

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
RECINTO UNIVERSITARIO “CARLOS FONSECA AMADOR”
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
UNAN-RUCFA



**SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE
LICENCIATURA DE BANCA Y FINANZAS.**

TEMA GENERAL: “OPERACIONES BANCARIAS”

SUB-TEMA:

“ANÁLISIS AL FINANCIAMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA LA
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA QUE OTORGA EL BANCO BANPRO
EN LA CIUDAD DE MANAGUA PARA, EL MES DE JULIO DEL AÑO 2016”

INTEGRANTES:

BR. OSMAN JAVIER MORALES LÓPEZ.

TUTOR:

Msc. RICARDO JOSÉ MENDOZA MENESES.

FECHA:

MANAGUA, 25 DE OCTUBRE DEL 2016.



DEDICATORIA

Este trabajo se lo dedico primeramente a Dios Todopoderoso que me ha permitido alcázar este objetivo profesional y me fortalece ante las adversidades de la vida, por regalarme Sabiduría y Entendimiento, Gracias por tu gran Misericordia Señor Jesús.

A mis padres, Principalmente a mi Madre Miningela del Socorro López Cruz por apoyarme en mi formación Profesional, por sus consejos, principios Morales y Espirituales que me ha servido de motivación para lograr este reto que me he propuesto alcanzar.

A mi Esposa Sharon de los Ángeles Róstran Espinoza por su infinito Amor y comprensión a lo largo de mi formación como profesional, motivándome cada Día a salir a delante y no quedarme atrás. Gracias Sharito.

También se los dedico a mis Maestros por todas esas Lecciones y Experiencias Compartidas a lo largo de mi formación Académica, que me han servido para crecer como persona y prepararme para desempeñarme como un Excelente profesional. Los llevare siempre en mi corazón.

Br. OSMAN JAVIER MORALES LÓPEZ



AGRADECIMIENTO

A dios, Todopoderoso, el motor de mi vida, Gracias Señor, por acompañarme y Guiarme, darme la sabiduría y el entendimiento para llegar al final de mi carrera, por no haber dejado que me rinda en ningún momento e iluminarme para salir adelante; por el vivir es Cristo y el Morir es Ganancia.

A mis Padres, por su amor y cariño, infinitamente gracias. Por todos sus sacrificios que han hecho a lo largo de mi vida, especialmente a mi madre quien ha estado conmigo incondicionalmente en los momentos más difíciles de mi existencia. Te los agradezco Mama.

A la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua ``Recinto Universitario Carlos Fonseca Amador`` (UNAN-RUCFA), por darme la oportunidad de formarme como Profesional.

Al Msc. Ricardo José Mendoza Meneses por el apoyo y confianza en mi trabajo y su capacidad para guiar mis ideas, ha sido una ayuda invaluable.

Br. OSMAN JAVIER MORALES LÓPEZ



VALORACION DEL DOCENTE

20 de septiembre 2016

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 2015, con tema general **“Operaciones Bancarias”** y subtema: **Análisis al financiamiento del crédito hipotecario para la Adquisición de Vivienda nueva que otorga el banco BANPRO en la ciudad de Managua para el mes de julio del año 2016**, presentado por el bachiller **Osman Javier Morales López** con número de carné **07-01168-6**, para optar al título de Licenciado en Banca y Finanzas.

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

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

Cordialmente,

MSc. Ricardo José Mendoza Meneses

Docente del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Tutor de Seminario de Graduación

UNAN-Managua

Cc.: Archivo



RESUMEN

Dentro del aspecto económico en Nicaragua es fundamental mencionar las Operaciones Bancarias de las cuales estas operaciones activas de todo Banco implican prestar recursos a sus clientes acordando con ellos una retribución que pagarán en forma de tipo de interés, o bien promover inversiones con la intención de obtener una rentabilidad. Los Bancos se Protegen del Riesgo a través de las Garantías Fiduciarias, Prendarias, Liquidas e Hipotecarias teniendo un soporte para asumir las deudas.

EL Crédito Hipotecario Nace como una necesidad de interés Social a la Población Nicaragüense de poder aplicar a un crédito de Vivienda.

En el Caso Practico se realizó un análisis Financiero de un cliente para la Aprobación o desaprobación del Crédito Hipotecario, basándose en las Políticas Bancarias del Banco y aplicando las Normas de Regulación para Crédito Hipotecario. Donde se valoró la disponibilidad del Cliente un cuanto a sus obligaciones o Egresos y se encontró que el Cliente promedia mensual deudas Financieras según SIB de 6,176.74 Córdobas. Según Salario Promedio Neto el cliente aun con este pasivo puede tener Disponibilidad ya que la política bancaria de disponibilidad es de 1.10 y el cliente presenta 2.10 y para el Nivel de Endeudamiento de Aceptable según norma de ley es de 55% Crédito en General. El Cliente Promedia 52.60% y está por debajo del endeudamiento máximo permitido. Por lo tanto el cliente tiene capacidad de pago para enfrentar la deuda del Financiamiento y el Financiamiento sobre cobertura del inmueble 1.161 lo cual es aceptable. El Comité de Crédito Basándose en la Valoración este Análisis da la Aprobación Final al Cliente para el financiamiento de la Vivienda.

Este trabajo se desarrolló a fin de Analizar los Procedimientos y la importancia de un Crédito Hipotecario en los Bancos de Nicaragua. Tomando en cuenta la Aplicación de las Normas que Rigen el sistema Bancario en el Crédito Hipotecario. Así como la intención del estado de Nicaragua de ayudar al solicitante del Crédito con subsidio para poder obtener una Vivienda.



INDICE

Contenido

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
VALORACION DEL DOCENTE	iii
RESUMEN	iv
I. INTRODUCCION	1
II. JUSTIFICACION	3
III. OBJETIVOS	5
1. OBJETIVOS GENERAL	5
2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	5
IV. DESARROLLO DEL SUB TEMA	6
4.1. Orígenes de las operaciones bancarias	6
4.1.1. Evolución de los bancos.....	7
4.1.2. Concepto Actual de Banco	7
4.1.3. Origen de La Expresión Banco	8
4.1.4. Definición de derecho bancario	8
4.1.5. La Banca Moderna.....	9
4.1.6. Técnica Bancaria.	10
4.2. Concepto de las operaciones bancarias.....	10
4.2.1. Clasificación de las Operaciones Bancarias:	11
4.2.2. Operaciones Activas:	11
4.2.3. Operaciones Pasivas:.....	12
4.2.4. Crédito bancario:.....	14
4.2.5. Riesgos de créditos financieros	15
4.2.5.1. Riesgo de Mercado	15
4.2.5.2. Riesgo de liquidez.....	15
4.2.5.3. Riesgo operacional	16
4.2.5.4. Riesgo legal	16



4.2.5.5.	Riesgo bancario	16
4.2.6.	Tipos de créditos	16
4.2.6.1.	Crédito tradicional.....	16
4.2.6.2.	Crédito comercial	16
4.2.6.3.	Crédito hipotecario.....	16
4.2.6.4.	Crédito consolidado.....	17
4.2.6.5.	Créditos personales	17
4.2.6.6.	Créditos prendarios	17
4.3.	Evolución del Crédito Hipotecario en Nicaragua.....	17
4.4.	Concepto de riesgo crediticio Hipotecario.....	22
4.4.1.	Los acuerdos de Basilea.....	23
4.4.2.	Análisis para un crédito Hipotecario.....	25
4.5.	Tasas de Interés.....	25
4.5.2.	Plazo conveniente para pagar un crédito	27
4.6.	Tipos de crédito hipotecarios	27
	Mutuo Hipotecario Endosable:	28
	Mutuo Hipotecario No Endosable:.....	28
	Préstamos Hipotecarios con tasa fija	28
	Préstamos Hipotecarios con tasa variable.....	29
4.7.	NORMA SOBRE GESTIÓN DE RIESGO CREDITICIO.....	29
4.7.1.	CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA EVALUACIÓN DEL DEUDOR.....	31
4.8.	CLASIFICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES PARA LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA.....	32
4.9.	“LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”	37
4.10.	Análisis para poder optar al financiamiento de Vivienda Nueva.....	43
	Procedimiento de otorgamiento del crédito hipotecario.....	43
4.10.1.	Requisitos Generales de Banco BANPRO para un Crédito.....	44
4.10.2.	Requisitos para Créditos Hipotecarios BANPRO.....	44
	Adicionalmente los requisitos generales se deberán incluir:.....	44
4.10.3.	Formas de pago.....	45



4.10.4.	Comisiones gastos legales y otros gastos:.....	46
4.10.5.	Políticas de aprobación	46
4.10.6.	Tasas de Interés	47
4.10.7.	Comisiones, Gastos y Otros Gastos	47
4.10.8.	Tipos de Garantías.....	48
4.10.9.	Aspectos importantes para analizar las garantías	50
4.10.10.	Prenda Hipotecaria: Mínimo de 1.10	51
V.	CASO PRÁCTICO	52
VI.	Conclusiones	67
VII.	BIBLIOGRAFIA	69
VIII.	ANEXOS	70



I. INTRODUCCION

Crédito Hipotecario es una alternativa de financiación de vivienda para personas naturales y empleadas, mediante la cual se puede adquirir una vivienda, ofreciendo al Banco como garantía la hipotecaria sobre el inmueble objeto de financiación.

El presente trabajo se diseñó mediante la metodología de Seminario de Graduación. Dentro de las Operaciones Bancarias del Banco BANPRO (Banco promerica) abordaremos la parte de crédito hipotecario, hablaremos específicamente del crédito de vivienda.

El crédito vivienda es la operación activa donde la entidad financiera como en este caso BANPRO realizara un Análisis Financiero del cliente, si está sujeto al financiamiento. El cual en Banco obtendrá una ganancia de dicha Operación a través de los intereses y el cliente se compromete a pagar un plazo pactado entre el cliente y la institución financiera esta una de las actividades más importantes de dicha identidad Bancaria.

