valore el inmueble hipotecado como base de la subasta en la suma que estuviere debiendo EL DEUDOR y reclamare el BANCO a la hora de la respectiva ejecución. **DECIMA CUARTA: (ENDOSO DE SEGUROS):** El (La)Señor(a) dice que para garantizar aún más a el BANCO de la Producción, S.A. por el cumplimiento de las obligaciones que aquí contrae, el DEUDOR se obliga a contratar antes o al momento del desembolso, una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el (los) bien (es) dados en garantía (que por su naturaleza así lo requieran), hasta por el cien por ciento del valor de reposición de el (los) bien (es) destructible (s), así como una póliza de seguro de vida por el valor total del financiamiento con el nombramiento del BANCO, como beneficiario, cediendo dicha (s) póliza (s) a su favor durante todo el tiempo que la presente obligación esté pendiente de pago. Dicha (s) póliza (s) deben ser emitidas por aseguradoras autorizadas por la SIBOIF para operar en el territorio nacional. En caso el cliente acredite haber contratado por su cuenta un seguro que brinde cobertura similar o mayor al seguro ofrecido por la institución, y por plazos iguales o mayores, el cliente podrá convenir con la institución su utilización para el otorgamiento del crédito en sustitución de aquél seguro ofrecido por ésta. En este caso, el seguro deberá ser cedido a favor de la institución hasta por el monto del saldo adeudado. Asimismo, el cliente deberá presentar a la institución financiera copia de la póliza, la cesión y el recibo de pago de la prima del primer año totalmente cancelada. De igual manera, el cliente queda obligado a presentar las renovaciones y copia del recibo de cancelación total de la prima para el siguiente año, a más tardar dentro de los diez (10) días posteriores a su vencimiento, de lo contrario, la institución podrá contratarla con una compañía de seguros de sus elección, notificarle al cliente y poner a su disposición copia de la póliza. En este último caso, si el cliente presentara con posterioridad a los diez (10) días la renovación de la póliza, la institución financiera

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez



ANÁLISIS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO A TRAVÉS DEL BANCO BDF



no está obligada a desistir de la renovación; no obstante, el cliente tendrá la opción para el siguiente año de contratar la póliza en los plazos antes señalados... Asimismo, El DEUDOR autoriza al BANCO, o a quien este designe, a realizar cualquier trámite relacionado a las pólizas contratadas con cualquier compañía de seguros del país, por lo que faculta al BANCO a solicitar copia y estados de cuenta de las pólizas, y cualquier información adicional que el BANCO requiera. En caso de siniestro el BANCO podrá, a su arbitrio, aplicar la indemnización al pago total o parcial de la deuda, o a reparar o reponer en su caso, los bienes asegurados, entregando a el DEUDOR o a quien corresponda cualquier excedente La falta de cumplimiento consignada en la presente cláusula dará derecho al BANCO a dar por vencido el plazo de este crédito y exigir de inmediato el pago total de la suma adeudada. DECIMA QUINTA: Cualquier disposición o cláusula contenida en este contrato que, sea inaplicable, vaya en contra de las leyes de la Republica de Nicaragua o que sea declarada nula por cualquier instancia, se considerara por No Puesta quedando el resto del contrato en su pleno rigor y fuerza legal. DECIMA SEXTA: (ACEPTACIÓN). Todos los comparecientes en el carácter que comparecen, conjuntamente dicen que aceptan todas las cláusulas establecidas en este instrumento público. Así se expresaron los otorgantes bien instruidos por mí el Notario acerca del valor, alcance y trascendencias legales de este acto de su objeto, el de las cláusulas generales que aseguran su validez y de las especiales que contienen que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y de la necesidad de inscribir el testimonio que se libre de esta escritura en el Registro competente. Doy fe de haber tenido a la vista los siguientes documentos: A) testimonio de escritura pública número; B) Solvencia Municipal que integra y literalmente dice: “” C) Libertad de gravamen que integra y literalmente dice”. No tuve a la vista boletas correspondientes a Catastro y pagos de impuestos por haberse declarado de urgencia la presente Escritura, pero éstas deberán ser insertas en el Testimonio que de ella libre. Leída que fue por mí el Notario íntegramente esta escritura a los otorgantes, la encuentran conforme, la aprueban, ratifican y sin hacerle modificaciones, firman junto conmigo. Doy fe de todo lo relacionado.

Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez

Anexo#5

Diseño del inmueble a hipotecar



Br. Cristhian Aracelly Vilchez Calero
Br. Belkys Esther Valdivia Rosales
Br. Mauricio José Mena Pérez