

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA

UNAN-MANAGUA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIATURA

EN BANCA Y FINANZAS

TEMA GENERAL

OPERACIONES BANCARIAS

SUB-TEMA

PROCESO DEL OTORGAMIENTO DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO PARA LA

ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA A TRAVÉS DEL BANCO DE LA

PRODUCCIÓN, SOCIEDAD ANONIMA EN EL PERIODO 2016.

AUTORES

BR. TANIA AUXILIADORA CASTRO SANDOVAL

BR. CARLOS HUMBERTO BOJORGE FONSECA

MSC. ERIKA JANETH NAVARRETE MENDOZA

MANAGUA, DICIEMBRE DEL 2017



i.Dedicatoria

El presente trabajo investigativo, es dedicado primeramente a Dios padre celestial por darme sabiduría, salud y fuerzas para desempeñar este proceso de formación académica y por darme cada día las señales necesarias para alcanzar mis objetivos y metas que he llegado a alcanzar como persona.

A mi madre, hermana e hija que son el motor principal en mi vida y que de alguna manera me han apoyado para seguir en esta etapa de mi vida que ha sido sinónimo de felicidad y orgullo.

A mí me mejor amiga que siempre me ha apoyado con sus consejos y que día a día me ha demostrado su valiosa amistad y por la inspiración de lucha que ha influido en mi para seguir creciendo profesionalmente.

Br. Tania Auxiliadora Castro Sandoval



Í.Dedicatoria

Dedicado a Dios en primer lugar, por permitirme la vida, la salud, fortaleza e inspiración para vencer cada obstáculo que se presentó a lo largo de mis estudios, y sobre todo que me dio la sabiduría y el entendimiento para lograr culminar exitosamente mis estudios profesionales.

A mi esposa que siempre estuvo apoyándome económica y emocionalmente en todo momento y que siempre me motivo a seguir adelante para ver lograr mi objetivo. A mis familiares y amigos que también me brindaron de su apoyo a través de sus consejos y palabras de aliento en los momentos que más los necesité.

Y a mis maestros, que con paciencia, amor y esfuerzo me transmitieron de sus conocimientos para forjarme como una profesional para mi país.

Br. Carlos Humberto Bojorge Fonseca



ii. Agradecimiento

A nuestro papa Dios, por guiarnos por el camino del bien, por darnos la sabiduría, fortaleza y vencer nuestras debilidades durante este proceso investigativo, por permitirnos que nuestro rostro este marcado de sonrisa y a la vez estar feliz por llegar a este punto cumpliendo con nuestras metas y objetivos que nos propusimos.

A nuestras familias por su apoyo incondicional y por su amor.

A todos los maestros del Recinto Universitario Carlos Fonseca Amador (RUCFA) por todos sus conocimientos y herramientas que nos facilitaron para comprender cada tarea que nos asignaban en el transcurso de clases.

Tania Auxiliadora Castro Sandoval

Carlos Humberto Bojorge Fonseca

iii Carta aval del tutor

Managua, Nicaragua, 11 de noviembre del 2017

Msc. Álvaro Guido Quiroz

Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas.

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua

Su despacho.

Estimado maestro Guido:

Por medio de la presente, remito a usted los juegos resumen final de Seminario de Graduación correspondiente al II semestre 2017, con tema general “Operaciones Bancarias” y subtema “Proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la producción, sociedad anónima en el periodo 2016” presentado por los bachilleres: Tania Auxiliadora Castro Sandoval con numero de carne 13091575 y Carlos Humberto Bojorge Fonseca con número de carné, para optar al título de Licenciado (a) en Banca y Finanzas.

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

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

Msc. Ericka Janeth Navarrete Mendoza

Docente del Departamento de Contaduría Pública y finanzas

Tutor de Seminario de Graduación.

UNAN-Managua

iv Resumen

Las operaciones bancarias, son de gran importancia puesto que los bancos se basan en la captación de ahorro y otorgamiento de créditos para compañías e individuos en particular, quienes recurren a él para poder generar y controlar ahorros, y también en lo que respecta a la financiación e inversiones. Es por ello que se desarrolló el tema sobre el proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para adquisición de una vivienda, tomando como guía principal las normas sobre gestión de riesgo crediticio y así elaborar un caso práctico sobre el crédito hipotecario mediante las políticas del Banco de la Producción.

Para lograr los objetivos establecidos, se hizo uso de la web para adquirir las leyes adecuadas a la investigación, además se recopiló información de seminarios de graduación, los cuales fueron facilitados por la biblioteca del RUCFA y por la Msc. Janeth Navarrete Mendoza. Por consiguiente se procedió a desarrollar el caso práctico haciendo referencia al proceso de un crédito hipotecario para adquirir una vivienda, adaptado con los parámetros establecidos en las normas sobre Gestión de Riesgo Crediticio.

Se llegó a la conclusión que el financiamiento de una casa a través de un crédito hipotecario, ha sido una alternativa eficaz que el gobierno ha creado a beneficios para familias que deseen adquirir una casa o vivienda de interés social, debido a la factibilidad económica.

Tabla de contenido

i.Dedicatoria.....	i
ii.Agradecimiento.....	ii
iii Carta aval del tutor.....	iii
iv Resumen.....	iv
I.Introducción.....	1
II. Justificación.....	2
III. Objetivos.....	3
3.1 Objetivo general.....	3
3.2 Objetivos específicos.....	3;Error! Marcador no definido.
IV. Desarrollo del Subtema.....	4
4.1 Generalidades de las operaciones bancarias.....	4
4.1.1 Concepto de operaciones bancarias.....	4
4.1.2 Antecedentes de las operaciones bancarias.....	5
4.1.3 Evolución de los bancos.....	6
4.1.4 Definición de Banco.....	10
4.1.5 Reseña histórica del surgimiento de la banca.....	10
4.1.6 Época Antigua.....	11
4.1.7 La Banca Moderna.....	12
4.1.8 Funciones de los Bancos Modernos.....	14
4.1.9 Clases de Banco.....	15
4.1.10 Operaciones de los bancos.....	16
4.1.11 Clasificación de las operaciones bancarias.....	18
4.1.12 El riesgo bancario.....	21
4.1.13 Ámbito del riesgo bancario.....	22
4.1.14 Riesgo bancario y responsabilidad.....	23
4.2 Aspectos relevantes de los créditos hipotecarios.....	23
4.2.1 Definición de créditos.....	23
4.2.2 Tipos de créditos.....	25
4.2.3 Agrupaciones para la clasificación de la cartera de créditos.....	25
4.2.4 Origen e historia de los créditos hipotecarios.....	27
4.2.5 Conceptos generales sobre los créditos hipotecarios.....	29
4.2.6 Tipos de Créditos Hipotecarios.....	31
4.2.7 Ventajas del crédito hipotecario para los clientes.....	32
4.2.8 Desventajas.....	32
4.2.9 Principales características de los créditos hipotecarios.....	33
4.2.10 Criterios de evaluación para créditos de consumo e hipotecario para vivienda.....	33
4.2.11 Clasificación y constitución de provisiones para los créditos hipotecarios para vivienda.....	34
4.2.12 Información legal y económica financiera.....	35
4.2.13 Desempeño de los créditos hipotecarios en el Sistema Financiero Nacional.....	36
4.2.14 Tratamientos del crédito hipotecario.....	37



4.2.15 Condiciones generales para el otorgamiento de un crédito hipotecario a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima.....	39
4.3 Normas o leyes que regulan las operaciones bancarias y los créditos hipotecarios en Nicaragua	42
4.3.1 Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua. Ley 732.....	44
4.3.2 Ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros. Ley 561.	44
4.3.3 Ley de la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras. Ley 316. .	46
4.3.4 Ley del Sistema de Garantía de Depósitos. Ley 551.....	47
4.3.5 Norma sobre gestión de riesgo crediticio. RESOLUCIÓN No. CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008	47
V. Caso práctico.....	47
1.1.Introducción	47
1.2.Antecedentes	48
5.3 Visión y misión	50
5.4 Valores	50
5.5 Organización	51
5.6 Desarrollo del caso.....	52
VI. Conclusión.....	64
VII Bibliografía.....	65
VIII Anexos.....	67



I. Introducción

La presente investigación aborda de manera clara y sencilla el proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario, siendo importante para el profesional de banca y finanzas y para las personas que desee adquirir una vivienda y se enfocara en el correcto procedimiento para obtener un crédito hipotecario. Este subtema se relaciona con una necesidad social, debido a la falta de conocimiento de esta.

El propósito principal de este trabajo es determinar los procesos de otorgamiento de crédito hipotecario mediante un caso práctico del Banco de la Producción correspondiente al año 2016, dándose a conocer las generalidades de las operaciones bancarias y definir los aspectos teóricos de dicha de dicho tema. Además se mencionara los requisitos conforme a lo establecido en la norma de Gestión de Riesgo Crediticio.

Se ha realizado una investigación bibliográfica obteniendo información secundaria de diversas fuentes, como: documentos de internet (Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio) y seminarios de graduación elaborados por bachilleres de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN-Managua) sobre los créditos hipotecarios.

Este trabajo estará dividido en cuatro acápite con aspectos generales y personales de los autores, como lo es dedicatoria, agradecimiento, valoración del tutor y el resumen mostrando los aspectos importantes de la investigación. Además de divide en nueve acápite específicos al trabajo, el primero contiene la introducción, el segundo la justificación al mismo, el tercero los objetivos que se persiguen con el trabajo, el cuarto el marco teórico, en el quinto se presentara un caso práctico en el que se aplicara la teoría estudiada, en el sexto las conclusiones obtenidas al finalizar el trabajo, en el séptimo están las recomendaciones que se brindaran respecto al tema, en el octavo la bibliografías de las fuentes de información utilizadas para desarrollar este trabajo y finalmente en el noveno acápite se incluyen anexos al trabajo.



II. Justificación

El presente trabajo investigativo tiene como tema principal, el proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la Producción, sociedad anónima, ya que brinda las condiciones de financiamiento más bajas y competitivas del mercado nacional. La razón por el cual ha sido seleccionado este tema, ha sido porque gran parte de la población no tienen conocimiento de esta operación bancaria, además estudiantes de la profesión de banca y carreras afines, poseen poco conocimiento de los créditos hipotecarios, por lo que se busca brindar un vasto conocimiento sobre el tema y de esta forma afianzar más los conocimientos.

Este trabajo servirá como una herramienta para dar respuestas o solución a problemas de tipo académico para todos aquellos investigadores internos o externos de la universidad, que deseen conocer el contenido de este tema. Además posee gran valor teórico, puesto que se expone de manera detallada el proceso para adquirir una vivienda mediante un crédito hipotecario, el cual servirá como una base para aquellos usuarios que deseen aumentar sus conocimientos sobre el tema.



III. Objetivos

3.1 Objetivo general.

3.1.1 Determinar el proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del banco de la producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016.

Objetivos específicos

3.2.1 Conocer las generalidades de las operaciones bancarias.

3.2.2 Explicar los aspectos relevantes de los créditos hipotecarios.

3.2.3 Identificar las normas o leyes que regulan las operaciones bancarias en Nicaragua.

3.2.4 Elaborar un caso práctico sobre el proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016.



IV. Desarrollo del Subtema

4.1 Generalidades de las operaciones bancarias

4.1.1 Concepto de operaciones bancarias.

Las operaciones comerciales por su complejidad han hecho necesario la intervención de la banca. La presencia de los bancos es imprescindible, en su mayoría las empresas tienen relaciones con bancos, sea para mantener cuentas activas o pasivas.

Los bancos brindan los servicios de intermediario financiero con el objetivo de obtener lucro, se hacen acuerdos entre el banco y el cliente donde se transmiten bienes a la espera de que sean restituidos en igual proporción.

Son operaciones bancarias las que se pactan entre el banco y otra entidad donde el banco busca la captación de capital que será utilizado para maximizar sus recursos. De las operaciones bancarias la que se corresponden al crédito son las que dan mayor retribución, cabe señalar que los bancos no toleran las pérdidas, puesto que se perdería su objetivo de generar lucro. Pérez (2005)

Es decir que toda operación bancaria es una operación de crédito realizada profesionalmente pero no toda operación de crédito es operación bancaria, pues de aquella hay unas que pueden ser realizadas por bancos y por cualquiera otra clase de personas o entidades (operaciones de crédito activas, generalmente), en tanto que otras sólo pueden ser practicadas por empresas bancarias (operaciones de crédito bancarias, generalmente pasivas).



4.1.2 Antecedentes de las operaciones bancarias.

Hay registros existentes de préstamos en Babilonia durante el Siglo XVIII a. C., realizados por sacerdotes del templo a los comerciantes. Los trapecistas eran los banqueros en la antigua Grecia. Trapaza era la mesa detrás de la que estaban en las tiendas, a veces destinadas a otro tipo de actividad comercial, pero muy a menudo a las transacciones bancarias. Los bancos más importantes seguían siendo sin embargo los grandes templos, donde los sacerdotes hacían fructificar el dinero que recibían en depósito de acuerdo a los préstamos concedidos.

Particulares y a las ciudades. Pitias de Lidia, en Asia Menor, a principios del Siglo V a. C., fue el primer banquero individual del cual hay registros. Muchos de los banqueros de las ciudades-estado griegas eran "metecos" o residentes extranjeros. Alrededor de 371 a. C., Pasión, un esclavo, se convirtió en el banquero más rico y más famoso de Grecia. Los bancos en la época romana no funcionaban como los modernos. La mayoría de las actividades bancarias se llevaron a cabo por particulares y no por instituciones.

Durante el Siglo I los bancos en Persia y otros territorios en el Imperio Sasánida emitieron letras de crédito conocidas como sakks. Se sabe que comerciantes musulmanes Karimi han utilizado el sistema de cheque o sakk desde la época del califato.

Ferias medievales comercio, tales como la de Hamburgo, contribuyeron al crecimiento de la banca de una manera curiosa: cambistas expedían documentos disponibles con otras ferias, a cambio de divisas.

Estos documentos podían ser cobrados en otra feria en un país diferente o en una feria del futuro en el mismo lugar. Eran rescatables en una fecha futura, a menudo eran descontados por una cantidad comparable a una tasa de interés. Mendoza (1996) P.54



4.1.3 Evolución de los bancos.

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

Más allá de los Alpes, los banqueros italianos se instalaron en Cahors, en la época gran ciudad comercial de la Aquitania (que hoy corresponde a la zona central de Suiza). A partir de allí, se extendieron hacia todas las grandes ciudades de Europa occidental, principalmente a Londres y París.

Con esta expansión, además del financiamiento de negocios, estos banqueros prestaban a los particulares, hacían préstamos con garantía prendaria y, en ocasiones, prestaban a los poderes públicos. Mendoza (1996) P.60

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

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



El primer banco moderno fue fundado en Génova, Italia en el año 1406, su nombre era Banco di San Giorgio. Los primeros bancos aparecieron en la época del renacimiento en ciudades Como Venecia, Pisa, Florencia y Génova. Mendoza (1996) P.61 afirma “Que el nombre banco se deriva de la palabra italiana banco, escritorio, utilizada durante el Renacimiento por los banqueros judíos florentinos quienes hacían sus transacciones sobre una mesa cubierta por un mantel verde”

Los integrantes de la Familia Fugger o Fúcares de Augsburgo, junto con los Welser fueron el banquero de los reyes de Carlos I y Felipe II de España. Tras el Asedio de Amberes, el centro financiero se trasladó a Ámsterdam hasta la Revolución Industrial.

En 1609 fue fundado allí el banco Wisselbank Amsterdamsche. Oficinas bancarias estaban ubicadas por los centros de comercio, los mayores de los cuales fueron durante el siglo XVII los puertos de Ámsterdam, Londres y Hamburgo. Algunas personas podían participar en el lucrativo comercio de las Indias Orientales mediante la compra de letras de crédito de los bancos.

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

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

En 1587, se constituye el Banco de Rialto, como respuesta en contra de la sentencia que significaba el tráfico de mercancías considerado como riesgoso, y de la prohibición de dar servicio al Estado, pero debido a la mala administración el banco llegó a endeudarse con



una Caja Pública y con la Cámara de trigo, por lo que tuvo que fusionarse con el Banco del Giro, que fuera fundado en el año 1619 y una vez que es fusionado opera y desaparece definitivamente en el año 1806. Mendoza (1996) p. 62

El desarrollo bancario se fue generando poco a poco con la aparición de nuevas instituciones bancarias, mismas que fueran perfeccionando sus funciones, aunque para ello la mayoría sólo logró después de un tiempo de éxitos llegar a la banca rota.