En el primer capítulo encontraremos la Introducción del trabajo de seminario que menciona el tema a desarrollar, en el segundo la Justificación del por qué se está realizando este trabajo y el tercero el planteamiento de los Objetivos Generales y Específicos.

En el cuarto capítulo de desarrollamos los Objetivos Planteados, para que el lector futuro de este seminario tenga más comprensión acerca de las operaciones Bancarias y el crédito. Hacemos mención de las Generalidades de las Operaciones Bancarias tales Como: Historia Definiciones, Clasificaciones y de las regulaciones de Leyes y Normas establecidas para un Crédito Hipotecario. Así como los Requerimientos y Proceso para Optar a un Crédito Hipotecario de Vivienda: Requisitos, Solicitudes.



En el Quinto Capítulo Presentamos un Caso Practico donde se realiza el Proceso para un Crédito Hipotecario tales como: Intención de Compra, Negociación del Financiamiento atreves de un Cotizador, Análisis Crediticio que lo conforman el Comité de Crédito y se realiza atreves de un Programa de sistema Bancario basado con los datos reales del cliente, Formalización del Crédito, Cronograma de Pagos, Desembolso del Crédito, Gestión de la Administración después de Otorgar el Crédito.

Y por último el Capítulo seis la Conclusiones y siete son las Bibliografías o Referencias. En la parte de Anexos se encuentran las hojas de procedimientos que el BANPRO Utiliza para el análisis de Crédito.

La presente investigación fue realizada mediante los requerimientos exigidos por las normas APA.



II. JUSTIFICACION

Las operaciones Bancarias nace de una necesidad financiera, y del simple hecho de que personas que tienen excedente de dinero acuden a lo que hoy en día se les conoce como Bancos, cajas rurales, cajas de ahorro con el objetivo de entregar su excedente a cambio de un rédito o mejor dicho que su dinero produzca intereses, producto de esa operación y en el otro ámbito o perspectiva los bancos convierten de un pasivo contraído con dichas personas, activos que el banco provee de capital a otras empresas, entidades, persona natural y jurídica que demandan el efectivo.

BANPRO muestra la capacidad de atraer a los clientes, su principal clave es su alta competitividad, su personal altamente capacitado el cual debe de tener lo conocimiento del verdadero valor de las operaciones bancarias.

Este tema fue seleccionado dado que es de suma interés para realizar el análisis de un financiamiento de crédito hipotecario de vivienda que ofertan las entidades bancarias de nuestro país. Los créditos hipotecarios son muy importantes para la economía y finanzas de las personas, constructores y comerciantes ya que les facilita el dinero necesario para poder construir su patrimonio, sea en la compra de la vivienda o de terreno. Los créditos hipotecarios permiten a este sector de la construcción su crecimiento y venta de sus proyectos, al otorgarles financiamiento y capacidad de compra y pago a los clientes y en el sector de la construcción genera empleo y desarrollo. El crédito hipotecario se caracteriza por ser a largo plazo.

En la actualidad cada individuo o familia a aptado por la adquisición de un crédito hipotecario de vivienda que han dispuesto las empresa privada en alianza con los banco, referimos a la entidad bancaria BANPRO ya que es una de entidades con un buen estabilidad en el mercado para garantizar la seguridad de los cliente teniendo sus operaciones bancarias estables con menos riesgo.



Además que sirva de guía para otras personas que deseen sustentar su seminario de graduación con toda la información necesaria que podamos brindarles en cuanto a los Créditos Hipotecarios de vivienda y que sea una herramienta básica en el ámbito profesional, personal y social en que nos estemos desarrollando; esperando que sea de mucha utilidad en la parte académica, a las personas que quieran documentarse sobre el tema y adquirir así nuevos conocimientos y de esa forma ayudar a futuros estudiantes y profesionales de la carrera de Banca y Finanzas.



III. OBJETIVOS

1. OBJETIVOS GENERAL

Analizar el proceso para la adquisición de vivienda mediante el crédito Hipotecario que otorga BANPRO durante el mes de Julio del año 2016.

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Conocer las generalidades de las operaciones Bancarias.
2. Aplicar las normas establecidas por la ley mediante los procedimientos y los requerimientos que solicita el Banco BANPRO y para el crédito hipotecario de vivienda nueva.
3. Evaluar la situación financiera del cliente para el trámite y aprobación de un crédito hipotecario de vivienda nueva.
4. Presentar un caso práctico de un financiamiento crédito hipotecario de vivienda nueva a un cliente del departamento de Managua durante el año 2016.



IV. DESARROLLO DEL SUB TEMA

4.1. Orígenes de las operaciones bancarias

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

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

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

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

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



4.1.1. 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.

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. (sembramoslibros.com).

4.1.2. Concepto Actual de Banco

El concepto actual de banco es distinto del que tenía en su origen. Eso se aplica si se tiene en cuenta la evolución experimentada en sus funciones a través del tiempo. Los bancos que en su primera época fueron intermediarios del tráfico monetario, se han convertido en la actualidad en intermediarios de



las operaciones de crédito, aunque en forma accesoria realicen también actividades relacionadas con el cambio de monedas. Esta diversidad de funciones determina el carácter de los bancos determina el carácter de los bancos antiguos y el de los bancos modernos. (sembramoslibros.com).

4.1.3. Origen de La Expresión Banco

Generalmente se cree que banco deriva del mueble usado por los comerciantes en moneda de la edad media para efectuar sus operaciones de cambio. Se dice también que cuando estos negociantes no podían cumplir con sus obligaciones se les destruía su banco y de ahí proviene el término banca rota.

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

4.1.4. Definición de derecho bancario

El derecho bancario puede definirse como: El conjunto de normas jurídicas que regulan la organización y el funcionamiento y las operaciones de los bancos, como contratos típicos, es decir que el derecho bancario se ocupa del banco como institución y de su régimen jurídico y de su actividad mercantil. Para definir el objetivo de esta disciplina jurídica, diremos, que: "El derecho bancario es el conjunto de normas que regulan la moneda, el cambio y el crédito para crear y mantener condiciones favorables para el desarrollo



ordenado de la economía nacional y crea la institución adecuada para la consecución de dichos fines". (www.buenastareas.com)

El derecho bancario no difiere de las demás áreas del derecho en lo que concierne a las fuentes: las leyes y reglamentos, la jurisprudencia y los usos, así como las fuentes internacionales. La fuerza obligatoria de estas diversas fuentes varía según la autoridad de la cual emanan. Los actores institucionales capacitados para emitir normas relacionadas con la banca están definidos por la Constitución de la República y por la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02

4.1.5. 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 más 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 de su costo.

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. (www.buenastareas.com)

4.1.6. Técnica Bancaria.

La técnica bancaria contribuye a la solución de los múltiples problemas que surgen de las operaciones de los bancos y presta importante servicio al desarrollo del derecho bancario, porque: suministra el elemento práctico indispensable para las operaciones de la norma jurídica aplicable a la materia bancaria.

Autor: Magnolia Berenice de los Santos Mariano

4.2. Concepto de las operaciones bancarias

Definición

No existe según la opinión de ehremberg sostiene que “en verdad la expresión de operación bancaria solo es una gran global comprende aquellas operaciones de las que cada una en particular, por si sola, basta para calificar



de empresa mercantil. Staub por su parte dice que son “las que satisfacen necesidades de tráfico y enajenación de dinero y de títulos valores.

Otros autores como la lumia, Bola fio Y Muratti centran la operación en la “interposición de crédito” sea difundido de definición del profesor Rodríguez quien afirma que “la operación bancaria es una operación de crédito realizada por una empresa bancaria en masa y con carácter profesional. (Rodríguez, Joaquín editorial Porrúa mexico1976, p.18)

4.2.1. Clasificación de las Operaciones Bancarias:

4.2.2. Operaciones Activas:

Las operaciones activas son aquellas en las que el banco asume la posición de acreedor frente al cliente. Las define como “la colocación permite poner dinero en circulación en la economía; es decir, los bancos generan nuevo dinero del dinero o los recursos que obtienen a través de la captación y, con estos, otorgan créditos a las personas, empresas u organizaciones que los soliciten. Por dar estos préstamos el banco cobra, dependiendo del tipo de préstamo, unas cantidades de dinero que se llaman intereses de colocación y comisiones”.

Son operaciones activas, entre otras, los siguientes contratos:

El Préstamo Financiero, es el contrato por el cual, un sujeto (prestamista) entrega a otro (prestatario) una suma determinada de dinero, obligándose el cliente a restituirla en el mismo género y cantidad en el plazo convenido, pagando los intereses pactados. El préstamo financiero carece de una regulación específica.

La Apertura de Crédito, es un contrato por el cual un banco se obliga a poner a disposición de su cliente una suma de dinero determinada, por un período de tiempo determinado o indeterminado, que el cliente puede utilizar según le convenga, y el cliente se obliga a la devolución del dinero del cual



dispusiere, así como al pago de una comisión más los intereses que se devengaren por la utilización del crédito. (www.buenastareas.com)

El descuento, A pesar de su gran importancia económica, el descuento carece de una regulación legal específica. Es un contrato innominado. Por medio de este contrato, el cliente accede al importe de su crédito sin necesidad de esperar y afrontar él mismo el cobro del documento. Para que el descuento tenga sentido es fundamental que el documento no se encuentre vencido; de lo contrario el cliente cobraría el mismo el título, sin necesidad de descontarlo.

El crédito de uso, contrato por el cual un sujeto se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien, por un plazo determinado y el usuario se obliga a pagar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente.

4.2.3. Operaciones Pasivas:

Por el contrario, las operaciones pasivas son aquellas en las que el banco asume la posición de deudor frente a su cliente.

Son operaciones pasivas las siguientes:

El depósito bancario

Conformadas por aquellas operaciones por las que el banco capta, recibe o recolecta dinero de las personas.