1593, en Milán se crea el Banco de San Ambrosio, inicialmente prestó excelentes servicios financieros y comerciales, suspendió sus pagos en 1650, fue reconstruido en 1662 y liquidado en forma definitiva durante la invasión napoleónica.

La mayoría de los bancos en sus inicios habían sido Montes de Piedad, que luego de algún tiempo, o bien, luego de problemas en los mismos, se fueron fusionando con otros Montes para dar paso a instituciones bancarias, además de los bancos antes mencionados, existieron otros que fueran reconocidos por sus funciones, como:

1609, El Banco de las Divisas de Ámsterdam;

1619, El Banco de Hamburgo;

1620, El Banco de Róterdam;

1621, El Banco Público de Nuremberg;

1640, El Banco de San Salvador de Nápoles;

1656, El Banco de Riksbank de Suecia;

1694, El Banco de Inglaterra.

1700, Los Bancos de Generale y Royale;

1703, El Banco Wiener Stadtbank de Austria;



1754, El Banco de Nobleza; y

1768, El Banco de los Asignados.

Fue Inglaterra, el país que mayor experiencia adquirió en funciones bancarias, gracias a la habilidad de la Reyna Isabel (1533-1603), que promovió a la industria y el comercio, bajo los consejos de Sir Thomas Gresham (1519-1579) que fuera el primer banquero economista inglés. Mendoza (1996) P.63

Para el año 1844, se establece la primera centralización bancaria, quedando prohibido el establecimiento de nuevos bancos emisores, siendo el Banco de Inglaterra el más importante de los bancos, dejando de ser banca privada para convertirse en el primer Banco Central y de Emisión. Una de las aportaciones más importantes fue la creación de billetes de banco como sustituto del dinero metálico.

Al Banco de Inglaterra se deben grandes aportaciones históricas como: el cheque, las notas de caja, las letras de cambio, los pagarés y las obligaciones.

Si reflexionamos por un momento, dichas ideologías y prácticas, no están muy lejos de las actuales, aunque los monopolios están prohibidos, una de tantas realidades indica que efectivamente hoy como antes las instituciones bancarias buscan lograr un beneficio propio, así como lo indicó Hilferding en su obra.

Los bancos y las industrias en general buscan su crecimiento económico y el reconocimiento social, y sólo será logrado si tanto los bancos como la industria en general se adaptan a los cambios que se presenten a través del tiempo. Para quienes no se adapten a dichos cambios no lograrán desarrollarse, por lo tanto tendrán problemas de adaptación, sociales, tecnológicos, económicos, entre otros, e incluso pueden llegar a desaparecer. Mendoza (1996) P.64



4.1.4 Definición de Banco.

La Ley No. 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, en su art 2. establece que son bancos “ las instituciones financieras autorizadas como tales, dedicadas habitualmente a realizar operaciones de intermediación con recursos obtenidos del público en forma de depósitos o a cualquier otro título, y a prestar otros servicios financieros.”

Es decir que son entidades que se dedican a captar recursos o dinero del público para poder desarrollar sus operaciones y a la vez ofrecer servicios. Desempeñan un rol clave en el sistema económico, la estructura que componen permite la transferencia de dinero entre los ahorradores e inversores y los prestatarios.

Un banco acepta depósitos para luego canalizar estos recursos y darlos en préstamo en el mercado de capitales hacia las distintas actividades económicas, Así los bancos son la tan necesaria conexión entre los individuos con déficit de capital e individuos con excedente de capital.

Los bancos ayudan a alcanzar la eficiencia económica, esencial para el desarrollo económico, de hecho existe una importante correlación entre el nivel de crédito bancario y el desarrollo de una economía, los países que tienen una baja penetración del sistema bancario por lo general son países en desarrollo mientras que las economías mas desarrolladas cuentan con una alta presencia del sector bancario en sus actividades económicas.

4.1.5 Reseña histórica del surgimiento de la banca.

La mayoría de las personas, sin tener conocimiento real del surgimiento de las funciones bancarias, pensamos que éstas nacen con el comercio como una necesidad de administración, en realidad no es tan sencillo saberlo ya que las funciones bancarias no cuentan con antecedentes históricos exactos respecto a sus orígenes, lo que sí es sencillo de imaginar, es que si el comercio surge como una necesidad de organización, dicha organización incluye actividades bancarias en su más simple expresión.



Lo anterior no quiere decir que en ese momento nacen dichas actividades, en realidad sus inicios siguen siendo una incógnita en la actualidad. A pesar de lo complicado que resulta el conocimiento respecto a cómo, cuándo y dónde surgen las actividades bancarias, las investigaciones muestran algunos datos descubiertos y analizados que hacen pensar a investigadores que esas actividades tienen su origen en tiempos que ellos mismos no habían considerado.

Entre los más remotos antecedentes de la banca, investigaciones documentadas indican que curiosamente en diversas ciudades lejanas unas de otras se realizaban actividades y documentos similares, tal es el caso de las órdenes de pago y de las donaciones o tributos, aún no se ha encontrado dato alguno respecto a que dichas aportaciones se hallan realizado por personas que viajaban de un lugar a otro.

Lo que sí se sabe es que según lo descubierto y en algunos casos expuesto en museos, las operaciones bancarias se realizaron desde épocas no consideradas por los investigadores para dichas actividades; obviamente no eran como actualmente se conocen, pero ya se trabajaba.

4.1.6 Época Antigua.

En hallazgos hechos por el hombre, se descubrió que mucho tiempo antes de la aparición de la moneda, en algunos lugares se realizaban actividades que bien pueden considerarse como el inicio de las funciones bancarias. Una de las actividades más importantes y quizá la primera en relación con la banca, fue el trueque, actividad que auxilió al comercio durante mucho tiempo, y aunque no es considerada propiamente una actividad bancaria, sirvió de apoyo para dar paso a nuevas formas de negociar que provocaron su pausada desaparición.

Posteriormente, entre otros hallazgos se descubrió que durante la época antigua, el poder social estaba en manos de sacerdotes y monarcas, ya que ambos poseían templos y palacios muy sólidos, con gentes armadas para su protección y seguridad.



Además de ser ambos, principalmente los templos, lugares que conservaran una santidad que les merecía el respeto de todo individuo.

A dichos lugares acudía la gente del pueblo para la guarda y protección de sus cosechas y otros bienes, para ello tenían que dar un depósito como anticipo por el pago de dicha guarda y protección, ya que sus cabañas resultaban inseguras ante una gran cantidad de robos y saqueos de la época.

El depósito como anticipo de un pago, resulta un hecho comprobado, que bien puede considerarse como una actividad bancaria en tiempos y lugares como: Mesopotamia, en el Templo Rojo de Uruk, en el año 3,400 a. C. y Babilonia con el grupo de los Hammurabi, en el año 2,250 a. C.

Asiria y Babilonia destacan por la creación de actividades y documentos que utilizaron para abordar a las actividades bancarias, principalmente en Babilonia en el siglo VII a. C., crean el certificado de banco, letras de cambio, órdenes de pago y realizan la administración de bienes. Con el uso de la moneda se crean nuevas actividades e incluso personas con especialidades en el manejo del dinero, como los trapezistas que en sus inicios operaban en ciudades portuarias con labores de cambistas, efectuaban pagos y recibían depósitos en dinero.

4.1.7 La Banca Moderna.

Hace unas cuantas décadas, no era común que un banquero saliera de su oficina a buscar negocios. La banca entonces era elitista y muy cerrada. A los clientes no tradicionales de los bancos se les trataba con pocas consideraciones.

Al banquero moderno se le exige ser un captador de negocios (un vendedor de los servicios y productos de su banco) y debe ofrecer la mejor calidad de servicio a su cliente.

La intermediación financiera se ha convertido en un negocio muy competido, dinámico y sofisticado, empleando los modernos métodos y técnicas de mercadeo y tecnología



electrónica de punta. El mercado está recibiendo de los bancos productos y servicios que hace una década hubieran sido calificados como ciencia ficción.

Muchos cambios han ocurrido y continúan ocurriendo en el mercado financiero. Los bancos han tenido que responder de manera adecuada a necesidades cada vez más complejas de inversionistas, empresas y consumidores. Necesidades más complejas que exigen soluciones simples y rápidas.

La banca tiene varias características peculiares. En primer lugar, la oferta de todos los bancos es esencialmente igual. Todos ofrecen mecanismos similares para estudiar dinero y para prestarlo (cuentas corrientes, cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo, prestamos tarjetas de crédito etc. Y todos captan y ofrecen dinero que tiene el mismo poder adquisitivo excepto por el efecto dese costo.

El gran reto de cada banco es entonces lograr que el público perciba sus productos y servicios como diferentes y mejores que los de su competencia, aun siendo estos esencialmente iguales, La necesaria diferenciación puede ser lograda ofreciéndoles a los clientes una calidad de servicio superior a la que ofrece la competencia.

El servicio es un componente del producto que cada banco puede fabricar con sus propias especificaciones y significar un importante valor agregado a favor del cliente y una importante ventaja competitiva. La eficiencia en el manejo de los clientes, el trato amable y cortés, a la empatía con la situación del cliente y la respuesta rápida a sus necesidades, son oportunidades para agregar valor a la oferta y diferenciar un banco de los demás.

Otra característica de la banca es que un gran número o la mayoría de los clientes de un banco también son clientes de la competencia. Es común que un cliente tenga su cuenta corriente en un banco; mientras sus depósitos a plazo fijo están en otro banco. Esto tiene la desventaja o ventaja de que muchos clientes tienen marcos de referencias para comparar la calidad de los productos y servicios bancarios y tiene la ventaja de que muchos clientes ofrecen oportunidades de hacer más negocios con ellos, ya que lo más probable es que no todas sus necesidades financieras están siendo satisfechas por un solo banco.



El éxito de un banco depende en gran medida de los negocios repetitivos de los clientes. Es decir, los clientes deben quedar tan satisfechos como para regresar al banco. El mejor promotor de un banco es un cliente satisfecho.

Si los clientes de un banco se limitaran a hacer una transacción y no regresaran, ese banco pronto tendría que cerrar sus puertas.

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

4.1.8 Funciones de los Bancos Modernos.

Los bancos instituciones que sirven de intermediarios, no solamente actúan como conducto pasivo entre los prestamistas y los prestatarios, sino que desempeñan un papel más activo, debido a que asumen para sí mismos ciertos riesgos, influyendo de esta manera sobre la actividad económica general.

En la actualidad los bancos modernos realizan una multiplicidad de funciones, en contraste con las que hacían en la antigüedad y posteriormente en el medioevo, épocas en que tenían como funciones principales la custodia del dinero y el cambio.

Podemos señalar que el banco moderno tiene que cumplir tres grandes funciones, que reflejan:

La intermediación del Crédito

La intermediación de los pagos

La administración de los capitales



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

4.1.9 Clases de Banco.

4.1.9.1 Según el origen del capital.

Bancos públicos: El capital es aportado por el estado.

Bancos privados: El capital es aportado por accionistas particulares.

Bancos mixtos: Su capital se forma con aportes privados y públicos.

4.1.9.2 Según el tipo de operación.

Bancos corrientes: Son los mayoristas comunes con que opera el público en general. Sus operaciones habituales incluyen depósitos en cuenta, caja de ahorro, préstamos, cobros,

Pagos y cobros por cuentas de terceros, custodia de artículos y valores, alquileres de cajas de seguridad, financieras, etc.

Bancos especializados: Tienen una finalidad crediticia específica.

Bancos de emisión: Actualmente se preservan como bancos oficiales, estos bancos son los que emiten dinero.

Bancos Centrales: Son las casas bancarias de categoría superior que autorizan el funcionamiento de entidades crediticias, las supervisan y controlan.



Bancos de segundo piso: son aquéllos que canalizan recursos financieros al mercado, a través de otras instituciones financieras que actúan como intermediarios. Se utilizan fundamentalmente para canalizar recursos hacia sectores productivos. Rugama (2014) P.19

4.1.10 Operaciones de los bancos.

Según La Ley 561 Arto. 53. Los bancos podrán efectuar las siguientes operaciones:

1. Otorgar créditos en general, sea en moneda nacional o extranjera y cobrarlos en la misma moneda en que se otorgaron;
2. Aceptar letras de cambio y otros documentos de crédito girados contra ellos mismos o avalar los que sean contra otras personas y expedir cartas de crédito;
3. Celebrar contratos de apertura de créditos, realizar operaciones de descuentos y conceder adelantos;
4. Realizar operaciones de factoraje;
5. Realizar operaciones de arrendamiento financiero y operativo;
6. Emitir o administrar medios de pago tales como tarjetas de crédito, tarjetas de débito y cheques de viajero;
7. Otorgar fianzas, avales y garantías que constituyan obligaciones de pago. Previa verificación de los términos y condiciones pactadas, las fianzas, avales y garantías emitidas por una institución bancaria deberán ser honradas por esta en lo que corresponda, con la presentación del documento original que las contiene y la manifestación del beneficiario acerca del incumplimiento del avalado, afianzado o garantizado. El Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos podrá dictar normas generales que regulen estas operaciones;
8. Efectuar operaciones con divisas o monedas extranjeras;
9. Mantener activos y pasivos en moneda extranjera;
10. Participar en el mercado secundario de hipotecas;
11. Efectuar operaciones de titularización de activos;

12. Negociar por su propia cuenta o por cuenta de terceros:

- a. Instrumentos de mercado monetario tales como pagarés y certificados de depósitos;
- b. Operaciones de comercio internacional;
- c. Contratos de futuro, opciones y productos financieros similares;
- d. Toda clase de valores mobiliarios, tales como: Bonos, cédulas, participaciones y otros; en el caso de inversiones en acciones o participaciones, se procederá de acuerdo al Artículo 57, numeral 1 de esta Ley.

Además podrán realizar cualquiera otra operación de naturaleza financiera que apruebe de manera general el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos. El Consejo Directivo de la Superintendencia está facultado para dictar normas administrativas de carácter general, respecto a la ejecución de cualquiera de las operaciones antes mencionadas, sean realizadas éstas por los bancos o por instituciones financieras no bancarias.

Grafica 1 Intermediación Financiera.



Grafica 1 Intermediación Financiera.

Fuente: Rugama (2014)

4.1.11 Clasificación de las operaciones bancarias.

La doctrina jurídica ha elaborado múltiples clasificaciones de las operaciones Bancarias, la más aceptada en América Latina divide a las operaciones bancarias en dos grandes grupos: las primeras llamadas fundamentales o típicas, que corresponde en el fondo a la realización de un negocio de crédito y las otras llamadas atípicas o neutras, o complementarias, agrupan todas las demás que prestan las entidades bancarias. Las primeras o sea las típicas o fundamentales, se clasifican a su turno en activas y pasivas.

Esta clasificación tiene además una clara amplificación contable representada en el hecho de que las operaciones a través de las cuales se captan recursos se reflejan en el pasivo del balance, ya que estas obligaciones de la entidad frente a sus clientes, mientras aquellas de las cuales se colocan aparecen registradas en el activo.

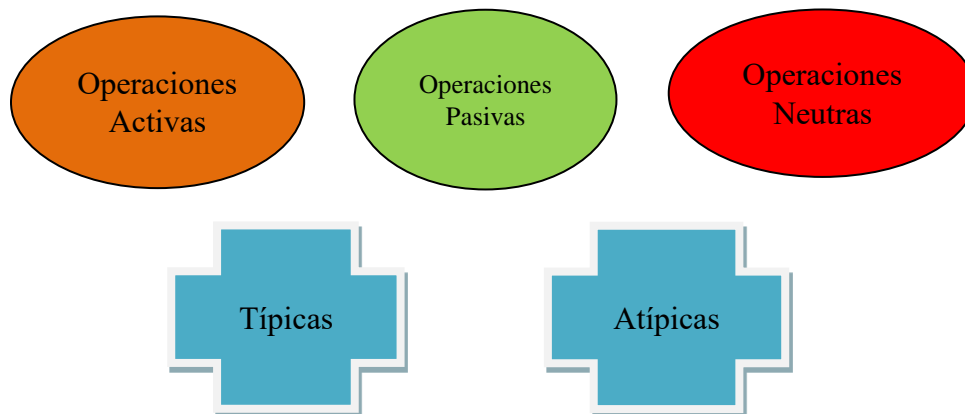


Figura 2 Clasificación de las Operaciones Bancarias

Fuente: Rugama (2014)

4.1.11.1 Operaciones Activas.

Es la colocación de recursos, los créditos otorgados a corto y largo plazo. Representan alto riesgo, conocidos también como activos de riesgo, al desembolsar efectivo los bancos ponen a disposición de sus clientes capital propio y capital ajeno que obtienen de las operaciones pasivas, por tanto, están en la obligación de hacer un análisis previo del solicitante.