Las operaciones de captación de recursos, denominadas operaciones de carácter pasivo se materializan a través de los depósitos. Los depósitos bancarios pueden clasificarse en tres grandes categorías:

- Cuentas corrientes.
- Cuenta de ahorro o libreta de ahorros.
- Depósito a plazo fijo



Las cuentas corrientes en la mayoría de los casos no ganan intereses, en cambio las dos siguientes si pero con la diferencia que en la primera se pueden hacer depósitos y retiros cuando se quieran pero en la segunda no, solo se deposita una vez y se retira en una fecha predeterminada.

Los depósitos a plazo pueden ser movilizadas antes del vencimiento del plazo, a cambio del pago de una comisión, que nunca puede ser superior en importe al montante de los intereses devengados.

Estos depósitos, dependiendo del tipo de cuenta, pagan unos intereses (intereses de captación). (www.buenastareas.com)

Operaciones neutras:

Las operaciones neutras son aquellas en las que el banco no es deudor ni acreedor. Son operaciones instrumentales que sirven a las demás.

Las operaciones neutras son las siguientes:

- la cuenta corriente bancaria,
- el arrendamiento de cajas de seguridad o cofre-fort,
- los giros, transferencias y las garantías bancarias.
- Depósitos.
- Intermediación en cobros y pagos.
- Compraventa de títulos, de acciones, divisas y otros bienes.
- Cajillas de seguridad.
- Fideicomiso o fiducia mercantil.

Encaje Legal:

Según la página del BCN lo define como: "El porcentaje de los depósitos totales que un banco debe mantener como reserva obligatoria en el Banco Central. Es legal porque la ley autoriza al Banco Central a fijar discrecionalmente dicho encaje. Mediante este instrumento, la autoridad monetaria influye sobre los fondos disponibles para el crédito por parte de los bancos."



El Directorio del Banco Central de Nicaragua, mediante resolución CD-BCN-VI-1-11 del 9 de febrero de 2011, el Consejo Directivo de esta institución reformó la sección referida a las normas financieras, denominada “Encaje Obligatorio”, con el propósito de fortalecer los instrumentos monetarios del BCN. La reforma, en vigencia desde el 4 de abril del corriente, permite a la banca Nacional flexibilizar el uso de las reservas bancarias para manejar su liquidez y entre las principales características de medición y seguimiento destaca la medición diaria y catorcenal, en que la tasa de encaje promedio requerida en una catorcena es 15% y la diaria 12%, de la base de cálculo, definida como las obligaciones promedio sujetas a encaje presentes en la catorcena anterior a la catorcena en evaluación. Una institución financiera cumplirá con el encaje legal catorcenal, siempre que los depósitos de encaje promedios en la catorcena evaluada sean iguales o superiores al 15% de la base de cálculo. En el caso del encaje diario, el cumplimiento se realizará siempre que las instituciones mantengan depósitos diarios en el BCN iguales o superiores al 12% de la base de cálculo. En este último caso serán sujetos de multa cuando incumplan con la posición de encaje por más de dos días en la catorcena del monto total de sus depósitos, captaciones, obligaciones u operaciones pasivas, depositado en su totalidad en el Banco Central de Nicaragua porcentaje podrá ser modificado por la Administración del Instituto, caso que será informado a través del sistema electrónico de transferencia de datos utilizado por el Banco Central de Nicaragua.

El encaje legal es un fondo de reservas líquidas que el Banco Central de Nicaragua exige mantener a las instituciones financieras que menciona la normativa, de acuerdo con la proporción de sus obligaciones. Es un mecanismo directo para regular las reservas del mercado financiero.

(www.bancocentral.com)

4.2.4. Crédito bancario:

Se conoce como crédito a la operación financiera donde una entidad le concede a otra una cantidad de dinero en una cuenta a su disposición,



comprometiéndose la segunda a devolver todo el dinero tomado, pagando además un interés por el uso de esa cantidad. Los créditos bancarios son otorgados por instituciones crediticias, típicamente los bancos, mediante la celebración de un contrato por el que nace la deuda.

Suele confundirse el concepto de crédito con el de préstamo, la diferencia radica en que en el crédito el cliente cuenta con un dinero a su disposición y solo paga intereses por la cantidad que utiliza, al tiempo que en el préstamo, el cliente recibe todo el dinero y paga intereses por la totalidad, más allá de cuánto realmente gaste. El origen del dinero de los créditos está en los depósitos que otros realizan en el mismo banco, a los que la entidad bancaria les paga un interés: es en esa diferencia entre las tasas ofrecidas para los depósitos y las tasas cobradas para los créditos donde está gran parte del negocio de los bancos. (www.bancocentral.com)

4.2.5. Riesgos de créditos financieros

Existen varias clasificaciones de riesgos de créditos financieros, tales como:

4.2.5.1. Riesgo de Mercado

Se deriva de los cambios de los precios de los activos y pasivos financieros y se mide a través de los cambios en el valor de las posiciones abiertas.

4.2.5.2. Riesgo de liquidez

Los riesgos de liquidez asumen dos formas liquidez/ producto y flujo de efectivo financiamiento. El primer tipo de riesgo se presenta cuando una transacción no puede ser conducida a los precios prevalecientes en el mercado debido a una baja operatividad en el mercado y el segundo está dado por la ineficiente entrada de efectivo a la empresa lo que impide realizar el pago del financiamiento.



4.2.5.3. Riesgo operacional

Se refiere a pérdidas potenciales resultantes de sistemas inadecuados, fallas administrativas, controles defectuosos, fraudes o error humano.

4.2.5.4. Riesgo legal

Se presenta cuando una contraparte no tiene la autoridad legal o regulatoria¹ para realizar una transacción.

4.2.5.5. Riesgo bancario

Probabilidad de que los precios de los activos que se posean se muevan adversamente ante los cambios en las variables macroeconómicas que los determinan riesgos que asume el banco al financiar a terceros.
(www.bancocentral.com)

4.2.6. Tipos de créditos

4.2.6.1. Crédito tradicional

Préstamo que contempla un pie y un número de cuotas a convenir. Habitualmente estas cuotas incluyen seguros ante cualquier siniestro involuntario. Crédito de consumo: Préstamo a corto o mediano plazo (1 a 4 años) que sirve para adquirir bienes o cubrir pago de servicios.

4.2.6.2. Crédito comercial

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

4.2.6.3. Crédito hipotecario



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

4.2.6.4. Crédito consolidado

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

4.2.6.5. Créditos personales

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

4.2.6.6. Créditos prendarios

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

4.3. Evolución del Crédito Hipotecario en Nicaragua.

En el año 2000, los préstamos para viviendas apenas tenían una distribución del 6%, cuya participación fue mejorando tras el desarrollo de políticas públicas que ayudaron a colocar un mayor número de casas en el



país. Desde finales del 2006 la construcción de viviendas mostró una marcada desaceleración. No obstante, presidente de la Cámara de Urbanizadores (Cadur), sostiene que desde mayo el sector se viene recuperando y este año podrían realizar operaciones superiores a los 100 millones de dólares. No obstante, no se precisan cifras sobre las ventas, en términos de pesos y centavos, en lo que va del año. Bruno Vidaure, gerente general de la Cámara de la Construcción de Nicaragua, sostiene que en el segundo semestre el sector tiende a recuperarse cuando empiecen a salir los proyectos públicos, a cargo de entidades como el Invur.

Mes a mes, entre enero y mayo del 2007, el crédito para el sector hipotecario, de parte del Sistema Financiero Nacional (SFN), se mantuvo en un poco más del 13 por ciento de la cartera total. A mayo la cartera crediticia total sumó 32,900 millones de córdobas, de los cuales el 13.8 por ciento correspondió a crédito hipotecario.

En el caso de Nicaragua en materia de regulación estamos comenzando. Aquí lo que se necesita es mejorar la normativa tendente a garantizar que el crédito fluya de mejor manera y las medidas que se tomen garanticen efectivamente que no vayan a constituir una muralla para que los demandantes del crédito puedan acceder al mismo. Por ejemplo, en el crédito hipotecario se han disminuido las provisiones para la vivienda de carácter social, se ha facultado que los bancos puedan algunos incursionar, siempre y cuando tengan una reaseguradora internacional, en el ámbito agrícola. Hay un conjunto de factores que nos dicen que en materia de regulación estamos en el límite de lo que se requiere en Nicaragua, y obviamente hay que mejorarla. Hace falta por ejemplo, que las supervisiones estén en línea, pero no creo que exista una sobre regulación. Lo que se necesita es que tengamos operaciones bancarias que sean seguras, oportunas que le transmitan más confianza a los depositantes.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) aprobó un préstamo de US \$ 10 millones a favor del Banco de Finanzas SA (BDF), un banco comercial líder en



Nicaragua, para financiar un proyecto piloto de viviendas que allanará el camino para que familias de bajos ingresos que trabajan en el sector informal tengan acceso a préstamos hipotecarios que les permitan comprar una casa. (www.bancocentral.com)

La financiación, estructurada por la iniciativa Oportunidades para la Mayoría (OMJ, según sus siglas en inglés) del BID, permitirá que el BDF pueda mejorar el proceso de información sobre el historial crediticio de los potenciales compradores de bajos recursos, mediante la implementación de un programa de alquiler con opción a compra. El BDF espera extender los préstamos hipotecarios a unas 500 familias de bajos ingresos en Nicaragua durante los 10 años de vida de duración del préstamo, de acuerdo al programa piloto.

Este proyecto representa un gran avance para superar los obstáculos tradicionales que impiden a los clientes de bajos ingresos tener acceso a soluciones habitacionales de calidad. Es decir, la capacidad de ahorrar para afrontar la cuota inicial, y la capacidad de calificar para acceder a un préstamo hipotecario del banco”, dijo la líder del equipo del proyecto del BID.

El sector de la vivienda en Nicaragua al igual que en el resto de América Latina y el Caribe, se encuentra dominado por la informalidad. Las viviendas informales son construidas progresivamente por sus propios ocupantes, pero la mayoría carece de adecuados títulos de propiedad o no tienen acceso a los servicios públicos. Se estima que 20.000 viviendas se construyen anualmente en Nicaragua, pero sólo 3.000 son producidas y financiadas a través del mercado formal. La falta de inversión en viviendas construidas formalmente, junto con las limitaciones en la demanda debido a la restricción de préstamos hipotecarios para las familias de bajos ingresos, son factores que han contribuido a generar un elevado déficit de viviendas, que el Gobierno de Nicaragua estima en 957.000 unidades.

Se espera que este programa ayude a estimular la demanda de unidades formalmente construidas y cuyos costos de construcción se



encuentren por debajo de los US\$ 20.000, que posean apropiados títulos de propiedad, conexiones a servicios públicos e infraestructura básica completa. También se busca propiciar un aumento de la inversión del sector privado en el segmento de viviendas para personas de bajos ingresos. La propuesta de valor del programa que toma en cuenta a todos los actores del sector privado en el mercado de la vivienda, crea un enorme potencial para que alcance un nivel adecuado en Nicaragua y en otras partes de la región.

En 2009, el monto de créditos otorgados al sector privado por el sistema bancario creció un 9,4%, con un total de 145.301 millones de pesos. Si bien el saldo fue positivo, el ritmo de crecimiento se redujo a menos de la mitad en comparación con lo observado en 2008, cuando los préstamos habían tenido un incremento del 20,4% respecto del año previo. Y el mercado de créditos hipotecarios, en particular, registró una disminución.

Este fue Dato consignado en el Informe sobre bancos emitido por el **Banco Central Nicaragua en los Años 2007- 2011**. Que atribuye a la crisis financiera internacional la reducción de la tasa de evolución del mercado de créditos para financiar la actividad y el consumo privados.

El sector hipotecario es el tercero con mayor participación respecto al crédito total que otorgó hasta enero de este año el Sistema Financiero Nacional, alcanzando un 13.6% de la colocación de fondos, solo después de los préstamos dados al sector comercial y personal. En enero pasado, la cartera de crédito bruta de la banca nacional alcanzó un total de US\$3,757 millones, destacando en la distribución la colocación a préstamos en el sector comercial (US\$1,340.8 millones), el personal (US\$680.3 millones) y el hipotecario (US\$510.3 millones).

A inicios de este año, el crédito hipotecario creció 14.4% más respecto a los US\$446.9 millones otorgados en 2013. El presidente de la Cámara de Urbanizadores considera que el apoyo de los bancos ha sido fundamental en este proceso a lo largo de este periodo. El representante de esta cámara del sector privado señaló que las entidades financieras están haciendo sus



colocaciones a un ritmo de US\$5 millones al mes. “Colocan más fondos. Solamente Banpro colocó US\$2.4 millones en hipotecas en febrero, es una combinación de una banca más agresiva, y los beneficios a la ley. (www.bancocentral.com)

A eso se suma la estabilidad en los precios de la oferta de viviendas, según Meléndez, a pesar que en enero pasado algunos materiales de construcción, como el cemento, incrementaron sus costos en un 3% y que hasta este mes se verá una reducción en la tarifa de electricidad. Para Eugenio Lacayo, gerente general de Spectrum, una compañía de bienes y raíces, el crecimiento de la economía nicaragüense es un factor que está incidiendo a que más familias accedan a préstamos hipotecarios. (Cadur) Ricardo Meléndez.

“Seguimos pronosticando que habrá un crecimiento adicional, a nosotros como país nos tienen en el mapa con mayor crecimiento en la región, lo cual está trayendo mayor inversión extranjera que está generando empleo y estabilidad a las familias que luego obtienen sus casas. (Cadur)

Políticas establecidas

En medio de la crisis económica y financiera del 2008, Nicaragua aprobó la Ley 677, Ley Especial de Fomento de la Construcción de Vivienda y Acceso a la Vivienda de Interés Social. Con el lanzamiento oficial del Programa Nacional de Vivienda, la oferta del número de proyectos pasó de tres en el 2010 a más de 70 actualmente en todo el país, sumando los que oferta la Cámara de Urbanizadores (Cadur).

Por otro lado, la oferta de viviendas pasó de 4,000 en el 2010 a 19,289 en la actualidad, refieren datos del sector privado. De acuerdo con cifras, entre 2007 y 2014 la oferta de viviendas colocadas por el sector privado creció 390.5%. Los números pasaron de 710 viviendas vendidas en 2007 a 3,483 colocadas el año pasado.



En Nicaragua existe un déficit habitacional de 957,000 casas y cada año la demanda crece en 20,000 unidades, entre el sector público y privado solamente se cubre un 50% de esa demanda. Con la reforma aprobada a la ley en mayo pasado se estableció un subsidio de 2.5%, 3.0% hasta 3.5%, según el costo de la casa, aplicable al crédito hipotecario, cambio que ha venido a beneficiar la actividad.

“Vamos a llegar a 1,600 o 1,800 subsidios en el año, lo que lo pondría en el año más alto desde que se aprobó la ley, hace cinco años, en la colocación de subsidios”, manifestó Meléndez. Para el presidente del Consejo Superior de la Empresa Privada reconoce que el sector construcción se ha reactivado en los últimos años con obras como el hospital Militar “Doctor Alejandro Dávila Bolaños”, y Guacalito de la Isla. Los proyectos en el ámbito del sector privado, según Aguerrí, han desarrollado principalmente en el área turística y comercial, sin obviar que han sido clave los incentivos vía tasa de interés para las llamadas viviendas de interés social en el campo habitacional. (Cosep), José Adán Aguerrí. (www.bancocentral.com)

4.4. Concepto de riesgo crediticio Hipotecario

Definición que Los créditos hipotecarios, por su naturaleza son de largo plazo por lo que durante su vida atraviesan por los altibajos de los ciclos económicos que son ajenos a las instituciones financieras que los otorgan. Por ello, el otorgamiento de los créditos para la adquisición de viviendas debe considerar tanto los vaivenes de la economía como las prácticas administrativas y de cobranza que deben instrumentarse durante su vida. Por estas razones, se vuelve fundamental el diseño correcto de los productos hipotecarios así como la aplicación de políticas de crédito adecuadas durante su proceso.

El desempleo o pérdida en el nivel de empleos formales es el principal factor adverso a poder mantener una carrera económica sana.



Sin duda otro de los factores adversos de esta crisis mundial iniciada en 2008 es la falta de liquidez en los mercados financieros. Este hecho se ha reflejado un incremento en las tasas de interés de los créditos hipotecarios. A este aumento en el costo del dinero, contribuyen las presiones inflacionarias de la depreciación del peso frente al dólar, resultado de la preferencia de los grandes fondos internacionales por el dólar y el euro, lo que ha presionado a las paridades de las economías en desarrollo. Ignacio Beteta V. (Contador financiero 1992)

4.4.1. Los acuerdos de Basilea.

En la medida que las finanzas se han ido globalizando surge la necesidad de concertar medidas para conseguir un sector bancario internacional homogéneo, con similares reglas, que den seguridad al creciente tráfico internacional. En 1974, a instancias del G-10, se llegó a un consenso que comportaba normas aceptadas voluntariamente por los estados miembros, compromisos para legislar todos en una misma dirección, recomendaciones que se conocen como **Acuerdos de Basilea I**. El artífice fue el Comité de Basilea, compuesto por los gobernadores de los bancos centrales del G-10. Entre otras recomendaciones, se establece, el capital mínimo que debe tener una entidad bancaria en función de los riesgos que afronta. Muchos países han ido aceptando voluntariamente esas normas porque así se adhieren a un espacio de máxima confianza en las transacciones y eso comporta facilidades y ventajas. Tras el éxito de Basilea I, en 2004, se llegó a un nuevo acuerdo conocido como el **Basilea II** que incluye una serie de novedades con respecto al anterior. Profundizando en la misma línea, ahora se tiene en cuenta la calidad crediticia de los prestatarios y añade requisitos de capital en función del riesgo de las operaciones. A los organismos supervisores nacionales (los bancos centrales) les compete incrementar el nivel de prudencia exigible a los bancos bajo su jurisdicción, en función de su política y de los mínimos establecido por los acuerdos de Basilea. También deben validar los métodos estadísticos empleados para evaluar la suficiencia de fondos propios para



hacer frente a una crisis económica. El acuerdo establece normas de transparencia y define como ha de ser la publicación periódica de información acerca de su exposición a los diferentes riesgos y la suficiencia de sus fondos propios. Los objetivos fundamentales son: La generalización de las buenas prácticas bancarias y su homogeneización internacional. La transparencia financiera a través de los informes de riesgo publicados por los bancos. Recientemente (2010) los bancos europeos han hecho público pruebas de "stress testing". Los bancos españoles (casi todos) pasaron brillantemente el examen, lo cual debiera haber facilitado (por eso se someten a examen) sus posibilidades de conseguir crédito en el interbancario internacional. A pesar de todo esto, la crisis iniciada en 2007 no ha cesado de debilitar las entidades bancarias en todo el mundo y ello ha obligado a revisar los anteriores pactos. La nueva formulación, denominada **Basilea III**, aumenta los requerimientos de capital de los bancos, es más exigente con su endeudamiento e impone mayores requisitos de liquidez. Con ello se pretende prevenir nuevas quiebras y su repercusión internacional. La entrada en vigor será gradual, entre el 2013 y el 2018. El nuevo acuerdo aumenta el nivel mínimo de capital de máxima calidad ("Core capital"), es decir, el formado por capital social y las reservas, que ahora deberá aumentar desde el 2% sobre los activos ponderados por riesgo hasta el 4,5% en 2015. Además, se prevé la constitución de provisiones adicionales para llegar, en 2018, a constituir un "Core capital" del 7% sobre el monto de activos ponderados. El acuerdo prevé aumentar otras ratios de solvencia, los denominados "Tire 1" y "Tire 2". El llamado "Tire 1", que incluye el "Core capital" y otros títulos algo más exigibles, deberá pasar del 4% al 6%. Si se suman las provisiones adicionales, esta ratio llegará al 8,5% de los activos ponderados. En el "Tire 2", la exigencia llegará al 10,5%.