Cuando el banco otorga el crédito, se dice que son operaciones activas (para el banco) ejemplos tenemos: los préstamos, los descuentos, etc., el banco puede entregar dinero bajo diversas condiciones, el cual puede estar respaldado por garantía o no tener ninguna. Martínez, R.A & Ruiz, T, O (2015)

4.1.11.2 Operaciones Pasivas.

Son las captaciones de recursos del público y préstamos que el banco ha solicitado a entidades de crédito o ya sea al mismo Banco Central de Nicaragua. Entre estas operaciones están los depósitos a la vista, a plazo y de ahorro, empréstitos nacionales u obtenidos en países extranjeros.

De estas operaciones los bancos no podrán dar información a no ser que el cliente lo autorice. Ley 561 (2005) afirma “Que los bancos y demás instituciones reguladas no podrán dar informes de las operaciones pasivas que celebren con sus clientes sino, según fuere el caso, a sus representantes legales o a quienes tengan poder para retirar fondos o para intervenir en la operación de que se trate, salvo cuando lo autorice expresamente el cliente.”

Es decir Cuando la institución recibe dinero del cliente se dice que son operaciones pasivas para el banco. En este caso el cliente entrega dinero y puede percibir intereses por esta prestación, ejemplo tenemos las cuentas corrientes, las de ahorros, a plazo fijo, Cédulas Hipotecarias, entre otros.

4.1.11.3 Operaciones neutras.

Son las operaciones donde los bancos no realiza desembolsos de recursos, atiende a lo señalado antes sobre las operaciones de confianza, de ahí que estas operaciones no se incluyen en los activos de los bancos.

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

4.1.11.4 Operaciones Típicas.

Son operaciones de uso de tarjetas de crédito, reguladas por la SIBOIF, las entidades que emitan tarjetas de crédito deben estar debidamente autorizadas y en cumplimiento de la ley reguladora. El uso de tarjeta de crédito es considerado un contrato de crédito.

4.1.11.5 Operaciones Atípicas, regulares e irregulares.

Son operaciones que se dividen en regulares e irregulares, las regulares: Surgen con el origen de los bancos y las irregulares durante el desarrollo de los bancos. Ejemplos: underwriting, swap, leasing, factoring, forfaiting” (Hurtado, 1914)

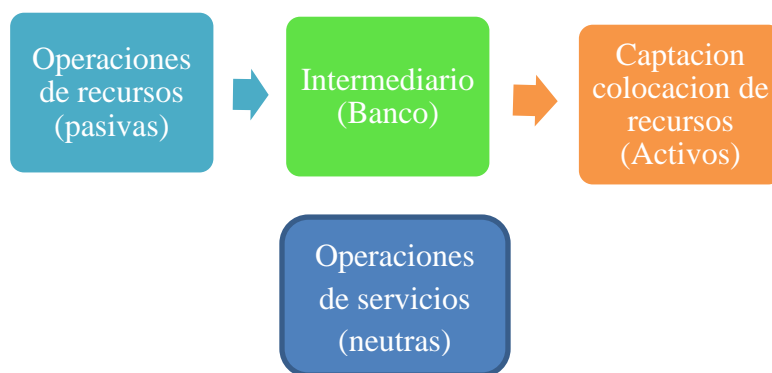


Figura 3. Proceso de Operaciones Bancarias

Fuente: Castro, S.T & Bojorge, F. C (2017)

4.1.12 El riesgo bancario.

Antes de tratar el concepto específico de riesgo bancario es conveniente detenerse primero en la noción más general de riesgo.

El riesgo, en su acepción más aceptada, significa ``contingencia o proximidad de un daño`` con connotaciones de inseguridad y peligro, pudiendo definirse como ``la posibilidad de que ocurra un daño económicamente desfavorable``. Los elementos de la definición de riesgo son:

Posible: Resalta el hecho de que el riesgo pueda suceder.

Incierto: Debe ser incierto ya que si tenemos la certeza de su ocurrencia, no se trataría de un riesgo, sino que sería la consecuencia lógica de una determinada acción.

Fortuito: debe ser fortuito o accidental, independientemente de la voluntad de quien sufre.

Económicamente desfavorable: debe generar una pérdida de carácter económico que dicha pérdida pueda valorarse en dinero.

Los riesgos pueden clasificarse, según lo propone la tratadista Efrén Ossa Gómez, en:

Riesgos personales: Los riesgos personales pueden ser definidos como aquellos que amenazan la integridad física o corporal de las personas, o menoscaban su capacidad de trabajo o significa una erogación simple. Este tipo de riesgo se encuentra generalmente amparado por pólizas como la de hospitalización y cirugía y los seguros de vida, las cuales reparan e indemnizan el daño o la pérdida causada por los factores que precisamente atentan en contra de la persona en algunas de las formas descritas anteriormente.

Riesgos reales: los riesgos reales son aquellos que afectan la integridad de las cosas corporales, sean muebles e inmuebles, o de los derechos radicados en ellas.

Riesgos patrimoniales: los riesgos patrimoniales comprenden aquellos que por modo pasivo o negativo, implica un detrimento económico y no propiamente físico. La

protección que se requiere frente a este tipo de riesgos se logra normalmente por medio de la póliza tales como la de responsabilidad civil o lucro cesante.

4.1.13 Ámbito del riesgo bancario.

El riesgo bancario asume unas características específicas dentro de tal categorización, como se ve a continuación:

Riesgos personales: de acuerdo por la definición dada por Ossa Gómez a los riesgos personales es claro que el riesgo bancario no constituye un típico ejemplo de este tipo de riesgo. En consecuencia es normal que las pólizas bancarias no provean amparo para proteger a las personas de ninguno de los sujetos involucrados en una operación bancaria, ante la probabilidad que se presente riesgo que amenacen su integridad física o corporal, menoscaben su capacidad de trabajo o signifiquen una erogación simple. Si una entidad financiera pretende obtener esta cobertura tendrá que contratar pólizas adicionales a la póliza bancaria.

Riesgos reales: las entidades financieras cuentan con una enorme cantidad de riesgos reales tale como el incendio de las instalaciones en donde operan sus oficinas, la ocurrencia de un siniestro de origen natural que destruyan parcial o totalmente sus instalaciones y/o edificaciones, el accidente de uno de los vehículos de la entidad. Sin embargo, las pólizas bancarias generalmente no están diseñadas para amparar todas aquellas pérdidas a que se dé lugar como consecuencia de la ocurrencia de los siniestros mencionados, siendo restringido el ámbito de cobertura.

Riesgo patrimoniales: como riesgo bancario de tipo patrimonial pueden ser considerados la comisión de actos deshonestos o fraudulentos por parte de los empleados de la entidad, la de la perdida de los valores en tránsito, la falsificación de moneda y cheque u otros documentos, el fraude en el manejo y reparación de documentos seriales y en general todas aquellas acciones que produzcan perdidas que afecten el patrimonio económico de la entidad financiera. No son de este ámbito los sucesos que generen perdida



o daños físicos o jurídicamente apreciables en bienes concretamente considerados. Las pólizas bancarias tienen en cuenta esta distinción a la hora de determinar sus amparos.

4.1.14 Riesgo bancario y responsabilidad.

De manera concomitante con la aceptación del riesgo puede surgir una eventual responsabilidad civil en cabeza de la entidad financiera que lo afronta, de sus empleados o terceros, de acuerdo con la naturaleza de una operación bancaria determinada.

Esto encuentra sustento sobre el argumento de que quien incorpora un riesgo debe, en consecuencia reparar los perjuicios que con motivo de él se ocasionen. Desde la perspectiva de la entidad financiera la responsabilidad puede ser de naturaleza contractual o extracontractual.

4.2 Aspectos relevantes de los créditos hipotecarios

4.2.1 Definición de créditos.

El crédito es un préstamo en dinero donde la persona se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo o plazo definido según las condiciones establecidas para dicho prestamos más los intereses devengados, seguros y costos asociados si los hubiera.

Se considerará crédito, el derecho que tiene una persona acreedora a recibir de otra deudora una cantidad en numerario entre otros. En general es el cambio de una riqueza presente por una futura, basado en la confianza y solvencia que se concede al deudor.

El crédito, según algunos economistas, es una especie de cambio que actúa en el tiempo en vez de actuar en el espacio. Maltés (2002) p.58 lo define como. "el cambio de una riqueza presente por una riqueza futura".



En la vida económica y financiera, se entiende por crédito, por consiguiente, la confianza que se tiene en la capacidad de cumplir, en la posibilidad, voluntad y solvencia de un individuo, por lo que se refiere al cumplimiento de una obligación contraída.

El término crédito proviene del latín *creditum*, de *credere*, tener confianza. Aun cuando no existe una definición generalmente aceptada, se puede definir la operación de crédito según Villaseñor (2002) p.8 como: “la entrega de un valor actual, sea dinero, mercancías o servicios, sobre la base de la confianza a cambio de un valor equivalente esperado en un futuro, pudiendo existir adicionalmente un interés pactado”

Etimológicamente y comúnmente, crédito equivale a confianza, esta es su base, aunque al mismo tiempo implica un riesgo. Hay créditos siempre que exista un contrato a término (verbal o escrito); eso es, un contrato que engendre obligaciones cuya ejecución sea diferente por una de las partes en lugar de exigirla a esa inmediatamente.

Por eso, en su aceptación jurídica el crédito, es una promesa de paga que establece un vínculo jurídico entre el deudor y el acreedor. Por una parte, el deudor tiene la obligación de pagar y por otra, el acreedor tiene el derecho de reclamar el pago.

4.2.2 Tipos de créditos.



Grafica 4. Tipos de Créditos

Fuente: Rugama (2014)

4.2.3 Agrupaciones para la clasificación de la cartera de créditos.

Según Norma de Gestión de Riesgo Crediticio (2008) establece en su artículo 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:

Créditos de Consumo.- Son todos los créditos otorgados a personas naturales destinados a financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de obligaciones y servicios personales, cuya fuente principal de ingresos provenga de salarios, remuneraciones por



consultorías, rentas, alquileres, intereses por depósitos, rendimiento de inversiones, jubilaciones, entre otros.

También, se imputarán a este grupo los créditos desembolsados por medio de tarjetas de crédito, así como los contratos de arrendamiento financiero, siempre y cuando la fuente de pago sea igual a la antes señalada.

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

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

Microcrédito.- Los créditos otorgados en todo el Sistema Financiero, en moneda nacional o extranjera hasta por el equivalente de diez mil dólares (US\$10,000.00), a personas con negocio propio establecido de pequeña escala y que será devuelto con el producto de las ventas de bienes y servicios del mismo. Estos créditos son otorgados masivamente utilizando metodologías crediticias especializadas en microcrédito para evaluar y determinar la voluntad y capacidad de pago del potencial cliente. También, se imputarán a este grupo las créditos desembolsados por medio de tarjetas de crédito, siempre y cuando la fuente de pago sea igual a la antes señalada.

Créditos Comerciales - Son créditos otorgados en moneda nacional o extranjera por montos mayores al equivalente de diez mil dólares (US\$10,000.00) a personas naturales o jurídicas, orientados a financiar los sectores de la economía, tales como: industriales, agropecuarios, turismo, comercio, exportación, minería, construcción, comunicaciones, servicios y todas aquellas otras obligaciones de naturaleza comercial del deudor

4.2.4 Origen e historia de los créditos hipotecarios.

La historia del crédito hipotecario no es reciente, y es interesante saber el camino que ha recorrido hasta ser el sistema que conocemos hoy en día. La primera forma de economía registrada fue el trueque, esta era la base del mercado en la época prehispánica, al llegar la colonia fue sustituida por la moneda como forma de cambio y pago por productos o servicios, aunque el trueque logró sobrevivir durante muchos años más.

Al entrar la moneda comenzaron también los primeros métodos de préstamos monetarios, esto se derivó en la primera institución de crédito conocida como el Monte de Piedad de Ánimas, hoy en día la conocemos como Nacional Monte de Piedad. Aunque ya existía una institución financiera laica, la iglesia era el principal prestamista, en ella se podían solicitar los primeros esquemas de crédito y de avío, estos últimos para la adquisición de materias primas y materiales, pero uno de los defectos del sistema eclesiástico eran las altísimas tasas de intereses y los plazos cortos que manejaban.

Años más tarde, en España se crearon instituciones que sirvieron para sustituir a la iglesia en el ámbito financiero y se crearon las reformas borbónicas, naciendo en el año de 1782 el Banco Nacional de San Carlos, este fue destinado para fomentar el comercio y el crecimiento de la ciudad. Este sistema llegó a México en el año de 1784, cuando se fundó el Banco de Avío de Minas, que fue el antecedente del Banco de México Independiente que en un principio se dedicó a tramitar créditos de avío.

Cuando México logró la independencia, se creó en 1830 un sistema monetario y bancario adecuado y estructurado para resolver la crisis económica del país. Durante el gobierno de Maximiliano se fundó el Banco de Londres, este fue el primer banco comercial de México que al ser de origen extranjero, las operaciones que realizaba eran en su mayoría créditos, depósitos, servicios de comercio exterior y emisión de billetes.

Al llegar la época del porfiriato, el número de bancos comerciales creció, entre ellos estaba el Banco Nacional Mexicano cuyo capital era de origen francés. Una de las



consecuencias del gran crecimiento de la banca fue el descontrol de esta misma, así que se promulgó el Código de Comercio, el cual retiró a los bancos la facultad de emitir billetes. Nace entonces el Banco de México, el único con la facultad de emitir billetes, haciendo de esto un derecho del banco central.

En 1897 nace la Ley General de Instituciones de Crédito, esta busca la reorganización del sistema bancario, estableciendo reglas para la apertura de nuevas sucursales a nivel nacional y sobre la emisión de billetes. Se creó también la clasificación de instituciones crediticias, estas serían los bancos de emisión, conocidos como bancos comerciales, dentro de estos estaban también los bancos hipotecarios que en un principio solo ofrecían créditos a largo plazo y los bancos refaccionarios, estos ofrecían créditos para la agricultura, manufacturas y comercios.

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

Es por eso que cuando pensamos en adquirir una propiedad, inmediatamente pensamos en solicitar un crédito hipotecario, pues es una de las maneras más efectivas de poder conseguir nuestro patrimonio. Junto con la historia de la banca se mezclan diversos periodos económicos del país, estos han afectado la manera en la que los bancos han modificado sus estrategias para que su demanda no baje aunque se encuentre en un periodo de economía inestable.

Pese a que el país ha atravesado por momentos difíciles en la economía, sobre todo en la última década como la crisis subprime, este sector no ha dejado de crecer, las familias siguieron solicitando un crédito hipotecario para adquirir su vivienda, pues ésta es la



manera más factible de poder hacerlo, ya que al pasar por un periodo de rezago económico, el ahorro se convirtió en una opción muy poco viable.

En esta década las solicitudes de crédito hipotecario registraron también una baja en las tasa de interés logrando la implementación de plazos más largos para cubrir las mensualidades, permitiendo que más familias lograran concretar la compra de una vivienda adaptándose a las necesidades económicas de la población. Como puedes ver, la historia de los créditos hipotecarios aún no se ha terminado de escribir, es cierto que en ocasiones la economía pende de un hilo y a veces tememos invertir en un futuro patrimonio por las probabilidades de no poder pagar las tasas de interés y cumplir puntualmente las mensualidades. Ramírez (1996)

4.2.5 Conceptos generales sobre los créditos hipotecarios.

Adquirir una vivienda por medio de un crédito, es una decisión importante para cada persona ya que su financiamiento es a largo plazo.

Se dice que un crédito hipotecario es el producto que le permite disponer de la cantidad necesaria para comprar o rehabilitar una vivienda u otro inmueble. Como ya dijimos, las entidades de crédito exigen una garantía antes de conceder un préstamo. En el caso de los hipotecarios, el titular del préstamo pone de garantía (hipoteca) el propio inmueble, que pasará a la entidad financiera en caso de impago.

Es decir que un crédito hipotecario es un préstamo que se hace a largo plazo, donde la propiedad servirá como garantía del mismo. Si el deudor incumple la obligación de pagar al banco, pueden embargar y reclamar la posesión del inmueble.

O sea que son contratos reglamentados por la Ley en el que se obliga una de las partes a dar como garantía de pago el inmueble adquirido hasta que se cancele la totalidad de la financiación realizada, permitiendo durante ese lapso de tiempo el uso del inmueble por parte del deudor. BVV (2014).



Los créditos hipotecarios por lo general se utilizan para la compra de una vivienda única o primera vivienda por cuenta con la particularidad que el banco o entidad financiera otorga en algunos casos hasta el 100% del valor de la propiedad, esto depende del país y el monto que solicite, pero se suele financiar entre un 70 a 90% máximo. También se debe tener en cuenta el ingreso del solicitante, ya que la cuota no puede superar el 30 % del ingreso individual o grupo familiar, en resumen hay que tener en cuenta una combinación de factores los ingresos que se cuentan, contra la cuota, monto y plazo a cancelar el crédito.

De igual forma también se formalizan para la compra de terrenos y en algunos casos para reparación y mejoras de viviendas, en todos los casos son denominados créditos hipotecarios siempre y cuando el préstamo sea para los fines antes mencionados y que estos estén garantizados con garantía hipotecaria, o sea el préstamo garantizado sobre la vivienda o terreno a adquirir o sobre la vivienda a mejorar.

El préstamo hipotecario es un producto bancario que permite recibir una determinada cantidad de dinero (denominado capital del préstamo) de una entidad de crédito (prestamista), a cambio del compromiso de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos (llamadas cuotas).

Todos los préstamos tienen como garantía genéricos los bienes presentes y futuros del deudor. Pero en el caso de los préstamos hipotecarios, si la persona que ha recibido el dinero no paga la deuda, entonces la entidad de crédito puede hacer que se venda el inmueble hipotecado con el fin de recuperar la cantidad pendiente de pago.

En los créditos hipotecarios el mismo bien que se financia sirve de garantía del pago del préstamo, lo cual le permite al cliente beneficiarse de una menor tasa de interés y mejores condiciones de pago, con plazos de hasta 15 o 20 años. Espinoza, G, R. & Masis, M, J. (2009)

4.2.6 Tipos de Créditos Hipotecarios.

Los tipos de créditos hipotecarios difieren por la actividad a la cual está destinada, de esta manera los bancos ofrecen créditos hipotecarios en las siguientes:

a) Crédito de vivienda

Préstamo destinado a la compra de vivienda nueva o usada, a la construcción o al mejoramiento de una vivienda. El crédito hipotecario de vivienda es exclusivamente destinada para personas naturales.

b) Crédito de remodelación y ampliación

Los créditos para remodelación son las que usualmente se destinan a los cambios que se realizan para mejorar su vivienda. Generalmente estos tipos de cambios o mejoras proporcionan un mayor valor a su vivienda. Debe tener en cuenta que para solicitar esta modalidad de crédito, la persona acreditada debe ser también propietaria del inmueble a remodelar.

Los siguientes puntos se encuentran dentro del concepto de remodelación:

- Incremento en la superficie de construcción
- Modificaciones en la estructura de los inmuebles
- Sustitución o mejoras de acabados en muros, pisos, losas y fachadas
- Cambios en instalaciones hidráulicas, eléctricas o sanitarias.
- Instalaciones especiales

c) Créditos para adquisición de terreno

Este es un crédito hipotecario para comprar lotes con servicios, ubicadas en zonas urbanas y fraccionamientos lotificados. Pueden contratarlo personas de la economía formal o que trabajen por su cuenta.

Pueden hacerse pagos anticipados a capital o liquidar el crédito en cualquier momento, sin cobro por penalización.

El pago de la mensualidad incluye los siguientes seguros: de vida o de incapacidad total y permanente, seguro de vivienda (en caso de siniestro, destrucción parcial o total), ahorro en gastos notariales pagando impuestos por el valor del terreno únicamente. Espinoza, G, R. & Masis, M, J. (2009)

4.2.7 Ventajas del crédito hipotecario para los clientes.

Algunas de las ventajas de elegir un crédito hipotecario son:

- Permite comprar bienes raíces sin la necesidad de contar con grandes cantidades de efectivo disponible.
- Otra ventaja de las hipotecas es que los intereses pagados en este tipo de préstamos son deducibles de impuestos.
- La hipoteca también te permitirá recibir dinero prestado contra la garantía inmobiliaria una vez que se ha terminado de pagar o que aumente su valor.
- El porcentaje anual de intereses aplicado a préstamos hipotecarios suele ser menor que el de otro tipo de préstamos. Espinoza, G, R. & Masis, M, J. (2009)

4.2.8 Desventajas.

- La desventaja es su naturaleza de largo plazo y la relativamente gran cantidad de dinero que pagarás por la propiedad a largo plazo, a causa de los intereses.
- Incumplir en los pagos del préstamo puede resultar en la pérdida de la propiedad, el lugar donde vives, lo cual es una seria repercusión por tener una hipoteca que no puedas pagar.

4.2.9 Principales características de los créditos hipotecarios.

Los créditos hipotecarios suelen ser de importe elevado y tener una larga duración. Lo más habitual es que se pida para afrontar la mayor inversión que hace una persona durante toda su vida; la compra de su vivienda. En consecuencia, es un compromiso financiero importante, tanto para el presente como para el futuro.

Las condiciones varían en función del tipo de bien que vaya a hipotecar (vivienda nueva o usada). En general, las entidades de crédito ofrecen mejores condiciones en los préstamos hipotecarios para la compra de vivienda nueva, por ejemplo una de las principales variaciones es cuando el bien a adquirir es nuevo, el banco financia hasta un 90% del valor de la vivienda pero cuando la vivienda es usada el máximo de financiamiento se reduce entre un 70 y 80 % del valor de realización según el informe mostrado por los peritos evaluadores. Esta diferencia se debe en gran parte que una vivienda usada no tendrá la misma vida útil que una nueva, por otra parte también se determina la ubicación geográfica, las condiciones internas y las vías de acceso. Espinoza, G, R. & Masis, M, J. (2009)

4.2.10 Criterios de evaluación para créditos de consumo e hipotecario para vivienda.

Previo al otorgamiento de créditos de consumo e hipotecario para vivienda, se analizará la capacidad de pago en base a los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, las cuotas y saldo de sus diversas obligaciones.

Para la obtención de la información antes mencionada, la institución financiera requerirá del cliente el suministro de esta, así como, mediante consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de evaluación, tales como la información del historial crediticio del deudor de centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera. En ningún caso se podrá otorgar créditos cuando el servicio total de la deuda de un cliente, incluyendo el servicio del monto solicitado, exceda

del treinta por ciento (30%) de sus ingresos. Norma sobre Gestión de Riesgo Crediticio (2008)

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

Arto. 14 Alcance y criterios para clasificación.- La institución financiera deberá clasificar su cartera de créditos hipotecarios para vivienda permanentemente con base con base los criterios 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:

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%

Gráfica: 5 Provisiones para clasificar la cartera de créditos hipotecarios

Fuente: Normas sobre Gestión de Riesgo Crediticio (2008)

Los créditos para vivienda otorgados en moneda nacional o moneda extranjera por montos iguales o menores al equivalente a veinte mil dólares (US\$20.000.00) y clasificados en categoría “A”, tendrán una provisión del cero por ciento (0%). Las demás categorías de



clasificación deberán provisionarse de conformidad con lo establecido en la tabla que antecede.

Dichas provisiones mínimas son sin perjuicio de que cada institución pueda aumentar su monto, si considera que el riesgo de pérdida asumido es mayor a lo determinado conforme al procedimiento señalado.

El porcentaje de provisión deberá aplicarse sobre el saldo neto no cubierto por garantías líquidas elegibles como mitigantes de riesgo, conforme lo establecido en el capítulo XIII de la presente norma. Normas sobre Gestión de Riesgo Crediticio (2008)

4.2.12 Información legal y económica financiera.

En todos los casos de préstamos otorgados por la institución, deberá existir en el respectivo expediente la propuesta de crédito elevada a las instancias resolutorias (comité de crédito), así como la resolución donde se exponga las condiciones exigidas por dicho comité o el consejo Directivo.

4.2.12.1 Créditos hipotecarios para vivienda, crédito de consumo y fiadores solidarios.

- Generales. (Nombre, dirección, teléfono, Cédula de Identidad)
- Centro de trabajo, cargo.
- Constancias salariales.
- Estado de situación económica o declaración patrimonial.
- Avalúos de las garantías ofrecidas.
- Libertad de Gravamen
- Informes de inspección y constatación de las garantías ofrecidas.
- Evidencia de haber consultado la central de Riesgo de la Superintendencia.

4.2.12.2 Partes que conforman el expediente de crédito del deudor.

- Información general.
- Documentación legal
- Estados financieros y solicitud del crédito.
- Garantías, inscripciones, avalúos e inspecciones.
- Historial del deudor y documentación relativa a la capacidad de pago
- Propuesta para aprobación y autorización del crédito.
- Reestructuraciones y prorrogas.
- Informes de inspección y/o seguimiento.
- Ficha de evaluación del deudor.

4.2.13 Desempeño de los créditos hipotecarios en el Sistema Financiero

Nacional.

El desempeño de los créditos hipotecarios se mide por el manejo que den los bancos de ellos, medidas de cómo evaluar al cliente para autorizar un préstamo y una vez que lo autoriza la administración adecuada del mismo, aplicando las políticas de recuperación para evitar los altos índices de mora, reestructuraciones y el cobro a través de la vía judicial.

A continuación presentamos algunas de las etapas que conlleva a la aplicación de un crédito bancario.

- Obtención de la información del crédito.

Cuando un cliente que desee obtener crédito se acerca a una empresa, normalmente el departamento de crédito da comienzo a un proceso de evaluación del crédito pidiéndole al solicitante que llene diferentes formularios en los cuales se solicita información financiera y crediticia junto con referencias de crédito.

- Verificación bancaria.



Puede que sea posible que el banco de la empresa obtenga información crediticia del banco del solicitante. Sin embargo, el tipo de información que se obtiene probablemente es muy vago a menos que el solicitante ayude a la empresa, en su consecución.

- Oficinas de intercambio de referencias (centrales de riesgos)

Las empresas pueden obtener información de crédito por medio de los sistemas de intercambio de referencias, que es una red que cambia información crediticia con base en reciprocidad. Accediendo a suministrar información crediticia a esta oficina de crédito a cerca de sus clientes actuales, una empresa adquiere el derecho de solicitar información a la oficina de créditos relacionada con clientes en perspectiva. Comúnmente se cobran honorarios por cada solicitud.

- Análisis del crédito.

El análisis de crédito se dedica a la recopilación y evaluación de información de crédito de los solicitantes para determinar si estos están a la altura de los estándares de crédito de la empresa.

Todo crédito debe pasar por una etapa de evaluación previa por simple y rápida que esta sea, ya que todo crédito que parezca fácil y bueno tiene riesgo. Espinoza, G, R. & Masis, M, J. (2009).

4.2.14 Tratamientos del crédito hipotecario.

Todos los bancos clasifican su cartera en, cartera vigente, vencida, prorrogada, reestructurada y en cobro judicial, esto con el objetivo de tener una mejor clasificación para efectos de riesgos y control por parte de la superintendencia de bancos.

- Créditos vencidos

Todo préstamo se considera vencido para todos los efectos legales cuando no es efectivamente pagado en la fecha de vencimiento establecida en el correspondiente contrato.



Las cuotas vencidas de créditos continuaran devengando intereses moratorios, hasta la fecha en que el cliente se presente a efectuar el pago de dichas cuotas. Si el cliente se presenta a pagar una o varias cuotas que están en mora se aplicarían de la siguiente manera:

Interés moratorio sobre el valor del principal atrasado y de las cuotas por el periodo de mora; interés vencido empleando la tasa interés corriente sobre el principal atrasado de cada cuota por el periodo de mora; interés corriente sobre el saldo total principal hasta la fecha de vencimiento sobre la cuota; el monto del valor de la cuota.

- Créditos prorrogados.

Se considera prorrogado de un crédito a la extensión o ampliación del plazo originalmente contratado sin ninguna modificación de los términos originales del contrato. En caso que no se cumpla con ese requisito, según las normas prudenciales, deberá considerarse como vencido al cumplirse el plazo originalmente pactado.

La prórroga es la extensión o ampliación, por un periodo no mayor de seis meses, del plazo originalmente contratado, sin ninguna otra modificación de los términos del contrato.

La prórroga deberá ser tramitada y aprobada por la instancia correspondiente, como cualquier otro crédito, demostrando la existencia de todos y cada uno de los siguientes factores: que el deudor tenga capacidad de pago, que la causa del no pago en la fecha pactada se deba a factores externos transitorios que no sean responsabilidad del deudor, que no haya existido desviación de los fondos de la actividad financiada o de la prenda dada en garantía.

- Créditos reestructurados

Se considera reestructuración de un crédito a la modificación de uno o varios de los términos y condiciones originalmente pactados. Para algunas instituciones financieras esta prohibido otorgar reestructuraciones automáticas o de oficio o bien otorgar créditos para



cancelaciones de intereses y el principal de los créditos que han convenido entre el banco y el cliente.

A los préstamos reestructurados se les asigna un nuevo número de préstamo y se registrara en los sistemas como un nuevo desembolso de igual manera se aplicara la tasa de interés de acuerdo con las condiciones autorizadas por la instancia resolutive.

- Cobro judicial.

En esta se registran los saldos de los créditos que se encuentran en proceso de cobro mediante la vía judicial. Una vez que se recibe instrucciones del ejecutivo de crédito se procede a retirar los documentos originales en custodia de valores (pagares, escrituras, contratos, entre otros) con la finalidad de llevar el préstamo a cobro judicial.

Cuando el crédito ha sido llevado a cobro judicial por incumplimiento en sus pagos y se encuentra en status vencido, los intereses ya deberán estar saneados y estos no se revierten, sin embargo cuando ha sido la causa diferente (desvió de prenda, calificación,) debe garantizarse que se ha la reversión de los intereses. Espinoza, G, R. & Masis, M, J. (2009)

4.2.15 Condiciones generales para el otorgamiento de un crédito hipotecario a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima.

Los créditos hipotecarios son financiamientos ajustados a sus necesidades, a continuación se presenta algunas generalidades en la que parte el Banco de la Producción para el otorgamiento de un crédito hipotecario.

- Prima: Desde el 10%.
- Plazo máximo: Hasta 25 años.
- Tasa de Interés: La establecida por el banco y vigente al momento de presentar la solicitud.



- Garantía: Hipoteca, cesión de seguro y un fiador que resida en Nicaragua con capacidad de pago, de ser requerido por el Banco.
- Monto de financiamiento: Hasta el 90% del valor de la propiedad.

4.2.15.1 Requisitos Generales.

- Solicitud de crédito con todos los datos del solicitante y/o fiador.
- Fotocopia de cédula de identidad ciudadana o residencia del solicitante y/o fiador.
- Estados de cuentas bancarias y tarjetas de crédito del solicitante y/o fiador.
- Constancia de Ingresos y última colilla de pago INSS del solicitante y/o fiador.
- Copia de un recibo de pago de servicios públicos (Agua, Luz o Teléfono).
- Abrir cuenta bancaria en BANPRO.

4.2.15.2 Requisitos para financiamientos de Compra de Viviendas, Terrenos o Construcción de Viviendas.

Adicionalmente a los requisitos generales se deberá incluir:

- Copia de contrato o carta de promesa de compra-venta
- Avalúo técnico del bien inmueble a adquirir.
- Libertad de gravamen, solvencia municipal y escritura original.
- Para construcción de viviendas, se requiere:
 - Avalúo técnico del bien inmueble donde se realizará la construcción.
 - Presupuesto de obra y cronograma de ejecución físico-financiero.
 - Constancia de uso de suelos y permiso de construcción otorgados por Urbanismo.
 - Planos de construcción aprobados por Urbanismo.
- En caso de viviendas usadas o construcción de viviendas se requiere certificación registral de los últimos 30 años.

* Aplica únicamente para solicitudes de compra de viviendas o terrenos.

4.2.15.3 Requisitos y condiciones para extranjeros o nicaragüenses residentes en EEUU.

- Completar solicitud de crédito de BANPRO.
- Cancelar fee de aplicación por US\$ 30.00 (no reembolsables).
- Fotocopia de cédula de residencia, social security y/o pasaporte.
- Fotocopia de estados de cuenta de tarjetas de crédito y cuentas bancarias, recibos de luz, agua o teléfono.
- Constancia o comprobante de ingresos neto de deducciones de impuestos.
- Fotocopia de los income tax, últimos 3 años.
- Calificación de historial de crédito en EEUU.
- Carta de autorización expresa al BANPRO para contratar los servicios de un bureau de crédito internacional para verificar el récord crediticio del cliente. El costo de este servicio está considerado dentro del fee de aplicación y deberá ser cancelado con la presentación de la solicitud.
- Información de la persona que se hará cargo de los pagos en Nicaragua (adjuntar carta con los datos y firma de la persona contacto en Nicaragua) y/o poder de representación para firmar escrituras y desembolsos y/o fiador que resida en Nicaragua.