(PRODUCTOS Y SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS / S. Sagarrabay).



4.4.2. Análisis para un crédito Hipotecario.

El crédito hipotecario es un préstamo que le concede una entidad crediticia, generalmente un banco, con garantía de un bien inmueble, de forma tal que si usted no paga el valor prestado más los intereses, dentro de los plazos establecidos, el prestamista tiene derecho a liquidar la propiedad para cobrar su deuda.

Además de los bancos usualmente existen entidades tales como cajas de ahorro y cooperativas, que están especializadas en financiamiento de vivienda. Éstas, por lo general, tiene tasas de interés más bajas. Es importante que el comprador de vivienda, investigue diferentes instituciones hasta encontrar las que ofrezca las mejores condiciones. A veces se encuentran diferencias significativas que deben ser aprovechadas.

Los créditos hipotecarios pueden variar de acuerdo con diferentes factores:

- El tipo de interés, que puede ser fijo, variable o mixto
- El plazo, que usualmente está entre 5, 10 y 15 años
- La periodicidad de las cuotas, que pueden ser mensuales, o cuotas especiales
- La flexibilidad de las cuotas, fijas o variables.

(www.bancocentral.com)

4.5. Tasas de Interés.

Tasa de interés mixta

Significa que la tasa se mantiene fija durante un período determinado; luego empieza a variar de acuerdo con las condiciones establecidas.

Interés preferible para un crédito hipotecario, fijo o variable.



La teoría indica que cuando los intereses están bajos y se esperan que suban, se debería optar por préstamos en donde éstos queden fijos. Mientras que si las tasas están altas y se espera que bajen en el futuro, sería ventajoso elegir el sistema variable. En la práctica siempre es más conveniente el sistema fijo. Este le permitirá mantener un mejor control de sus finanzas. Cuando usted negocia un interés fijo sabe lo que está haciendo, conoce sus riesgos y puede diseñar un plan de contingencia para afrontarlos. Por el contrario, los préstamos con tasas variables se pueden convertir en una lotería o una Arma de doble filo.

4.5.1. Tipo de cuotas preferible para un crédito hipotecario, fijas o variables.

Las cuotas fijas, en general, exigen un gran sacrificio durante los primeros años, puesto que le obligaran a controlar estrictamente sus otros gastos para poder mantenerse al día con el banco.

Lo cual desde el punto de vista de la disciplina financiera es muy positivo. A los pocos años recogerá la recompensa. En la medida en que su nivel de ingresos aumente, los pagos periódicos se irán haciendo, relativamente, más fáciles de manejar, y el aumento del valor de su vivienda sumará dentro de su balance.

La experiencia indica que el mejor sistema para asegurar la compra de su vivienda consiste en establecer un sistema mixto de cuotas, donde usted pueda pagar una parte de su crédito en mensualidades fijas y el resto con aportes anuales coincidentes con sus picos de ingresos especiales, como bonos de vacaciones o de fin de año. Desafortunadamente, no siempre es posible obtener préstamos bajo un sistema de cuotas iguales. En algunas oportunidades los bancos, buscando hacer los créditos más accesibles, sólo ofrecen el sistema de pagos periódicos variables crecientes, adaptables al ingreso familiar, y con capitalización de intereses. Este sistema es de alto riesgo, puesto que se puede llegar a un punto en el cual la amortización sea negativa. (www.eumed)



Amortización negativa

Esta situación se da cuando los aportes mensuales no se alcanzan para cubrir los intereses. La parte no cubierta de éstos se suma al capital. El mayor capital genera intereses más altos, los cuales no alcanzan a ser cubiertos con las mensualidades. La porción no pagada se adiciona nuevamente a la deuda y así se repite el ciclo. La teoría sobre la cual se basa este sistema consiste en suponer que, con el tiempo y la edad, su ingreso aumentará y en algún momento va a ser suficiente para cubrir las infladas cuotas, incluyendo el capital e interés.

Pero esto no siempre se cumple. Lo único cierto de este sistema es que a la larga va a pagar cantidades muy grandes de dinero e intereses. (www.eumed)

4.5.2. Plazo conveniente para pagar un crédito

La respuesta a esta pregunta depende básicamente de su capacidad de pago, pero debe tener en cuenta que la diferencia en los aportes mensuales no es proporcional al plazo. Para explicarlo en otros términos, la cuota por un préstamo a 20 años no es la mitad de la cuota de un préstamo a diez años.

Mientras que el tiempo de amortización es el doble, la diferencia de la mensualidad es solamente del 30%. Es importante considerar si vale la pena tener un crédito a tan largo plazo. (www.eumed)

4.6. Tipos de crédito hipotecarios

Los créditos hipotecarios se distinguen por el tipo de documento que da origen a la obligación de pago.

Los tipos de instrumento más utilizados para los créditos hipotecarios son las Letras de Crédito o Hipotecarias y los Mutuos Hipotecarios.

A continuación, se describen sus características más importantes:



Mutuo Hipotecario Endosable:

En este caso el Banco financia el préstamo con recursos propios. El solicitante del crédito recibe el monto aprobado y no se genera una diferencia como puede ocurrir en los créditos otorgados con letras hipotecarias. Este tipo de crédito puede ser transferido por parte del banco mediante endoso, el que queda registrado en la escritura pública respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, la administración del crédito queda radicada en el banco, por lo que, el canal de comunicación del deudor para todos los efectos sigue siendo éste.
(www.eumed)

Mutuo Hipotecario No Endosable:

En este caso el Banco también financia el préstamo con recursos propios, pero a diferencia del anterior no puede ser transferido mediante endoso.

Otros aspectos a considerar

Para evaluar las diferentes ofertas de créditos hipotecarios se deben analizar las tasas de interés, la comisión cobrada por la institución financiera, el valor y cobertura de los seguros, además del valor del dividendo.

Préstamos Hipotecarios con tasa fija

Son aquellos hipotecarios en los que la tasas aplicadas, permanecen invariables a lo largo de todo su plazo, por esta razón es recomendable cuando se valora la estabilidad. Por esta razón es preferido por personas que no cuentan con ingresos que le permitan hacer frente a incrementos sustanciales en el dividendo en caso de un alza importante en la tasa de interés de mercado. Significa que usted y el banco pactan una tasa igual durante todo el periodo de duración del crédito. Por ejemplo se acuerda que los intereses se calculen al 10% durante los 15 años que usted demore en amortizar la deuda.
(www.eumed)



Préstamos Hipotecarios con tasa variable

En estos créditos la tasa de interés cambia cada año de acuerdo a un índice de referencia. Esto hace que el dividendo a cancelar (en UF) varíe en cada período de tiempo.

Dado su mayor riesgo, es recomendable cuando se esté dispuesto a correr el riesgo de pagar mayores dividendos en los períodos de tasas altas, a cambio de pagar montos menores en los períodos en los que las tasas sean inferiores.

En este tipo de préstamo la tasa fluctuará de acuerdo con determinados parámetros previamente establecidos. Puede ser un índice fijado por el estado, un promedio basado en los principales bancos, la inflación, etc. Tenga en cuenta que interés variable no necesariamente significa cuota variable. Ésta puede mantenerse fija durante un periodo dado, por ejemplo un año, y las diferencias que existan con los créditos causados se compensan en los pagos del siguiente período. (www.eumed)

4.7. NORMA SOBRE GESTIÓN DE RIESGO CREDITICIO

Activos de riesgo: Se entenderán como activos de riesgo todas las operaciones de cartera de créditos y contingentes que de alguna manera signifiquen financiamientos directos o indirectos a favor de personas naturales o jurídicas. También se considerarán activos de riesgos, los bienes adjudicados, la cartera de inversiones y las cuentas por cobrar. Se excluyen las primas de seguros y fianzas por cobrar a clientes y las cuentas por cobrar a reaseguradores por concepto de comisiones o reembolsos por pago de siniestros.

Días de mora: Para los créditos de un solo vencimiento, los días transcurridos desde la fecha de vencimiento del crédito; para los créditos pagaderos en cuotas, los días transcurridos desde la fecha de vencimiento de la cuota (intereses, principal o combinación de principal e intereses).



Dólares: Dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio oficial.

Endeudamiento total: La sumatoria de las operaciones de créditos (directos e indirectos) y contingentes, según la información disponible en la Central de Riesgos de la Superintendencia y centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera, así como la información proveída por el cliente.

Institución financiera: Se refiere a los bancos, sociedades financieras y compañías de seguros.

Clasificación de la cartera: Es la acción de analizar y evaluar el nivel de recuperabilidad del conjunto de créditos de cada deudor, incluyendo las operaciones contingentes que correspondan y cualquier otra obligación que éste tenga con la institución. (www.banccentral.com)

Crédito en cobro judicial: Un crédito se considera en cobro judicial cuando se encuentra en proceso de cobro en esta vía.

Deudor: Es la persona natural o jurídica que ha contraído obligaciones en forma directa o indirecta con la institución financiera.

Ley General de Bancos: Ley 561, Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, número 232, del 30 de noviembre de 2005.

Riesgo cambiario crediticio: Posibilidad de afrontar pérdidas derivadas de incumplimientos de los deudores en el pago de sus obligaciones crediticias producto de descalces entre sus exposiciones netas en moneda extranjera por variaciones en el tipo de cambio.

Riesgo de crédito: Pérdida potencial por la falta de pago de un deudor o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones.

Sobreendeudamiento: Nivel de endeudamiento en el sistema financiero que, por su carácter excesivo respecto de los ingresos y de la capacidad de pago del deudor, pone en riesgo el cumplimiento de sus obligaciones.