Sobre el Inmueble a adquirir:

- Avalúo de la propiedad a comprar o presupuesto de compra.
- Copia de escritura de propiedad, certificado de historia registral de los últimos 30 años, libertad de gravamen reciente y solvencia municipal.

Del Fiador:

- Cédula de Identidad.



- Fotocopia de recibo de luz, agua o teléfono.
- Ultima colilla de pago o documento que indique su salario después de deducciones.

4.3 Normas o leyes que regulan las operaciones bancarias y los créditos hipotecarios en Nicaragua

En términos económicos las operaciones bancarias se constituyen en el acto de transmitir bienes a cambio de la restitución de su valor donde intervienen dos partes, la institución bancaria y el cliente. Este es un acto que involucra la jurisprudencia. Dentro de la legislación nicaragüense existen un sinnúmero de contratos bancarios, los cuales por su importancia económica han tomado un mayor realce en el mercado financiero, en ellos tenemos el de apertura de crédito hipotecario.

La principal aplicación de los créditos hipotecarios es la financiación de bienes inmuebles y en especial para la compra de vivienda nueva, pero debido al menor costo de la financiación originado por el bien que se deja en garantía al Banco, se permite la reutilización del monto inicialmente aprobado, una vez este se ha cancelado, con el fin de que se destine el dinero para la libre destinación como la remodelación del mismo inmueble o como capital de trabajo en los locales comerciales.

Las normativas Nicaragüenses que regulan las actividades bancarias la conforman las leyes emitidas por la Asamblea Nacional en uso de sus facultades y las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de banco y de otras instituciones financieras (SIBOIF), órgano regulador.

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



1. Ley 732. Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua. Publicada en la gaceta, diario oficial N° 148 y 149 del 05 y 06 de Agosto 2010. Y sus reformas, Ley N° 789 Gaceta N° 74 del 24/04/2012.
2. Ley 561. Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros. Publicada en la gaceta, diario oficial N° 232 del 30/11/2005.
3. Ley 316. Ley de la Superintendencia de Bancos y de Otras instituciones Financieras. Publicada en la gaceta, diario oficial N° 196 del 14/10/1999. Y sus reformas, Ley N° 552 Gaceta N° 169 del 31/08/2005, Ley N° 564 Gaceta N° 228 del 24/11/2005 y Ley N° 576 Gaceta N° 58 del 22/03/2006.
4. Ley 551. Ley del Sistema de Garantía de Depósitos. Publicada en la gaceta, diario oficial N° 168 del 30/08/2005. Y su reforma Ley N° 563 Gaceta N° 229 del 25/11/2005. Norma sobre gestión de riesgo crediticio Resolución no. CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008. Aprobada el 20 de Agosto de 2008. Publicada en Las Gacetas No. 176 y 178 del 11 y 17 de Septiembre de 2008

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

1. Norma Prudencial sobre Evaluación y Clasificación de Activos.
2. Norma Prudencial sobre Adecuación de Capital.
3. Norma Prudencial para la Supervisión de la Financiera Nicaragüense de Inversiones, S.A.
4. Norma sobre Endeudamiento Externo a Corto Plazo.
5. Norma sobre Departamentos de Seguros en los Bancos.



6. Norma sobre Clientes en Mora, Clientes en Cobro Judicial y Personas que Emiten Cheques sin Fondos.
7. Norma para el Registro de Oficinas de Representación de Bancos Externos.
8. Normativa Especial para Cartera Asumida por los Bancos con Garantía del Estado.
9. 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.
10. Norma sobre Otorgamiento de Crédito a Partes Relacionadas.
11. Norma para la Distribución de Utilidades de Instituciones Financieras.
12. Norma sobre la Promoción y Ordenamiento del Uso de la Tarjeta de Crédito.
13. Norma para la transformación de una Sociedad Financiera en Banco.
14. Norma sobre Depósitos e Inversiones en el país y en el exterior.

4.3.1 Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua. Ley 732.

La presente ley tiene por objeto regular el funcionamiento del Banco Central de Nicaragua, ente estatal regulador del sistema monetario,...El Banco Central es un ente descentralizado del Estado, de carácter técnico, de duración indefinida, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones respecto de aquellos actos que sean necesarios para el cumplimiento del objeto y atribuciones establecidas en la presente ley.” Artículo 1. Ley 737 (2010)

4.3.2 Ley general de bancos, instituciones financieras no bancarias y grupos financieros. Ley 561.

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.

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

1. Los bancos.
2. Las instituciones financieras no bancarias que presten servicios de intermediación bursátil o servicios financieros con recursos del público, Banco Central de Nicaragua calificadas como tales por la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras, en adelante denominada “la Superintendencia de Bancos”, o simplemente “la Superintendencia”.
3. Sucursales de bancos extranjeros.
4. Los grupos financieros; y,
5. Las Oficinas de Representación de Bancos y Financieras Extranjeras conforme lo establecido en el artículo 14 de esta Ley.

Las disposiciones contenidas en la presente Ley son de orden público. Artículo 1 Ley 561(2005)



4.3.3 Ley de la superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras.

Ley 316.

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

La Superintendencia tiene a su cargo autorizar, supervisar, vigilar y fiscalizar la constitución y el funcionamiento de todos los bancos, sucursales y agencias bancarias que operen en el país, ya sean entidades estatales o privadas, nacionales o extranjeras, que se dediquen habitualmente en forma directa o indirecta, a actividades de intermediación entre la oferta y la demanda de recursos financieros o a la prestación de otros servicios bancarios.

La Superintendencia también autorizará, supervisará, vigilará y fiscalizará las instituciones financieras no bancarias, que operen con recursos del público en los términos establecidos en la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros.

La Superintendencia también autorizará, supervisará, vigilará y fiscalizará las Instituciones Financieras no Bancarias que por leyes especiales corresponda regular su funcionamiento.

La Superintendencia ejercerá en forma consolidada la supervisión, vigilancia y fiscalización de los grupos financieros, así como las demás facultades que le corresponden en relación con tales grupos, en los términos previstos en la ley. Ley 316 (1999)

4.3.4 Ley del Sistema de Garantía de Depósitos. Ley 551.

Un sistema de Garantía de Depósitos se hizo necesario para proteger los Recursos del Público, y tiene por objeto la regulación del Sistema de Garantía de Depósitos de las Instituciones Financieras, con el fin de garantizar la restitución de los depósitos de ahorro, depósitos a la vista, depósitos a plazo o a término, de las personas naturales o jurídicas. Ley 551 (2005)

4.3.5 Norma sobre gestión de riesgo crediticio. RESOLUCIÓN No. CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008

La presente norma tiene por objeto:

- Establecer las disposiciones mínimas sobre la gestión de riesgos con que las instituciones deberán contar para identificar, medir, monitorear, limitar, controlar, informar y relevar el riesgo de crédito.
- Establecer las pautas mínimas para regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgos según la calidad de los deudores.
- Determinar los requerimientos mínimos de provisiones de acuerdo a las pérdidas esperadas de los respectivos activos.

V. Caso práctico

1.1 Introducción

Para el logro del último objetivo planteado en este trabajo investigativo sobre el proceso de otorgamiento de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda, se presentara un caso práctico con datos ficticios de Banco de la Producción, en que se



mostrara datos generales de la entidad tales como, misión, visión, y su estructura organizativa.

Y para poner en práctica la teoría anteriormente estudiada y afianzar más los conocimientos adquiridos, se plantearan 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 recursos del público, y así poder funcionar como banco.

Y que los bancos en Nicaragua cumplen un conjunto de funciones de financiamientos en los diferentes sectores, y destinan la mayor parte de los recursos obtenidos al sector comercio, porque es el sector más rápida de recuperación de los créditos ya que los plazos son cortos.

1.2 Antecedentes

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

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

En el transcurso de los años desde su fundación, Banpro ha experimentado un crecimiento sostenido de sus activos, de los depósitos que se captan del público y de su



patrimonio, hasta convertirse en el banco más grande de la nación, y en relación a los bancos de América Central por su tamaño se ubica dentro de los 20 más grandes en cuanto a activos se refiere. Para lograr esta posición privilegiada Banpro ha desarrollado una estrategia de crecimiento basada en servicio con valor agregado a los clientes.

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

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

La figura del Lic. Ortiz Mayorga, sirvió para crear una eficiente y pujante institución financiera, capaz de ser elementos de cambio, agentes del desarrollo y propulsores del bienestar de los clientes, accionistas y colaboradores a nivel nacional e internacional.

En Banpro sus principios sólidos y su indiscutible éxito se debe entre otros a la honestidad, seguridad, integridad, servicio y capacidad de una Junta Directiva, que junto a un experimentado equipo de ejecutivos, han echado raíces junto al importante sector empresarial, industrial y agropecuario, motores trascendentales, al igual que el sector público, para lograr el crecimiento integral del país.

Lograron diversas metas, que se manifiestan con luz propia, al ser reconocido como el banco más grande y sólido de Nicaragua, por las acreditadas revistas financieras internacionales; Euromoney y The Bankers, entre otras atribuciones; una innovadora y dinámica red bancaria con operaciones financieras, con presencia en 9 países de América Central, el Caribe y América del Sur



5.3 Visión y misión

- Misión

Ofrecer productos y servicios que respondan a las necesidades de nuestros clientes, de forma dinámica y accesible, promoviendo relaciones cercanas y duraderas basadas en la confianza mutua.

- Visión

Ser el banco más relevante del país, miembro de un grupo financiero regional sólido, caracterizado por la innovación continua, excelencia en el servicio y enfocado en la satisfacción de nuestros clientes.

5.4 Valores

- Respeto
- Compromiso
- Iniciativa e Innovación
- Diligencia

5.5 Organización

Junta Directiva

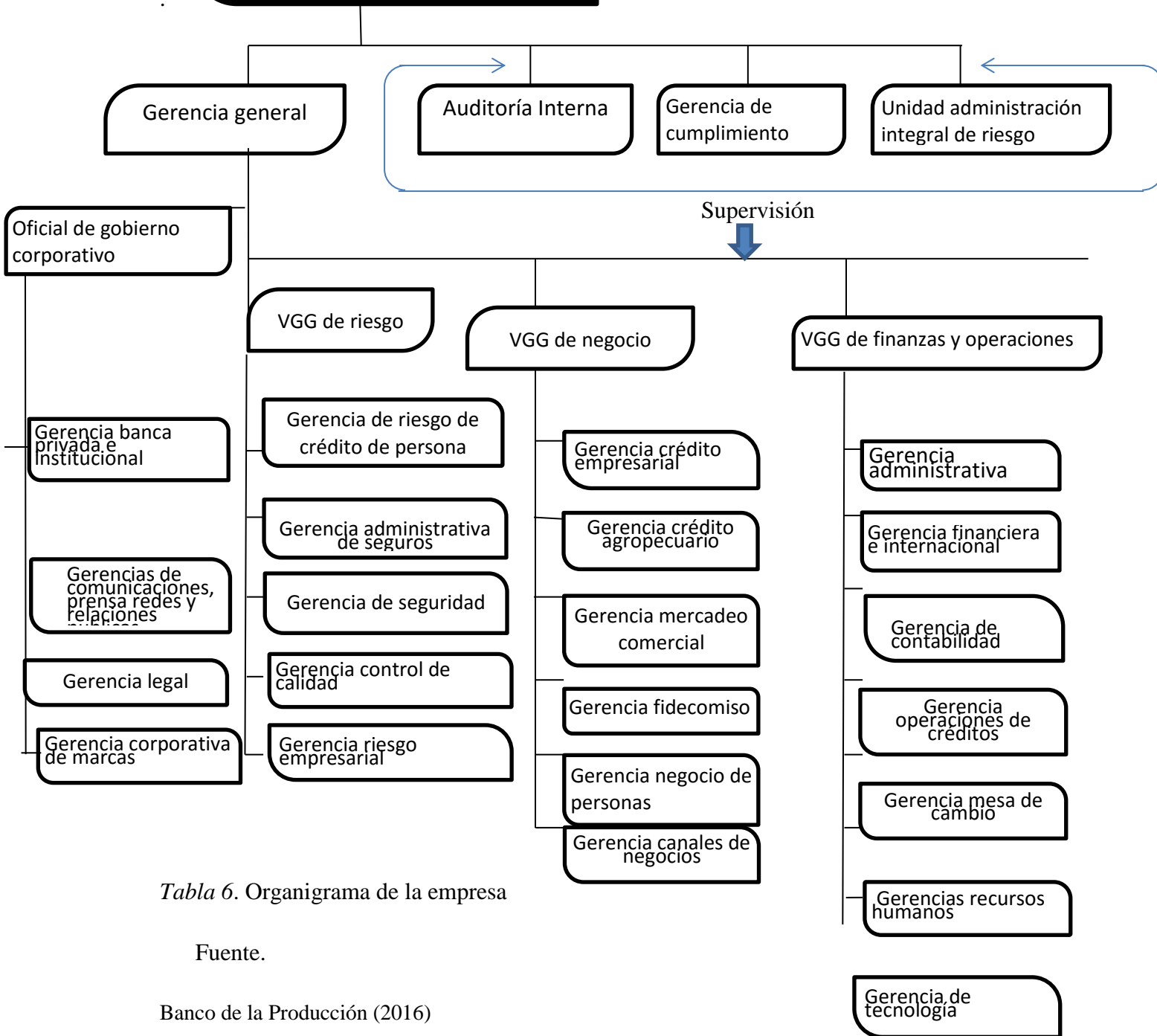


Tabla 6. Organigrama de la empresa

Fuente.

Banco de la Producción (2016)

5.6 Desarrollo del caso

El siguiente caso el Banpro de la Producción muestra diferentes métodos que utilizan para promover el crédito hipotecario, entre ellas las ferias familiares.

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

Beneficios.

- Actualmente estará pagando su casa propia y no rentada.
- El plazo es extenso en donde se logra disminuir la cuota.
- Permite que su vivienda adquiera mayor de plusvalía en el mismo costo de compra.
- Al obtener un crédito largo permite hacerle mejoras y darle mayor valor al bien adquirido.

Requisitos.

- Empleo estable.
- Constancia salarial actualizada.
- Colilla de INSS
- Estados de cuentas de tarjetas de créditos o cuentas bancarias.
- Identificación. (cedula)
- Llenar solicitud de crédito.
- Proforma de la vivienda otorgada por la urbanizadora.

Ver anexo 2.

En la mayoría 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.



Caso.

El señor Marvin Joaquín Zavala Zavala, casado, comerciante y de domicilio de Nandaime, desea adquirir una vivienda que se encuentre ubicada en Managua. Se presenta acompañado con su esposa a Banpro durante la feria realizada del 18 al 20 de septiembre, en el centro de convenciones del hotel crowne Plaza, a solicitar información financiera para comprar su casa, donde fue atendido y asesorado por profesionales de la vicegerencia de consumo e hipotecario.

Finalmente el señor Marvin y su esposa deciden adquirir una vivienda recién construida, la cual desean compartir como parejas ya que en la que viven es alquilada.

El señor Marvin se presenta a Banpro a pedir información necesaria para iniciar el trámite y es atendido por el Lic. Carlos Bojorge Fonseca quien se desempeña como ejecutivo de créditos hipotecarios. El señor Zavala le explica que él trabaja como analista registral, en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y mercantil de Managua, devengando un salario de C\$ 25,000 netos mensual.

El Lic. Bojorge le facilita un brochur en donde especifican cada uno de los requisitos y la descripción de las viviendas, los cuales son las siguientes:

- Copia de contrato o carta de promesa de compra-venta
- Avalúo técnico del bien inmueble a adquirir.
- Libertad de gravamen, solvencia municipal y escritura original.
- Para construcción de viviendas, se requiere:
 - Avalúo técnico del bien inmueble donde se realizará la construcción.
 - Presupuesto de obra y cronograma de ejecución físico-financiero.

Ver anexo 2



Las primeras viviendas son de mampostería reforzada, y según el diseño cada inmueble tiene dos dormitorios, sala, cocina y baño en un terreno de 10 metros de ancho, por 15 de largo, y su costo es de aproximadamente de 12 mil quinientos dólares.

Lista de proyectos de interés social en Managua.

- Ciudad el Doral
- Vista del Momotombo.
- Praderas de Sandino.
- Valles de Sandino
- Valles de Santa Rosa.
- Urbanización San Miguel.
- Urbanización San Francisco.
- Residencial San Andrés.
- Urbanización Santa Eduvigés.
- Urbanización Villa Sol.

El Banco de la producción Sociedad Anónima hace sus respectivas investigaciones para poder identificar la capacidad de pago del señor Zavala apoyándose inicialmente de la central de riesgo crediticio y pidiendo al señor Zavala un estado de gastos mensuales. En la central de riesgo el banco de la producción fue notificado que el señor Zavala es libre de deuda con instituciones 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 realizo sus debidas investigaciones, dando como resultado que la cantidad financiada al señor Zavala 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.

Una vez analizado cada uno de los requisitos, el solicitante se presenta nuevamente a la sucursal de Banpro con cada uno de los documentos. Aplicando perfectamente, ya que tiene capacidad de pago para adquirir una vivienda el cual será en la urbanización de Valles de Sandino.

Tabla 9: Condiciones del crédito

Financiamiento de:

Valor del Bien	\$ 19,000.00
Prima 10.00%	1,900
Monto Financiamiento	\$ 17,100.00
Plazo (meses)	240

Fuente: Fuente: Castro, S.T & Bojorge, F. C (2017)

Gastos de formalización.

Comisión bancaria: **1%**

Honorarios legales: **0.5%**

Comisión bancaria + Honorarios legales (1.5%) = **\$256.50**

Inscripción hipoteca (1% del valor de la hipoteca): **\$171.00**

Agilización Hipoteca (30 % sobre inscripción de hipoteca): **\$51.30**

Inscripción de compra venta (1% del valor de la venta): **\$190.00**

Agilización compra venta (30% sobre la inscripción de compra venta): **\$57.00**

TOTAL: \$725.80

**Agilización: Aranceles del Registro Público de la propiedad Inmueble y mercantil;
Decreto #14-2009**

Tabla 11: Aranceles de agilización

1-1000	50%
1001-5000	40%
5001-10000	30%
10001-15000	20%
15001-mas	10%

Condiciones de otorgamiento

Tasa de interés corriente anual	9.00%	Tasa Efectiva Anual (TEA)
Tasa de interés corriente mensual	0.75%	Tasa Efectiva Mensual (TEM)
Tasa de interes moratorio	4.50%	
Seguro de Vida	0.32%	Saldo deudor por millar
Fecha de desembolso	04/01/2016	

Fuente: Fuente: Castro, S.T & Bojorge, F. C (2017)

	fecha de pago	Saldo capital inicial	Cuota mensual	Amortización de intereses	Amortización de capital	Saldo capital final	Seguro de vida	Total cuota mensual
0	4/1/2016					\$17,100.00		
1	4/2/2016	\$17,100.00	\$153.84	\$128.25	\$25.59	\$17,074.41	\$65.66	\$219.50
2	4/3/2016	\$17,074.41	\$153.84	\$128.06	\$25.78	\$17,048.63	\$0.00	\$153.84
3	4/4/2016	\$17,048.63	\$153.84	\$127.86	\$25.98	\$17,022.65	\$0.00	\$153.84
4	4/5/2016	\$17,022.65	\$153.84	\$127.67	\$26.17	\$16,996.48	\$0.00	\$153.84
5	4/6/2016	\$16,996.48	\$153.84	\$127.47	\$26.37	\$16,970.12	\$0.00	\$153.84
6	4/7/2016	\$16,970.12	\$153.84	\$127.28	\$26.56	\$16,943.55	\$0.00	\$153.84
7	4/8/2016	\$16,943.55	\$153.84	\$127.08	\$26.76	\$16,916.79	\$0.00	\$153.84
8	4/9/2016	\$16,916.79	\$153.84	\$126.88	\$26.96	\$16,889.82	\$0.00	\$153.84
9	4/10/2016	\$16,889.82	\$153.84	\$126.67	\$27.17	\$16,862.66	\$0.00	\$153.84
10	4/11/2016	\$16,862.66	\$153.84	\$126.47	\$27.37	\$16,835.29	\$0.00	\$153.84
11	4/12/2016	\$16,835.29	\$153.84	\$126.26	\$27.58	\$16,807.71	\$0.00	\$153.84
12	4/1/2017	\$16,807.71	\$153.84	\$126.06	\$27.78	\$16,779.93	\$0.00	\$153.84
13	4/2/2017	\$16,779.93	\$153.84	\$125.85	\$27.99	\$16,751.94	\$64.43	\$218.27
14	4/3/2017	\$16,751.94	\$153.84	\$125.64	\$28.20	\$16,723.74	\$0.00	\$153.84
15	4/4/2017	\$16,723.74	\$153.84	\$125.43	\$28.41	\$16,695.33	\$0.00	\$153.84
16	4/5/2017	\$16,695.33	\$153.84	\$125.21	\$28.63	\$16,666.70	\$0.00	\$153.84
17	4/6/2017	\$16,666.70	\$153.84	\$125.00	\$28.84	\$16,637.86	\$0.00	\$153.84
18	4/7/2017	\$16,637.86	\$153.84	\$124.78	\$29.06	\$16,608.81	\$0.00	\$153.84
19	4/8/2017	\$16,608.81	\$153.84	\$124.57	\$29.27	\$16,579.53	\$0.00	\$153.84
20	4/9/2017	\$16,579.53	\$153.84	\$124.35	\$29.49	\$16,550.04	\$0.00	\$153.84
21	4/10/2017	\$16,550.04	\$153.84	\$124.13	\$29.71	\$16,520.33	\$0.00	\$153.84
22	4/11/2017	\$16,520.33	\$153.84	\$123.90	\$29.94	\$16,490.39	\$0.00	\$153.84
23	4/12/2017	\$16,490.39	\$153.84	\$123.68	\$30.16	\$16,460.23	\$0.00	\$153.84
24	4/1/2018	\$16,460.23	\$153.84	\$123.45	\$30.39	\$16,429.84	\$0.00	\$153.84
25	4/2/2018	\$16,429.84	\$153.84	\$123.22	\$30.62	\$16,399.22	\$63.09	\$216.93
26	4/3/2018	\$16,399.22	\$153.84	\$122.99	\$30.85	\$16,368.37	\$0.00	\$153.84
27	4/4/2018	\$16,368.37	\$153.84	\$122.76	\$31.08	\$16,337.30	\$0.00	\$153.84
28	4/5/2018	\$16,337.30	\$153.84	\$122.53	\$31.31	\$16,305.99	\$0.00	\$153.84
29	4/6/2018	\$16,305.99	\$153.84	\$122.29	\$31.55	\$16,274.44	\$0.00	\$153.84
30	4/7/2018	\$16,274.44	\$153.84	\$122.06	\$31.78	\$16,242.66	\$0.00	\$153.84
31	4/8/2018	\$16,242.66	\$153.84	\$121.82	\$32.02	\$16,210.64	\$0.00	\$153.84
32	4/9/2018	\$16,210.64	\$153.84	\$121.58	\$32.26	\$16,178.38	\$0.00	\$153.84



Proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016



33	4/10/2018	\$16,178.38	\$153.84	\$121.34	\$32.50	\$16,145.88	\$0.00	\$153.84
34	4/11/2018	\$16,145.88	\$153.84	\$121.09	\$32.75	\$16,113.13	\$0.00	\$153.84
35	4/12/2018	\$16,113.13	\$153.84	\$120.85	\$32.99	\$16,080.14	\$0.00	\$153.84
36	4/1/2019	\$16,080.14	\$153.84	\$120.60	\$33.24	\$16,046.90	\$0.00	\$153.84
37	4/2/2019	\$16,046.90	\$153.84	\$120.35	\$33.49	\$16,013.41	\$61.62	\$215.46
38	4/3/2019	\$16,013.41	\$153.84	\$120.10	\$33.74	\$15,979.67	\$0.00	\$153.84
39	4/4/2019	\$15,979.67	\$153.84	\$119.85	\$33.99	\$15,945.68	\$0.00	\$153.84
40	4/5/2019	\$15,945.68	\$153.84	\$119.59	\$34.25	\$15,911.43	\$0.00	\$153.84
41	4/6/2019	\$15,911.43	\$153.84	\$119.34	\$34.50	\$15,876.93	\$0.00	\$153.84
42	4/7/2019	\$15,876.93	\$153.84	\$119.08	\$34.76	\$15,842.17	\$0.00	\$153.84
43	4/8/2019	\$15,842.17	\$153.84	\$118.82	\$35.02	\$15,807.14	\$0.00	\$153.84
44	4/9/2019	\$15,807.14	\$153.84	\$118.55	\$35.29	\$15,771.86	\$0.00	\$153.84
45	4/10/2019	\$15,771.86	\$153.84	\$118.29	\$35.55	\$15,736.31	\$0.00	\$153.84
46	4/11/2019	\$15,736.31	\$153.84	\$118.02	\$35.82	\$15,700.49	\$0.00	\$153.84
47	4/12/2019	\$15,700.49	\$153.84	\$117.75	\$36.09	\$15,664.40	\$0.00	\$153.84
48	4/1/2020	\$15,664.40	\$153.84	\$117.48	\$36.36	\$15,628.05	\$0.00	\$153.84
49	4/2/2020	\$15,628.05	\$153.84	\$117.21	\$36.63	\$15,591.42	\$60.01	\$213.85
50	4/3/2020	\$15,591.42	\$153.84	\$116.94	\$36.90	\$15,554.51	\$0.00	\$153.84
51	4/4/2020	\$15,554.51	\$153.84	\$116.66	\$37.18	\$15,517.33	\$0.00	\$153.84
52	4/5/2020	\$15,517.33	\$153.84	\$116.38	\$37.46	\$15,479.87	\$0.00	\$153.84
53	4/6/2020	\$15,479.87	\$153.84	\$116.10	\$37.74	\$15,442.13	\$0.00	\$153.84
54	4/7/2020	\$15,442.13	\$153.84	\$115.82	\$38.02	\$15,404.10	\$0.00	\$153.84
55	4/8/2020	\$15,404.10	\$153.84	\$115.53	\$38.31	\$15,365.80	\$0.00	\$153.84
56	4/9/2020	\$15,365.80	\$153.84	\$115.24	\$38.60	\$15,327.20	\$0.00	\$153.84
57	4/10/2020	\$15,327.20	\$153.84	\$114.95	\$38.89	\$15,288.31	\$0.00	\$153.84
58	4/11/2020	\$15,288.31	\$153.84	\$114.66	\$39.18	\$15,249.14	\$0.00	\$153.84
59	4/12/2020	\$15,249.14	\$153.84	\$114.37	\$39.47	\$15,209.66	\$0.00	\$153.84
60	4/1/2021	\$15,209.66	\$153.84	\$114.07	\$39.77	\$15,169.90	\$0.00	\$153.84
61	4/2/2021	\$15,169.90	\$153.84	\$113.77	\$40.07	\$15,129.83	\$58.25	\$212.09
62	4/3/2021	\$15,129.83	\$153.84	\$113.47	\$40.37	\$15,089.46	\$0.00	\$153.84
63	4/4/2021	\$15,089.46	\$153.84	\$113.17	\$40.67	\$15,048.80	\$0.00	\$153.84
64	4/5/2021	\$15,048.80	\$153.84	\$112.87	\$40.97	\$15,007.82	\$0.00	\$153.84
65	4/6/2021	\$15,007.82	\$153.84	\$112.56	\$41.28	\$14,966.54	\$0.00	\$153.84
66	4/7/2021	\$14,966.54	\$153.84	\$112.25	\$41.59	\$14,924.95	\$0.00	\$153.84
67	4/8/2021	\$14,924.95	\$153.84	\$111.94	\$41.90	\$14,883.05	\$0.00	\$153.84
68	4/9/2021	\$14,883.05	\$153.84	\$111.62	\$42.22	\$14,840.83	\$0.00	\$153.84
69	4/10/2021	\$14,840.83	\$153.84	\$111.31	\$42.53	\$14,798.30	\$0.00	\$153.84



Proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016



70	4/11/2021	\$14,798.30	\$153.84	\$110.99	\$42.85	\$14,755.44	\$0.00	\$153.84
71	4/12/2021	\$14,755.44	\$153.84	\$110.67	\$43.17	\$14,712.27	\$0.00	\$153.84
72	4/1/2022	\$14,712.27	\$153.84	\$110.34	\$43.50	\$14,668.77	\$0.00	\$153.84
73	4/2/2022	\$14,668.77	\$153.84	\$110.02	\$43.82	\$14,624.95	\$56.33	\$210.17
74	4/3/2022	\$14,624.95	\$153.84	\$109.69	\$44.15	\$14,580.79	\$0.00	\$153.84
75	4/4/2022	\$14,580.79	\$153.84	\$109.36	\$44.48	\$14,536.31	\$0.00	\$153.84
76	4/5/2022	\$14,536.31	\$153.84	\$109.02	\$44.82	\$14,491.49	\$0.00	\$153.84
77	4/6/2022	\$14,491.49	\$153.84	\$108.69	\$45.15	\$14,446.34	\$0.00	\$153.84
78	4/7/2022	\$14,446.34	\$153.84	\$108.35	\$45.49	\$14,400.85	\$0.00	\$153.84
79	4/8/2022	\$14,400.85	\$153.84	\$108.01	\$45.83	\$14,355.01	\$0.00	\$153.84
80	4/9/2022	\$14,355.01	\$153.84	\$107.66	\$46.18	\$14,308.83	\$0.00	\$153.84
81	4/10/2022	\$14,308.83	\$153.84	\$107.32	\$46.52	\$14,262.31	\$0.00	\$153.84
82	4/11/2022	\$14,262.31	\$153.84	\$106.97	\$46.87	\$14,215.44	\$0.00	\$153.84
83	4/12/2022	\$14,215.44	\$153.84	\$106.62	\$47.22	\$14,168.21	\$0.00	\$153.84
84	4/1/2023	\$14,168.21	\$153.84	\$106.26	\$47.58	\$14,120.63	\$0.00	\$153.84
85	4/2/2023	\$14,120.63	\$153.84	\$105.90	\$47.94	\$14,072.70	\$54.22	\$208.06
86	4/3/2023	\$14,072.70	\$153.84	\$105.55	\$48.29	\$14,024.40	\$0.00	\$153.84
87	4/4/2023	\$14,024.40	\$153.84	\$105.18	\$48.66	\$13,975.75	\$0.00	\$153.84
88	4/5/2023	\$13,975.75	\$153.84	\$104.82	\$49.02	\$13,926.73	\$0.00	\$153.84
89	4/6/2023	\$13,926.73	\$153.84	\$104.45	\$49.39	\$13,877.34	\$0.00	\$153.84
90	4/7/2023	\$13,877.34	\$153.84	\$104.08	\$49.76	\$13,827.58	\$0.00	\$153.84
91	4/8/2023	\$13,827.58	\$153.84	\$103.71	\$50.13	\$13,777.44	\$0.00	\$153.84
92	4/9/2023	\$13,777.44	\$153.84	\$103.33	\$50.51	\$13,726.93	\$0.00	\$153.84
93	4/10/2023	\$13,726.93	\$153.84	\$102.95	\$50.89	\$13,676.05	\$0.00	\$153.84
94	4/11/2023	\$13,676.05	\$153.84	\$102.57	\$51.27	\$13,624.78	\$0.00	\$153.84
95	4/12/2023	\$13,624.78	\$153.84	\$102.19	\$51.65	\$13,573.12	\$0.00	\$153.84
96	4/1/2024	\$13,573.12	\$153.84	\$101.80	\$52.04	\$13,521.08	\$0.00	\$153.84
97	4/2/2024	\$13,521.08	\$153.84	\$101.41	\$52.43	\$13,468.65	\$51.92	\$205.76
98	4/3/2024	\$13,468.65	\$153.84	\$101.01	\$52.83	\$13,415.82	\$0.00	\$153.84
99	4/4/2024	\$13,415.82	\$153.84	\$100.62	\$53.22	\$13,362.60	\$0.00	\$153.84
100	4/5/2024	\$13,362.60	\$153.84	\$100.22	\$53.62	\$13,308.98	\$0.00	\$153.84
101	4/6/2024	\$13,308.98	\$153.84	\$99.82	\$54.02	\$13,254.96	\$0.00	\$153.84
102	4/7/2024	\$13,254.96	\$153.84	\$99.41	\$54.43	\$13,200.53	\$0.00	\$153.84
103	4/8/2024	\$13,200.53	\$153.84	\$99.00	\$54.84	\$13,145.70	\$0.00	\$153.84
104	4/9/2024	\$13,145.70	\$153.84	\$98.59	\$55.25	\$13,090.45	\$0.00	\$153.84
105	4/10/2024	\$13,090.45	\$153.84	\$98.18	\$55.66	\$13,034.79	\$0.00	\$153.84
106	4/11/2024	\$13,034.79	\$153.84	\$97.76	\$56.08	\$12,978.71	\$0.00	\$153.84



Proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016



107	4/12/2024	\$12,978.71	\$153.84	\$97.34	\$56.50	\$12,922.21	\$0.00	\$153.84
108	4/1/2025	\$12,922.21	\$153.84	\$96.92	\$56.92	\$12,865.28	\$0.00	\$153.84
109	4/2/2025	\$12,865.28	\$153.84	\$96.49	\$57.35	\$12,807.93	\$49.40	\$203.24
110	4/3/2025	\$12,807.93	\$153.84	\$96.06	\$57.78	\$12,750.15	\$0.00	\$153.84
111	4/4/2025	\$12,750.15	\$153.84	\$95.63	\$58.21	\$12,691.94	\$0.00	\$153.84
112	4/5/2025	\$12,691.94	\$153.84	\$95.19	\$58.65	\$12,633.29	\$0.00	\$153.84
113	4/6/2025	\$12,633.29	\$153.84	\$94.75	\$59.09	\$12,574.20	\$0.00	\$153.84
114	4/7/2025	\$12,574.20	\$153.84	\$94.31	\$59.53	\$12,514.67	\$0.00	\$153.84
115	4/8/2025	\$12,514.67	\$153.84	\$93.86	\$59.98	\$12,454.69	\$0.00	\$153.84
116	4/9/2025	\$12,454.69	\$153.84	\$93.41	\$60.43	\$12,394.26	\$0.00	\$153.84
117	4/10/2025	\$12,394.26	\$153.84	\$92.96	\$60.88	\$12,333.37	\$0.00	\$153.84
118	4/11/2025	\$12,333.37	\$153.84	\$92.50	\$61.34	\$12,272.03	\$0.00	\$153.84
119	4/12/2025	\$12,272.03	\$153.84	\$92.04	\$61.80	\$12,210.23	\$0.00	\$153.84
120	4/1/2026	\$12,210.23	\$153.84	\$91.58	\$62.26	\$12,147.97	\$0.00	\$153.84
121	4/2/2026	\$12,147.97	\$153.84	\$91.11	\$62.73	\$12,085.24	\$46.65	\$200.49
122	4/3/2026	\$12,085.24	\$153.84	\$90.64	\$63.20	\$12,022.04	\$0.00	\$153.84
123	4/4/2026	\$12,022.04	\$153.84	\$90.17	\$63.67	\$11,958.36	\$0.00	\$153.84
124	4/5/2026	\$11,958.36	\$153.84	\$89.69	\$64.15	\$11,894.21	\$0.00	\$153.84
125	4/6/2026	\$11,894.21	\$153.84	\$89.21	\$64.63	\$11,829.58	\$0.00	\$153.84
126	4/7/2026	\$11,829.58	\$153.84	\$88.72	\$65.12	\$11,764.46	\$0.00	\$153.84
127	4/8/2026	\$11,764.46	\$153.84	\$88.23	\$65.61	\$11,698.85	\$0.00	\$153.84
128	4/9/2026	\$11,698.85	\$153.84	\$87.74	\$66.10	\$11,632.76	\$0.00	\$153.84
129	4/10/2026	\$11,632.76	\$153.84	\$87.25	\$66.59	\$11,566.16	\$0.00	\$153.84
130	4/11/2026	\$11,566.16	\$153.84	\$86.75	\$67.09	\$11,499.07	\$0.00	\$153.84
131	4/12/2026	\$11,499.07	\$153.84	\$86.24	\$67.60	\$11,431.47	\$0.00	\$153.84
132	4/1/2027	\$11,431.47	\$153.84	\$85.74	\$68.10	\$11,363.37	\$0.00	\$153.84
133	4/2/2027	\$11,363.37	\$153.84	\$85.23	\$68.61	\$11,294.75	\$43.64	\$197.48
134	4/3/2027	\$11,294.75	\$153.84	\$84.71	\$69.13	\$11,225.62	\$0.00	\$153.84
135	4/4/2027	\$11,225.62	\$153.84	\$84.19	\$69.65	\$11,155.97	\$0.00	\$153.84
136	4/5/2027	\$11,155.97	\$153.84	\$83.67	\$70.17	\$11,085.80	\$0.00	\$153.84
137	4/6/2027	\$11,085.80	\$153.84	\$83.14	\$70.70	\$11,015.11	\$0.00	\$153.84
138	4/7/2027	\$11,015.11	\$153.84	\$82.61	\$71.23	\$10,943.88	\$0.00	\$153.84
139	4/8/2027	\$10,943.88	\$153.84	\$82.08	\$71.76	\$10,872.12	\$0.00	\$153.84
140	4/9/2027	\$10,872.12	\$153.84	\$81.54	\$72.30	\$10,799.82	\$0.00	\$153.84
141	4/10/2027	\$10,799.82	\$153.84	\$81.00	\$72.84	\$10,726.98	\$0.00	\$153.84
142	4/11/2027	\$10,726.98	\$153.84	\$80.45	\$73.39	\$10,653.59	\$0.00	\$153.84
143	4/12/2027	\$10,653.59	\$153.84	\$79.90	\$73.94	\$10,579.65	\$0.00	\$153.84

144	4/1/2028	\$10,579.65	\$153.84	\$79.35	\$74.49	\$10,505.16	\$0.00	\$153.84
145	4/2/2028	\$10,505.16	\$153.84	\$78.79	\$75.05	\$10,430.11	\$40.34	\$194.18
146	4/3/2028	\$10,430.11	\$153.84	\$78.23	\$75.61	\$10,354.50	\$0.00	\$153.84
147	4/4/2028	\$10,354.50	\$153.84	\$77.66	\$76.18	\$10,278.31	\$0.00	\$153.84
148	4/5/2028	\$10,278.31	\$153.84	\$77.09	\$76.75	\$10,201.56	\$0.00	\$153.84
149	4/6/2028	\$10,201.56	\$153.84	\$76.51	\$77.33	\$10,124.23	\$0.00	\$153.84
150	4/7/2028	\$10,124.23	\$153.84	\$75.93	\$77.91	\$10,046.32	\$0.00	\$153.84
151	4/8/2028	\$10,046.32	\$153.84	\$75.35	\$78.49	\$9,967.83	\$0.00	\$153.84
152	4/9/2028	\$9,967.83	\$153.84	\$74.76	\$79.08	\$9,888.75	\$0.00	\$153.84
153	4/10/2028	\$9,888.75	\$153.84	\$74.17	\$79.67	\$9,809.08	\$0.00	\$153.84
154	4/11/2028	\$9,809.08	\$153.84	\$73.57	\$80.27	\$9,728.80	\$0.00	\$153.84
155	4/12/2028	\$9,728.80	\$153.84	\$72.97	\$80.87	\$9,647.93	\$0.00	\$153.84
156	4/1/2029	\$9,647.93	\$153.84	\$72.36	\$81.48	\$9,566.45	\$0.00	\$153.84
157	4/2/2029	\$9,566.45	\$153.84	\$71.75	\$82.09	\$9,484.36	\$36.74	\$190.58
158	4/3/2029	\$9,484.36	\$153.84	\$71.13	\$82.71	\$9,401.65	\$0.00	\$153.84
159	4/4/2029	\$9,401.65	\$153.84	\$70.51	\$83.33	\$9,318.32	\$0.00	\$153.84
160	4/5/2029	\$9,318.32	\$153.84	\$69.89	\$83.95	\$9,234.37	\$0.00	\$153.84
161	4/6/2029	\$9,234.37	\$153.84	\$69.26	\$84.58	\$9,149.79	\$0.00	\$153.84
162	4/7/2029	\$9,149.79	\$153.84	\$68.62	\$85.22	\$9,064.57	\$0.00	\$153.84
163	4/8/2029	\$9,064.57	\$153.84	\$67.98	\$85.86	\$8,978.72	\$0.00	\$153.84
164	4/9/2029	\$8,978.72	\$153.84	\$67.34	\$86.50	\$8,892.22	\$0.00	\$153.84
165	4/10/2029	\$8,892.22	\$153.84	\$66.69	\$87.15	\$8,805.07	\$0.00	\$153.84
166	4/11/2029	\$8,805.07	\$153.84	\$66.04	\$87.80	\$8,717.27	\$0.00	\$153.84
167	4/12/2029	\$8,717.27	\$153.84	\$65.38	\$88.46	\$8,628.81	\$0.00	\$153.84
168	4/1/2030	\$8,628.81	\$153.84	\$64.72	\$89.12	\$8,539.68	\$0.00	\$153.84
169	4/2/2030	\$8,539.68	\$153.84	\$64.05	\$89.79	\$8,449.89	\$32.79	\$186.63
170	4/3/2030	\$8,449.89	\$153.84	\$63.37	\$90.47	\$8,359.42	\$0.00	\$153.84
171	4/4/2030	\$8,359.42	\$153.84	\$62.70	\$91.14	\$8,268.28	\$0.00	\$153.84
172	4/5/2030	\$8,268.28	\$153.84	\$62.01	\$91.83	\$8,176.45	\$0.00	\$153.84
173	4/6/2030	\$8,176.45	\$153.84	\$61.32	\$92.52	\$8,083.94	\$0.00	\$153.84
174	4/7/2030	\$8,083.94	\$153.84	\$60.63	\$93.21	\$7,990.72	\$0.00	\$153.84
175	4/8/2030	\$7,990.72	\$153.84	\$59.93	\$93.91	\$7,896.82	\$0.00	\$153.84
176	4/9/2030	\$7,896.82	\$153.84	\$59.23	\$94.61	\$7,802.20	\$0.00	\$153.84
177	4/10/2030	\$7,802.20	\$153.84	\$58.52	\$95.32	\$7,706.88	\$0.00	\$153.84
178	4/11/2030	\$7,706.88	\$153.84	\$57.80	\$96.04	\$7,610.84	\$0.00	\$153.84
179	4/12/2030	\$7,610.84	\$153.84	\$57.08	\$96.76	\$7,514.08	\$0.00	\$153.84
180	4/1/2031	\$7,514.08	\$153.84	\$56.36	\$97.48	\$7,416.60	\$0.00	\$153.84



Proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016



181	4/2/2031	\$7,416.60	\$153.84	\$55.62	\$98.22	\$7,318.38	\$28.48	\$182.32
182	4/3/2031	\$7,318.38	\$153.84	\$54.89	\$98.95	\$7,219.43	\$0.00	\$153.84
183	4/4/2031	\$7,219.43	\$153.84	\$54.15	\$99.69	\$7,119.73	\$0.00	\$153.84
184	4/5/2031	\$7,119.73	\$153.84	\$53.40	\$100.44	\$7,019.29	\$0.00	\$153.84
185	4/6/2031	\$7,019.29	\$153.84	\$52.64	\$101.20	\$6,918.10	\$0.00	\$153.84
186	4/7/2031	\$6,918.10	\$153.84	\$51.89	\$101.95	\$6,816.14	\$0.00	\$153.84
187	4/8/2031	\$6,816.14	\$153.84	\$51.12	\$102.72	\$6,713.42	\$0.00	\$153.84
188	4/9/2031	\$6,713.42	\$153.84	\$50.35	\$103.49	\$6,609.93	\$0.00	\$153.84
189	4/10/2031	\$6,609.93	\$153.84	\$49.57	\$104.27	\$6,505.67	\$0.00	\$153.84
190	4/11/2031	\$6,505.67	\$153.84	\$48.79	\$105.05	\$6,400.62	\$0.00	\$153.84
191	4/12/2031	\$6,400.62	\$153.84	\$48.00	\$105.84	\$6,294.79	\$0.00	\$153.84
192	4/1/2032	\$6,294.79	\$153.84	\$47.21	\$106.63	\$6,188.16	\$0.00	\$153.84
193	4/2/2032	\$6,188.16	\$153.84	\$46.41	\$107.43	\$6,080.73	\$23.76	\$177.60
194	4/3/2032	\$6,080.73	\$153.84	\$45.61	\$108.23	\$5,972.49	\$0.00	\$153.84
195	4/4/2032	\$5,972.49	\$153.84	\$44.79	\$109.05	\$5,863.45	\$0.00	\$153.84
196	4/5/2032	\$5,863.45	\$153.84	\$43.98	\$109.86	\$5,753.58	\$0.00	\$153.84
197	4/6/2032	\$5,753.58	\$153.84	\$43.15	\$110.69	\$5,642.90	\$0.00	\$153.84
198	4/7/2032	\$5,642.90	\$153.84	\$42.32	\$111.52	\$5,531.38	\$0.00	\$153.84
199	4/8/2032	\$5,531.38	\$153.84	\$41.49	\$112.35	\$5,419.02	\$0.00	\$153.84
200	4/9/2032	\$5,419.02	\$153.84	\$40.64	\$113.20	\$5,305.82	\$0.00	\$153.84
201	4/10/2032	\$5,305.82	\$153.84	\$39.79	\$114.05	\$5,191.78	\$0.00	\$153.84
202	4/11/2032	\$5,191.78	\$153.84	\$38.94	\$114.90	\$5,076.88	\$0.00	\$153.84
203	4/12/2032	\$5,076.88	\$153.84	\$38.08	\$115.76	\$4,961.11	\$0.00	\$153.84
204	4/1/2033	\$4,961.11	\$153.84	\$37.21	\$116.63	\$4,844.48	\$0.00	\$153.84
205	4/2/2033	\$4,844.48	\$153.84	\$36.33	\$117.51	\$4,726.98	\$18.60	\$172.44
206	4/3/2033	\$4,726.98	\$153.84	\$35.45	\$118.39	\$4,608.59	\$0.00	\$153.84
207	4/4/2033	\$4,608.59	\$153.84	\$34.56	\$119.28	\$4,489.31	\$0.00	\$153.84
208	4/5/2033	\$4,489.31	\$153.84	\$33.67	\$120.17	\$4,369.14	\$0.00	\$153.84
209	4/6/2033	\$4,369.14	\$153.84	\$32.77	\$121.07	\$4,248.07	\$0.00	\$153.84
210	4/7/2033	\$4,248.07	\$153.84	\$31.86	\$121.98	\$4,126.09	\$0.00	\$153.84
211	4/8/2033	\$4,126.09	\$153.84	\$30.95	\$122.89	\$4,003.20	\$0.00	\$153.84
212	4/9/2033	\$4,003.20	\$153.84	\$30.02	\$123.82	\$3,879.38	\$0.00	\$153.84
213	4/10/2033	\$3,879.38	\$153.84	\$29.10	\$124.74	\$3,754.64	\$0.00	\$153.84
214	4/11/2033	\$3,754.64	\$153.84	\$28.16	\$125.68	\$3,628.96	\$0.00	\$153.84
215	4/12/2033	\$3,628.96	\$153.84	\$27.22	\$126.62	\$3,502.33	\$0.00	\$153.84
216	4/1/2034	\$3,502.33	\$153.84	\$26.27	\$127.57	\$3,374.76	\$0.00	\$153.84
217	4/2/2034	\$3,374.76	\$153.84	\$25.31	\$128.53	\$3,246.23	\$12.96	\$166.80



Proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016



218	4/3/2034	\$3,246.23	\$153.84	\$24.35	\$129.49	\$3,116.74	\$0.00	\$153.84
219	4/4/2034	\$3,116.74	\$153.84	\$23.38	\$130.46	\$2,986.27	\$0.00	\$153.84
220	4/5/2034	\$2,986.27	\$153.84	\$22.40	\$131.44	\$2,854.83	\$0.00	\$153.84
221	4/6/2034	\$2,854.83	\$153.84	\$21.41	\$132.43	\$2,722.40	\$0.00	\$153.84
222	4/7/2034	\$2,722.40	\$153.84	\$20.42	\$133.42	\$2,588.98	\$0.00	\$153.84
223	4/8/2034	\$2,588.98	\$153.84	\$19.42	\$134.42	\$2,454.56	\$0.00	\$153.84
224	4/9/2034	\$2,454.56	\$153.84	\$18.41	\$135.43	\$2,319.13	\$0.00	\$153.84
225	4/10/2034	\$2,319.13	\$153.84	\$17.39	\$136.45	\$2,182.68	\$0.00	\$153.84
226	4/11/2034	\$2,182.68	\$153.84	\$16.37	\$137.47	\$2,045.21	\$0.00	\$153.84
227	4/12/2034	\$2,045.21	\$153.84	\$15.34	\$138.50	\$1,906.71	\$0.00	\$153.84
228	4/1/2035	\$1,906.71	\$153.84	\$14.30	\$139.54	\$1,767.17	\$0.00	\$153.84
229	4/2/2035	\$1,767.17	\$153.84	\$13.25	\$140.59	\$1,626.58	\$6.79	\$160.63
230	4/3/2035	\$1,626.58	\$153.84	\$12.20	\$141.64	\$1,484.94	\$0.00	\$153.84
231	4/4/2035	\$1,484.94	\$153.84	\$11.14	\$142.70	\$1,342.24	\$0.00	\$153.84
232	4/5/2035	\$1,342.24	\$153.84	\$10.07	\$143.77	\$1,198.47	\$0.00	\$153.84
233	4/6/2035	\$1,198.47	\$153.84	\$8.99	\$144.85	\$1,053.61	\$0.00	\$153.84
234	4/7/2035	\$1,053.61	\$153.84	\$7.90	\$145.94	\$907.68	\$0.00	\$153.84
235	4/8/2035	\$907.68	\$153.84	\$6.81	\$147.03	\$760.64	\$0.00	\$153.84
236	4/9/2035	\$760.64	\$153.84	\$5.70	\$148.14	\$612.51	\$0.00	\$153.84
237	4/10/2035	\$612.51	\$153.84	\$4.59	\$149.25	\$463.26	\$0.00	\$153.84
238	4/11/2035	\$463.26	\$153.84	\$3.47	\$150.37	\$312.90	\$0.00	\$153.84
239	4/12/2035	\$312.90	\$153.84	\$2.35	\$151.49	\$161.40	\$0.00	\$153.84
240	4/1/2036	\$161.40	\$153.84	\$1.21	\$152.63	\$0.00	\$0.00	\$153.84



VI. Conclusión

En síntesis, se han presentado el proceso para otorgamiento de crédito hipotecario mediante el banco de la producción, tomando de apoyo lo que dicta las Normas de Riesgo Crediticio. Se logró constatar que el Banco de la Producción utiliza diferentes métodos para promover el crédito hipotecario, comenzando por tener presencia directa de sus promotores de venta.