Superintendencia: Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Superintendente: Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. (www.bancocentral.com)

4.7.1. CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA EVALUACIÓN DEL DEUDOR

De fecha 20 de agosto de 2008

Arto. 6 Criterios de evaluación para créditos de consumo e hipotecario para vivienda. Previo al otorgamiento de créditos de consumo e hipotecarios para vivienda, se analizará la capacidad de pago y la de endeudamiento en base a, entre otros, los ingresos del solicitante, su patrimonio neto, las cuotas y saldo de sus diversas obligaciones. Para la obtención de la información antes mencionada, la institución financiera requerirá del cliente el suministro de esta, así como, mediante consulta a la Central de Riesgos de la Superintendencia u otros antecedentes complementarios que permitan estimar la calidad del conjunto de las obligaciones del deudor sujeto de evaluación, tales como la información del historial crediticio del deudor de centrales de riesgo privadas que tenga a su disposición la institución financiera.

Así como también consultas de historial crediticio internas como listas de referencia y lista gris.

El índice de endeudamiento aceptado para los créditos hipotecarios, serán hasta un máximo de 55% de la razón servicio de la deuda en CDR vs ingresos netos del solicitante. Lo mismo aplica para los fiadores.

La evaluación de los deudores se efectuará utilizando tecnologías crediticias especializadas en créditos de consumo e hipotecario para vivienda conforme los aspectos mínimos de gestión de riesgo referidos en el literal (a) del artículo 18 de la presente norma. (www.bancocentral.com)



4.8. 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 en 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:

1. Clasificación de la cartera de créditos de vivienda.

Calificación	Días de Atraso	Provisión
A Riesgo Normal	Hasta 60	1%
B Riesgo Potencial	De 61 hasta 90	5%
C Riesgo Real	De 91 hasta 120	20%
D Dudosa Recuperación	De 121 hasta 180	50%
E Irrecuperables	Más de 180	100%

Fuente: elaboración propia

Los créditos para vivienda otorgados en moneda nacional o moneda extranjera por montos iguales o menores al equivalente a treinta mil dólares (US\$30,000.00) 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.



Adicionalmente, para los deudores que tengan constituidas garantías reales elegibles como mitigantes de riesgo referidas en el numeral 1), literal b) del artículo 30 de la presente norma, cuyo valor de realización tasado, sea igual o superior al cien por ciento (100%) del saldo adeudado, la institución podrá aplicar el porcentaje de provisión que corresponda a la clasificación de menor riesgo inmediata anterior a la asignada al deudor, sin cambiar la clasificación que le corresponda. (www.bancocentral.com)

Arto. 18 Provisión por deficiencia en la gestión del crédito de consumo, hipotecario para vivienda y microcrédito. La provisión por deficiencia en la gestión del crédito de consumo, hipotecario para vivienda y microcrédito, se determinará de la siguiente forma:

- Para créditos de consumo e hipotecarios para vivienda: La Superintendencia en sus visitas de inspección, evaluará la actividad de créditos de consumo e hipotecarios para vivienda de la institución financiera con la finalidad de verificar si existen factores de riesgo adicionales por deficiencia en la gestión del riesgo de los créditos de consumo e hipotecarios para vivienda; y, en consecuencia la necesidad de constituir una provisión por riesgo adicional.
- A efectos de determinar la provisión por riesgo adicional, la Superintendencia evaluará las políticas, prácticas y procedimientos de concesión y administración de créditos de consumo e hipotecarios para vivienda, verificando que contemplen como mínimo los aspectos siguientes:
 - La capacidad de pago, identificando las fuentes de ingreso y su estabilidad.
 - Tomar en cuenta el endeudamiento total del deudor (y de su cónyuge, cuando los ingresos de éste sean incluidos en el análisis) con la institución y con otras instituciones financieras del sistema financiero en el cálculo de la deuda total a fin de determinar su capacidad de endeudamiento y su carácter de sobre endeudado.



- Considerar entre las variables diferenciadoras del riesgo, el número de instituciones con las que los deudores hayan contraído obligaciones, así como las relaciones deuda total/ingreso anual neto o deuda total/ingreso mensual neto como factor de selección y/o de alerta, aplicando un criterio acorde con el perfil de riesgo de la clientela, segmentado por nivel de ingresos.
- Considerar niveles apropiados de cuota/ingreso o cuota/flujo neto después de gastos, para determinar la capacidad de endeudamiento, adecuadamente diferenciados por productos y rango de ingresos, utilizando supuestos realistas al convertir saldos de créditos en equivalente de cuotas.
- Efectuar el proceso completo de evaluación para el otorgamiento de créditos para todas las modalidades de crédito, incluyendo la ampliación de líneas. En este sentido, se deberá considerar una nueva evaluación que incluya la capacidad de endeudamiento a la fecha y el comportamiento de pago en el sistema, entre otros factores.
- Considerar para el otorgamiento de créditos hipotecarios, una relación monto del préstamo/valor del bien (“Loan-to-value”) acorde con el perfil de riesgo de los clientes.
- Para el caso de líneas de crédito revolventes, se debe fijar un nivel máximo en función de la capacidad de pago del cliente y su endeudamiento total en el sistema.
- Incluir como parte del seguimiento de las carteras crediticias el análisis y la evaluación periódica de la evolución de su calidad, no sólo en función de la mora histórica y otros factores de discriminación del riesgo sino también en función de la fecha de concesión de los créditos (análisis de cosechas) a fin de poder tomar medidas correctivas. En particular, este análisis se deberá aplicar con especial énfasis a los resultados de las campañas de aumento de líneas de crédito por tarjeta, o de captación de clientes para productos de créditos de consumo,
- Contar con indicadores y sistemas de alerta para el monitoreo del uso de tarjeta de crédito mediante retiros de dinero en efectivo, así como para la



aplicación de las medidas de reducción del riesgo crediticio que sean necesarias.

- En el caso de las tarjetas de crédito, identificar a los deudores que sólo efectúan el pago mínimo, y establecer mecanismos de seguimiento específicos para tomar las medidas correctivas que fueran necesarias.

Cuando se determine que las políticas, prácticas y procedimientos de concesión, administración y control de créditos no se ajustan a los lineamientos indicados en el presente literal, a juicio del Superintendente, según el nivel de deficiencias encontradas, podrá ordenar a la institución financiera a constituir y mantener una provisión adicional a las referidas en los artículos 13, 14 y 17 de la presente norma, desde el punto veinticinco (0.25%) hasta el punto cincuenta por ciento (0.50%), respecto del valor neto en libros de la cartera de créditos de consumo e hipotecarios para vivienda. (www.bancocentral.com)

En el caso que el Superintendente ordene a la institución financiera la constitución de la provisión antes referida, el gerente general deberá ponerla en conocimiento de la Junta Directiva a través de su Presidente instando a dicho órgano de dirección superior a tomar las medidas necesarias para corregir las deficiencias en los mecanismos, pautas, procedimientos y políticas dictadas por dicho órgano para la gestión de créditos de consumo e hipotecario para vivienda.

Dicha provisión podrá ser eliminada, mediante resolución del Superintendente, cuando en la siguiente evaluación de la Superintendencia se compruebe el cumplimiento de los lineamientos referidos en el presente literal; o a petición de parte, demostrando cumplimiento de los referidos lineamientos.

Arto. 26 Póliza de seguro.

En el caso de las garantías elegibles como mitigantes de riesgo constituidas por bienes inmuebles, dichos bienes deberán estar asegurados por póliza de seguro a favor de la institución o endosada a favor de la misma. Lo



anterior solamente en caso de que el bien inmueble por su propia naturaleza así lo requiera.

Lo anterior sin perjuicio que las instituciones financieras puedan requerir la toma de seguros para bienes no considerados como garantías elegibles como mitigantes de riesgos. (www.bancocentral.com)

Arto. 47 Saneamiento.

20 Arto 43, reformado el 29 de abril de 2009 – Resolución CD-SIBOIF-583-1-ABR29-2009 Todos los créditos deberán ser saneados conforme a lo establecido en el respectivo Manual Único de Cuentas (MUC), en los días de mora detallados a continuación:

Los créditos hipotecarios para vivienda, microcréditos y los comerciales en el día de mora número trescientos sesenta (360). Se exceptúan los créditos hipotecarios para vivienda, microcréditos y los comerciales que tengan constituidas garantías reales elegibles como mitigantes de riesgo referidas en el numeral 1), literal b) del artículo 30 de la presente norma, cuyo valor de realización tasado, sea igual o superior al cien por ciento (100%) del saldo adeudado, siempre y cuando estén en proceso de cobro judicial.

Para efectos de control, la Institución Financiera deberá mantener por un período no menor de cinco años, registros en Cuentas de Orden de los saldos originados por los saneamientos efectuados. En caso de existir bienes inmuebles recibidos en pago o adjudicados conexos a créditos saneados, la institución financiera deberá mantener los referidos registros en Cuentas de Orden de forma indefinida, hasta que se realice la venta de los mismos. (www.bancocentral.com)

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.

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

4.9. “LEY ESPECIAL PARA EL FOMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA Y DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”

Artículo Primero: Reformas a los artículos 83 y 97 de la Ley N°. 677, “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social”.

Refórmense los artículos 83 y 97 de la Ley N° 677, “Ley Especial para el Fomento de la Construcción de Vivienda y de Acceso a la Vivienda de Interés Social”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Números 80 y 81 del 4 y 5 de mayo del 2009, los que se leerán así: **“Art. 83 Beneficios.-** Quienes formalicen préstamos para la adquisición de vivienda de interés social u obras conexas a éstas y que se acojan al Régimen Especial o a programas de arrendamiento con opción a compra con o sin descuento automático de planilla, tendrán los beneficios siguientes:

Exoneración del pago de todo tipo de aranceles y tasas en la inscripción registral del inmueble y del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles hasta la debida cancelación del crédito;

Exoneración del Impuesto sobre la Renta por la transferencia de bienes inmuebles en la constitución como patrimonio familiar, siempre y cuando el valor del lote y la vivienda no exceda el valor de una vivienda de interés social,



según lo dispuesto en la presente Ley y además se trate de compra de una vivienda en carácter de primer adquirente;

Derecho a deducir de la renta total percibida mensualmente, el pago de los gastos legales y comisiones financieras de cierre derivados del financiamiento incurridos en el período, para el financiamiento hipotecario destinado a la compra o construcción de vivienda de interés social.

La deducción referida deberá realizarla el empleador de manera automática, si las cuotas del crédito hipotecario se encuentran afectas a la deducción de planilla; en caso contrario, la deducción será obligatoria sólo si el trabajador presenta al empleador los recibos correspondientes al pago de las cuotas, durante los primeros diez días del mes siguiente.

Dichas exoneraciones incluyen la compraventa del bien inmueble adquirido por una entidad financiera dentro de un programa de arrendamiento con opción a compra hasta la compraventa al usuario final del inmueble. (www.bancocentral.com).

Art. 97 Sujetos Beneficiados del Subsidio al Costo Financiero por Préstamos Hipotecarios para Viviendas de Interés Social.

Los sujetos beneficiados por la presente Ley, son las personas que desde su calidad y condición de usuarios de créditos de Préstamos Hipotecarios para Viviendas de Interés Social cumplan con los requisitos establecidos por esta Ley.

Para los efectos de la presente Ley y su Reglamento, todos los contratos relativos a vivienda de interés social celebrados con las instituciones financieras reguladas, se les denominará "Contrato de Préstamo Hipotecario de Vivienda de Interés Social". Para el goce del subsidio que establece esta Ley, los referidos contratos deberán de cumplir, indistintamente, con las condiciones siguientes:



- Que los préstamos se destinen al financiamiento exclusivo de viviendas de interés social o al pago del precio de compra o construcción de la vivienda de habitación de la o las personas que solicitan el crédito;
- Que la vivienda objeto de préstamo sea nueva, entendiéndose como compra o construcción de vivienda nueva, aquella efectuada a partir de la primera venta realizada una vez concluidas las obras de construcción del inmueble, o bien que haya sido previamente sujeto de arriendo por el usuario final como parte de un programa de arrendamiento con opción a compra, por un período no mayor de dos años;
- Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria de primer grado constituida sobre el bien inmueble;
- Que el monto del préstamo no exceda el valor resultante de aplicar los parámetros para definir una vivienda de interés social;
- Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo que podrá oscilar entre quince (15) y veinticinco (25) años;
- Que la tasa de interés del préstamo hipotecario no exceda el límite propuesto para este tipo de operaciones financieras por el INVUR.
- Que en ningún caso la prima por la compra de la vivienda de interés social excederá del quince por ciento (15%).

Las personas que desde su calidad de dirigentes o actores directos hayan participado en las tomas de propiedades urbanas o rurales, con el fin de poseerla simulando cierta legitimidad, quedan excluidos del goce que da la presente ley". (www.bancocentral.com)

Art. 10 Funciones del INVUR. Sin perjuicio de las funciones establecidas en la Ley No. 428, "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural", y con la única finalidad de dirigir la política de vivienda de interés social del país, así como su desarrollo ordenado y planificado del territorio nicaragüense, se le otorgan las siguientes funciones:



- Formular y proponer las estrategias y políticas en materia de vivienda, así como la elaboración de las propuestas para la ejecución, monitoreo, evaluación y ajuste de los planes multi anuales de vivienda;
- Adoptar las medidas de estímulo, planificación y complementación necesarias para garantizar la disposición de los insumos y mano de obra calificada para la ejecución de los planes debidamente previstos y autorizados;
- Facilitar la coordinación interinstitucional con las entidades prestadoras de los servicios públicos básicos, indistintamente de que sean prestados por entes públicos o privados, estos incluyen, salud, educación y estudios territoriales;
- Coordinar con los Gobiernos Locales y el sector privado local la elaboración de los planes municipales y fondos locales de vivienda, así como la ejecución de todos los planes habitacionales que tengan que ver con los mismos;
- Ejecutar el otorgamiento de tierras para la construcción de viviendas de interés social en las condiciones establecidas en la presente Ley;
- Coordinar con las instituciones públicas o privadas, especializadas o vinculadas en la realización de operaciones de regularización física, social y legal de los asentamientos informales, urbanos y rurales, así como los realojamientos de familias cuando fuese necesario;
- Elaborar y aplicar las normativas técnicas y administrativas correspondientes y que resulten necesarias para el cumplimiento de sus fines y objetivos, así como elaborar y actualizar las normas técnicas de definición relativas a la vivienda de interés social y a las tasas de interés máximas de los préstamos hipotecarios de vivienda de interés social susceptibles de subsidio, así como la comprobación de que los beneficiarios de los programas habitacionales de interés social cumplan con los requisitos exigidos;
- Estimular el desarrollo del mercado secundario de títulos hipotecarios a través del sector público y/o privado, derivados de las operaciones efectuadas en materia de soluciones habitacionales. Asimismo crear



mecanismos tendientes a procurar el descenso efectivo en la cuota de pago de los créditos hipotecarios otorgados a los préstamos de vivienda de interés social, todo de conformidad a las leyes de la materia;

- Expresar los criterios técnicos sobre diseños arquitectónicos y urbanísticos, los materiales, procedimientos constructivos y sistemas de producción empleados en las diferentes modalidades de producción de vivienda;
- Promover los planes participativos y organizativos de los grupos autogestionarios y comunitarios;
- Promover a través de la empresa pública y/o mixta y/o privada en beneficio de los sujetos beneficiarios de las viviendas de interés social, la distribución de materiales de construcción a precios justos, sea al crédito o con facilidades de pago, o incluso subsidiado para apoyar a los nicaragüenses involucrados directamente en los procesos de autoconstrucción, mejoramiento o ampliación de viviendas;
- Administrar el Banco Nacional de Tierras Urbanizables;
- Promover la participación de unidades de asistencia técnica en construcción y administración de obra, para los auto constructores que en forma organizada se involucren en la producción de viviendas de interés social, mediante formas sociales, solidarias, auto gestionadas y/o comunitarias; y

La realización de controles de calidad a las empresas y talleres artesanales de producción de materiales de construcción para las viviendas de interés social, en coordinación con el Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI), de conformidad a las normas establecidas por este. (www.bancocentral.com)

En los casos de los organismos encargados de promover y financiar proyectos de vivienda se registrarán en los términos legales contenidos en las leyes reguladoras de su propia organización y funcionamiento, debiendo coordinar sus lineamientos de política general y objetivos a lo dispuesto en la presente Ley, su Reglamento, las Normativas Técnicas y el Plan Nacional de Desarrollo.



Art. 11 Funciones del FOSOVI. Sin perjuicio de las funciones establecidas en la Ley No. 457, "Ley de Funcionamiento, Normativa y Procedimientos del Fondo Social de Vivienda (FOSOVI)", y con la finalidad de ejercer las funciones de organismo administrador de los subsidios y de fondos no convencionales de crédito para vivienda de interés social, se adicionan las funciones siguientes:

- Administrar los recursos de subsidios habitacionales, lo que comprende el otorgamiento de subsidios directos a postulantes de proyectos de vivienda de interés social de forma individual o grupal;
- Diseñar y administrar los programas de crédito para viviendas de interés social, así como el otorgamiento de los mismos con los fondos que se destinen para tal fin;
- Compensar o redes contar las inversiones en vivienda de interés social que promuevan organismos sociales, privados o públicos, siempre que se preserven los términos de las garantías, montos, plazos, ajustes, tasas de interés y sujetos de los créditos otorgados y se cumplan con las normas y lineamientos definidos para tal efecto por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR);
- Los préstamos y subsidios que se concedan para la construcción de viviendas cubrirán todos los costos necesarios para ello, incluidos los de la construcción o extensión de las infraestructuras necesarias;
- Colaborar con el Instituto de la vivienda Urbana y Rural (INVUR), en la promoción y asistencia de entidades y grupos que fomenten el ahorro para la obtención de la vivienda en forma colectiva o individual.

Tutelar el cumplimiento de las garantías por vicios ocultos y manifiestos de las viviendas que se construyan en todos los programas y proyectos habitacionales en los cuales el FOSOVI conceda préstamos para la construcción de vivienda de interés social, la cual podrá ser en forma de seguro o garantía de fianza, la cual deberá ser emitida por una institución autorizada por la superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras.



(LEY DE REFORMA A LA LEY N°. 677) (www.bancocentral.com)

4.10. Análisis para poder optar al financiamiento de Vivienda Nueva.

Procedimiento de otorgamiento del crédito hipotecario.

El procedimiento de obtención de un crédito hipotecario consta de **dos etapas**, la primera etapa corresponde a la solicitud y corresponde al momento en que el cliente decide acercarse a un ejecutivo de la institución financiera que recopilará una serie de antecedentes y funcionará como primer filtro, luego la segunda etapa corresponde a la evaluación en la cual la institución financiera realizará una serie de estudios de los antecedentes recopilados para determinar si el cliente es sujeto de crédito.

En el caso de la solicitud la **primera** barrera está dada por el cumplimiento de las condiciones económicas que exige la institución para un cliente, en otras palabras, consiste en acreditar existencia de ocupación y renta acorde a los tramos que atiende la institución. Además en una segunda etapa se revisa una trayectoria comercial intachable, es decir, que el cliente no tenga antecedentes en el boletín comercial o un elevado monto de deudas contraídas con instituciones financieras. Por último y no menos relevante son los aspectos etarios, así entonces “se establece que el cliente debe ser mayor de 21 años y menor de 65 años Además, la edad más el plazo del crédito no deben superar los 75 años.”