Se logró conocer las generalidades de los créditos hipotecarios y se definieron los aspectos teóricos de dicha operación, que sirvieron de apoyo para lograr el objetivo planteado en el presente trabajo investigativo. Se presentó detalladamente el proceso para adquirir una vivienda mediante un crédito hipotecario identificando los principales requisitos que el banco de la producción establece en sus políticas, utilizando un lenguaje sencillo para mayor entendimiento de sus usuarios, y al profesional (Banca y finanzas) como tal.

A través de un caso práctico se logró implementar la teoría estudiada sobre el proceso de un crédito hipotecario conforme a la Ley y las Normas de Riesgo Crediticio, significando un refuerzo a los conocimientos que hemos adquirido y con el propósito de que pueda ser de gran utilidad para todo aquel estudiante que busque información referente al tema abordado.



VII Bibliografía

BVV (2014). *Sugerencias sobre Créditos Hipotecarios*. Recuperado de https://www.inversion_es.com_creditos_hipotecarios.htm

Banco de la Producción (2016). *Créditos hipotecarios* Recuperado. De <https://www.banprogrupopromerica.com.ni>

Espinoza, G, R. & Masis, M, J. (2009). *Análisis del desempeño de los créditos hipotecarios en Nicaragua durante el periodo 2006 al 2007*. (Seminario de graduación). Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua

Ley 561, L. (2005). *Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no bancarias y Grupos Financieros*.

Martínez, R.A & Ruiz, T, O (2015). *Procedimientos en la gestión de carta de crédito aplicada a empresa Lácteos de Nicaragua, S.A de C.V en el periodo 2015 al 2018*. (Seminario de graduación). Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua

Maltés (2002). *Generalidades de los créditos*. Recuperado de https://www.economia.com.mx /que_es_un_credito_hipotecario_y_cuando_util.com.es

Mendoza (1996). *Evolución bancaria*. Recuperado de https://bancos_historiaevolucion.cpm

Norma sobre gestión de riesgo crediticio. RESOLUCIÓN No. CD-SIBOIF-547-1-AGOST20-2008.



Pérez (2005). *Operaciones Bancarias*. Recuperado.

<https://operacionesbancarias.com>

Ramírez (1996). *Créditos*. Recuperado de [https](https://prezi.com/fyqvg7cpmq8/origencredito)

[//prezi.com/fyqvg7cpmq8/origencredito](https://prezi.com/fyqvg7cpmq8/origencredito).

Rugama (2014). *Resultado de la operación crediticia en FUNDESER en beneficio del crecimiento económico del país correspondiente al periodo 2014*. (Seminario de graduación). Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua



VIII Anexos



Anexo 1- Formulas para calcular tabla de pago

Para calcular la cuota mensual.

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

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

Donde “n” equivale al plazo del crédito en meses

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

Formula: Monto del Financiamiento x FRC



Para calcular el interés mensual del primer mes.

Formula: capital inicial x TEA x 30/ 360

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

Para calcular el capital a amortizar en la primera cuota

Formula: cuota mensual-interés del mes

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



Para calcular el saldo Capital final.

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

Para calcular el seguro de vida anual

Formula: saldo capital inicial/ 1,000 x factor del seguro x 12 meses

Al inicio de cada año del crédito se debe aplicar la misma fórmula al saldo del capital inicial del inicio de año

Calculo del interés moratorio

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

Fuente: Banco de la Producción (2016)



Anexos 2 Escritura de compraventa garantizado con hipoteca

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (358).- 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, **ANA PATRICIA CARRION LACAYO**, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la Republica 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 suficientes facultades para otorgar el presente acto.

b) El señor, actúa por sí, en su propio nombre e interés. **c)** comparece en nombre y representación y en su calidad de Apoderado General de Administración de la Institución Bancaria "**BANCO DE LA PRODUCCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA**" (**BANPRO**), 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 septiembre de mil novecientos noventa y uno ante el oficio del Notario Juan Álvaro Munguía Álvarez, inscrita bajo el Número: Trece mil setecientos setenta y seis, guión, B, dos (13776-B2), Tomo: Seiscientos ochenta y tres, guión, B, dos (683-B2), Folios: Doscientos cuarenta y cuatro a Doscientos 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: Doscientos sesenta y cuatro a Doscientos 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 siguiente 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 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 LA PRODUCCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA (BANPRO)**, 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 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, cualquiera que sea su monto, el BANCO podrá dar por vencido todos los créditos sin necesidad de requerimiento previo y podrá asimismo debitar cualquier depósito de dinero que EL DEUDOR tenga con el BANCO hasta por el monto o montos específicamente, y también hasta por el total de los saldos deudores a opción de el BANCO; 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 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 BANPRO, 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 Banpro 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 pudiere 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 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 impidiera 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 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 específicas 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.- 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 LA PRODUCCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA (BANPRO), 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 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.



Anexos 3

Solicitud de crédito

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRES (requerido)

APELLIDOS (requerido)

NÚMERO DE CÉDULA (requerido)

EMAIL (requerido)

NÚMERO DE TELÉFONO DE CONTACTO (requerido)

¿SUS INGRESOS SON EN DÓLARES O CÓRDOBAS? CÓRDOBAS DÓLARES

INGRESOS MENSUALES (requerido)

PROMEDIO DE EGRESOS MENSUALES

DATOS DEL CONYUGUE

NOMBRE COMPLETO DE CÓNUGUE

CÉDULA DE IDENTIDAD DEL CÓNUGUE

DATOS DEL CRÉDITO

MONTO SOLICITADO (requerido)

PLAZO DESEADO (meses) (requerido)

TIPO DE CRÉDITO EN QUE ESTÁ INTERESADO (requerido)



Solvencia municipal

Marlon Ernesto Osorio Pérez

ALCALDIA MUNICIPAL DE MATEARE
SISTEMA DE CATASTRO MUNICIPAL
SISCAT

SOLVENCIA MUNICIPAL SOBRE BIENES INMUEBLES PARA FINES DE: VENTA PARCIAL No. 00359

Según verificación en registros y archivos del Departamento de Catastro de la Alcaldía Municipal de Mateare hace constar que:

El Contribuyente : VIVIENDAS ECONOMICAS DE NICARAGUA S.A.
Domicilio fiscal : FRENTE A LA REFINERIA EN PLANTEL SAN CARLOS, MANAGUA, MANAGUA.
Número expediente del contribuyente No: 553.
RUC No. 00001703058097. Cédula de Identidad No. - - -

Esta solvencia hasta la fecha en lo que se refiere al impuesto sobre Bienes Inmuebles de la propiedad siguiente. (Año 2011).

DATOS REGISTRALES:

Nombre y/o Razón social del Propietario : VIVIENDAS ECONOMICAS DE NICARAGUA S.A.
Inscrito con el No. de Finca: 194.082 Tomo(s): 2.796 Folio(s): 192/194 Asiento: 2*
Fecha de adquisición: 05/08/2010. Fecha de inscripción: 11/05/2011.

ABOGADO QUE HIZO LA ESCRITURA : FAVIO JOSE ROBLES MATUZ.
PROTOCOLO: 04. NO. ESCRITURA: 51. NO. PAPEL SELLADO: 5631998/005620580562661.
8036267/8036264/5612001.
5549960/8441701.

DATOS FISICOS:
Código Catastral Sis-Cat: Código Catastral INETER: 2852 - 04 - 15 - 000 - 10830.
Área Terreno: 150.000M² Área de edificación: 0.00M²

Localización del Inmueble: KM 13 1/2 CTERA NVA A LEON, 820M.S, URBANIZACION VALLES DE SANDINO, BLOQUE I-3, LOTE # 15, LOS BRASILES, MATEARE, MANAGUA.

Válida al 31 de Diciembre del 2013. De conformidad al artículo 5 de la ley 452 del 16 Mayo 2003, y Arto 18, 19 y 20 del Decreto 3-95.

La ALCALDÍA DE MATEARE se reserva el derecho de hacer reclamos por reparos o por cuentas no registradas en nuestros archivos y que de acuerdo con el Plan de Arbitrios deben satisfacer los contribuyentes.

Mateare, jurisdicción del Departamento de Managua, a los veintidós días del mes de enero del año dos mil trece.
C/c: Archivo.

[Stamps and Signatures]
Responsable de Catastro
Mireiam Salinas Lopez
Alcaldesa de Mateare

Fuente: Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil (2017)



Certificado catastral

INSTITUTO NICARAGÜENSE DE ESTUDIOS TERRITORIALES (INETER)
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO FISICO
NICARAGUA, C.A
APARTADO POSTAL 2110

10X1307030054 **CERTIFICADO CATASTRAL** No: **10-07903**

Amparado en la solicitud #: 10D1306180057 La propiedad objeto de certificación esta catastrada: SI
Solicitado por: JOSE ADAN PINEDA GAYTAN
Se extiende el certificado para efectuar: **Venta Parcial (Desmembración)**

Enajenante(s)
Nombre: **VIVIENDAS ECONOMICAS DE NICARAGUA, S.A.** Dirección: **URBANIZACION VALLES DE SANDINO, MUNICIPIO DE MATEARE, DEPARTAMENTO DE MANAGUA.**

Datos Registrales

Finca	Tomo	Folio	Asiento
194082	2798	192/194	2º

Inmueble Matriz
Número Catastral: **2952415000-10930** Catastrada: **S** Área m²: **384219.33** Ubicación: **URBANIZACION VALLES DE SANDINO, MUNICIPIO DE MATEARE, DEPARTAMENTO DE MANAGUA.**

Adquirente(s)
Nombre: **MARLÓN ERNESTO OSORIO PEREZ** Dirección: **URBANIZACION VALLES DE SANDINO, BLOQUE I-3, LOTE NO. 15, MUNICIPIO DE MATEARE, DEPARTAMENTO DE MANAGUA.**

Inmueble Nuevo
Número Catastral: **2952415072-12033** Catastrada: **S** Área m²: **160.00** Ubicación: **URBANIZACION VALLES DE SANDINO, BLOQUE I-3, LOTE NO. 15, MUNICIPIO DE MATEARE, DEPARTAMENTO DE MANAGUA.**

Observaciones:
Entendido en: **MANAGUA** el día: **8** de **Julio** del: **2013** a las: **04:05:30 p.m.**

Nota: Este Certificado Catastral, es válido por 60 días de conformidad al Art. 42 de la Ley No. 509, Ley General de Catastro Nacional

[Firma]
Lic. Eveling Wilton Pérez López
Delegado de Catastro Físico de Managua

A Renarse en el Registro Público:
Inscrito en la Finca N° _____ Tomo N° _____ Folio N° _____ Asiento N° _____
Fecha de Adquisición: _____ Fecha de Inscripción: _____
Nota: Este Documento no es válido si presenta borrones o enmendaduras.
Registro Público


Fuente: Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil (2017)



Proceso del otorgamiento de un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda a través del Banco de la Producción, Sociedad Anónima en el periodo 2016



Constancia de referencia

 Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional
El Pueblo, Presidente!

2015
Varios Adelante!
Managua, 14 de Diciembre del 2015.-
DGI/DCE/DJT/0267/12/2015.-

Licenciada
KAREN MEJIA VALENZUELA
Administración
VIVIENDAS ECONÓMICAS DE NICARAGUA, S.A.
RUC J0310000104441.
Su oficina.

Estimada Lic. Mejía:


En atención a correspondencia recibida con fecha 01 de Diciembre del corriente, solicitando la actualización de constancia con referencia **DGI/DCE/0138/08/2014**, en vista que su representada se dedica a la venta de bienes inmuebles, según lo manifiesta la Escritura Pública número Seis (6) Constitución de Sociedad Anónima, Cláusula Cuarta (Objeto Social), bajo los oficios notariales de la Licenciada Melba del Socorro Mongalo Fonseca, al respecto le comunico:

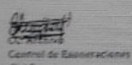
En vista que el giro del negocio es la compra venta de bienes inmuebles, al ser esta la actividad principal de su representada de conformidad con lo establecido en el art. 13 de la Ley N° 822, Ley de Concertación Tributaria, LCT, y 11 de su Reglamento, por tanto no está afecto a la retención estipulada en la tabla del arto. 87 parte final del numeral 2 de la LCT. No obstante están obligados a enterar el anticipo mensual del pago mínimo definitivo establecido en el artículo 63 de la LCT.


Para que el comprador realice su declaración, deberá presentarse en la administración de rentas donde está inscrita la sociedad con la fotocopia de esta carta, la misma deberá contener el sello de la empresa y la firma en original del responsable de **VIVIENDAS ECONÓMICAS DE NICARAGUA, S.A.**

Esta carta es válida desde el 01 de Enero al 31 Diciembre del año 2015, siempre y cuando mantenga su actividad económica. En caso que el ingreso anual por rentas de ganancias y pérdidas de capital exceda el 40%, estos deberán ser integrados como rentas de actividades económicas y proceder de conformidad a lo establecido en el art. N° 38 de la LCT. Esta constancia es válida únicamente para la de transmisión de bienes inmuebles, no aplicable para otras retenciones.

Sin más sobre el particular, lo saludo


MARIA ISABEL MUÑOZ VALENZUELA
DIRECTORA GENERAL DE POLÍTICA TRIBUTARIA



 **CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!**
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
DIRECCION JURIDICA TRIBUTARIA
DEPARTAMENTO DE CONTROL DE EXONERACIONES.
TELÉFONOS: 22489999 EXT 2139, 3136 Y 3135
PAGINA WEB: WWW.DGI.GOB.NI - EMAIL: IESTRADA@DGI.GOB.NI

Fuente: Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil (2017)

Br. Tania Auxiliadora Castro Sandoval.
Br. Carlos Humberto Bojorge Fonseca

Anexos 4 Imágenes del inmueble a hipotecar

Datos Registrales y catastrales del terreno



Escritura 358 consta de 9 folios

Fecha de la escritura: 13 de Mayo del año 2016

Propiedad a Nombre de: Marvin Joaquín Zavala Zavala.

Razón social del propietario: Viviendas económicas de Nicaragua S.A

Inscrito con el número de finca: 194082 tomo 2796, Folio 25, asiento 2,

Abogado: Flavio José Robles Matuz

Localización del inmueble: km 13 carretera nueva a León, urbanización Valles de Sandino, Bloque I-3, Lote número 15 Los Brasiles, Mateare, Managua

Numero Catastral: 2952-4-15-072-12633

Con área de 150 metros cuadrados.