Para la **segunda** evaluación se estudian “antecedentes patrimoniales” y “antecedentes profesionales y ocupacionales”, así entonces, se revisa el cumplimiento de la normativa vigente para los créditos hipotecarios, también que cuenten con al menos el 10% del pago total de la propiedad, se revisa el tipo de empleo que tiene el solicitante, si es por contrato indefinido y salario fijo son evaluados relativamente mejor que aquellos que no cumplen con estas características. Finalmente el proceso se completa con un programa de software específicos de evaluación financiera. Con esta información y la



anterior se dictamina si el cliente está sujeto a la aprobación o rechazo del otorgamiento de un crédito Hipotecario. www.BANPRO.com

4.10.1. Requisitos Generales de Banco BANPRO para un Crédito.

- 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 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. www.BANPRO.com

4.10.2. Requisitos para Créditos Hipotecarios BANPRO.

- Garantía Hipotecaria sobre la vivienda.
- Ingresos mínimos mensuales de \$300.00 en dependencia del monto a financiar.
- Ingreso familiar mínimo mensual \$500.00 para créditos mancomunados
- Vivienda nueva, presentar promesa de venta o contrato de reservación de la urbanizadora.

Adicionalmente los requisitos generales se deberán 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.
- En caso de viviendas usadas se requiere certificación registral de los últimos 30 años.

Condiciones generales:



- Tasa de Interés: La establecida por el Banco y vigente en el momento de la solicitud.
- Plazo máximo: hasta 25 años, se financia el 90% del valor de la vivienda nueva.

Usuarios del Crédito: Personas Naturales mayores a 18 años o menores emancipados, no serán sujetos a crédito.

Para poder optar a un financiamiento de un crédito Hipotecario los solicitantes no podrá incurrir en los cumplir los siguientes términos.

No serán sujetos de crédito

- Personas con malas referencias crediticias.
- Incluidos Sistema de lista de referencias, centrales de riegos privados y públicos que se encuentren en cobro judicial o con otras instituciones financieras o comerciales.
- Personas que han mostrado comportamiento irregular con uso de servicios bancarios. (sobres giros, cheques sin fondos)
- Mal comportamiento crediticio con carta de cobro en su expediente.
- Quienes operan en negocios ilegales

www.BANPRO.com

4.10.3. Formas de pago

- Cuotas niveladas y consecutivas dicha cuota incluye intereses y amortización del capital.
- El pago de los abonos a los créditos se realizara de forma mensual.
- Los abonos extraordinarios, a solicitud del cliente, se aplicaran al capital con el objeto de reducir el plazo y manteniendo la cuota o disminuyendo la cuota.
- Los abonos extraordinarios implican un cambio en el plan de pago original por lo que el cliente deberá solicitarlo nuevamente.
- Se podrán realizar adelanto de cuota solicitados por el cliente y no implican cambios en su plan de pago. www.BANPRO.com



4.10.4. Comisiones gastos legales y otros gastos:

- Póliza del seguro de vida del deudor
- Póliza de bienes dados en garantías
- Costo de los avalúos externos, requeridos para el proceso del crédito serán cobrados al cliente por adelantado.
- Se cobrarán por anticipados los Honorarios legales y de inscripción en que se incurra para la formalización del crédito.
- Impuestos de Transmisión (para viviendas usadas, o proyectos urbanísticos que no gocen del beneficio de exoneración a la renta de capital.
- Boletas Catastrales. (Documentos emitidos por la Dirección de Catastro Nacional y DGI, respecto a la asignación de códigos catastrales y pago de tributos por la compra de bienes inmuebles. www.BANPRO.com

4.10.5. Políticas de aprobación

- todo este proceso de aprobación crediticia necesitara la firma de la gerencia de Riesgo de Crédito de conformidad a la política de Análisis.
- En general las aprobaciones serán por riesgo acumulado por deudor y grupo de interés Económico.
- Los créditos Hipotecarios para vivienda serán aprobados de conformidad al límite de aprobación de cada instancia resolutive, sin la acumulación del riesgo por deudor o grupo Económico.
- La Gerencia General podrá aprobar un incremento de hasta un 20% en el riesgo aprobado por comisión de crédito o junta directiva, siempre y cuando el deudor cuente con una cobertura de garantías reales (Hipotecarias, Prendarias, Garantías Liquidadas) y no exceda el riesgo aprobado al menos 1.18 veces, tenga calificación a más de \$500,000.00.



- La junta directiva delegada en la comisión de crédito, la aprobación de cualquier cambio en los términos y condiciones, plazo o formas de pago de los préstamos, para los créditos aprobados de la junta directiva.
www.BANPRO.com

4.10.6. Tasas de Interés

- Las tasas de interés activas serán basadas en los costos de recurso, estableciendo un mínimo para los casos que apliquen, más el margen fijado por la instancia resolutive, en unión con las tasas vigentes en el mercado.
- El retraso en los pagos del préstamo, el banco cobrará al cliente la tasa de interés corriente establecida, un recargo adicional sobre el saldo principal vencido en concepto de intereses penal o moratorio.
- Los intereses sobre préstamos serán calculados sobre la base del número de días realmente utilizados. Se cobrará el con día del desembolso y no se cobrará el último día del pago en efectivo, con base de cálculo 360 días por año.

4.10.7. Comisiones, Gastos y Otros Gastos

- Pro todo préstamo se puede cobrar una comisión por anticipado según las tarifas correspondientes, de acuerdo a los gastos en los que incurra. Condiciones que se registre en el mercado.
- En los casos de préstamos con recurso intermediarios esta disposición de regirá por lo establecido en cada programa.
- Se cobrará por anticipado los honorarios, gastos legales y de inscripción en que se incurra para la formalización del crédito.
- El costo de los avalúos externos requeridos en el proceso de crédito será cobrado ala cliente por adelantado. Como también el cliente deberá asumir el costo de los avalúos de años posteriores para mantener actualizado el expediente.



- Los créditos deben de contar con una póliza de seguro de vida del deudor y una póliza sobre los bienes dados en garantía, en las cuales se debe nombrar al banco como beneficiario. Estas pólizas podrán ser ofrecidas por el banco o contratadas por el cliente.
- Cuando el seguro es contratado directamente por el cliente:
- Se deberá recibir del cliente la copia de la póliza, la cesión y el recibo de pago de al menos las tres primeras cuotas canceladas.
- El cliente queda obligado a presentar las renovaciones y copia del recibo cancelación de la prima del año siguiente a más tardar dentro de los 10 días posteriores a su vencimiento, de lo contrario el banco podrá contratar el seguro asumido por cuenta del cliente con una compañía de seguro de su selección se notifica al cliente y se le entrega una copia.
- El costo del seguro, se de vida o sobre bienes muebles o inmuebles, carrera por cuenta y gastos del cliente y serán deducidos del desembolso.
- Para los créditos hipotecarios de las viviendas de interés social: los clientes que opten por la cancelación anticipada, no se le cobrará comisión por pronto pago de conformidad al Art. 8 de la ley 677 "ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social". www.BANPRO.com

4.10.8. Tipos de Garantías

Garantías Liquidadas: las que reúnan todos y cada uno de los siguientes requisitos:



- Permitan una rápida realización de la garantía en dinero en efectivo, con el cual se pueda cancelar la obligación garantizada, sin costos significativos.
- Cuenten con documentación legal adecuada.
- No presente obligaciones previas que pudieran disminuir su valor o de alguna manera impedir que el banco adquiera clara titularidad.
- Su valor este permanente actualizado.
- Las que su valor de mercado satisfagan la obligación con el banco.

Garantías Reales:

- Permitan una mediana realización de la garantía en dinero en efectivo, con el cual se puede cancelar la obligación garantizada, sin costos significativos.
- Cuenten con documentación legal adecuada.
- No presenten obligaciones previas que pudieran disminuir su valor o de alguna manera impedir que el banco adquiera clara titularidad.
- Su valor este permanentemente actualizado.
- Primera hipoteca grado subsiguiente, siempre y cuando esté a favor del Banco, sobre Bienes inmuebles debidamente inscritos, salvo algunas excepciones aprobadas por el comité de crédito. www.BANPRO.com

Garantías Mitigantes de Riesgo:

- Ejecutable, que estén debidamente constituidas.
- Enajenable, que exista un mercado que facilite su rápida realización.
- evaluable, susceptible de mediación y tasación.
- Transferibles con costo razonables.
- Estable en su valor, que se mantenga en el tiempo el valor mínimo de la garantía.

En el caso de las garantías elegibles como mitigantes de riesgo constituidas por bienes inmuebles, dichos bienes deberán estar asegurados por póliza de seguro a favor de la institución, la póliza dentro de sus condiciones



particulares establezca como beneficiario de la misma al Banco o endosada a favor del mismo.

4.10.9. Aspectos importantes para analizar las garantías

- **Valor de Realización:** la valuación de las garantías se basara en el valor de la realización establecido en el evaluó y que a juicio del banco sea razonable. Es imprescindible conocer el nivel de cobertura que nos da el monto de riesgo a aprobarse. Es importante contar siempre con un avaluó alguien especializado y conservador, que no solo justifique bien los criterios de valuación y presente sus sustentos técnicos, si no que muestre también en fotos el bien ofrecido en garantía para su percepción visual de quienes aprueban el crédito.
- Los valuadores que utiliza el Banco deberán estar debidamente registrados en el registro de peritos valuadores de la superintendencia de Bancos, de acuerdo a la especialidad y especificación del bien evaluado. De la lista de valuadores aprobados por la SIBOF, en Banco seleccionara al que considere para presentar el servicio.

Ubicación y vías de acceso: son importantes para su supervisión y realización.

Durabilidad: es importante analizar la vida útil del bien ofrecido en cobertura requerido durante toda la vida del préstamo.

Obsolescencia: es importante verificar el nivel de Obsolescencia del bien ofrecido en garantía, para justificar que el periodo del préstamo siempre sea menor al periodo de Obsolescencia del bien.

Depreciación: no se financiara un activo por un plazo que exceda el periodo en el cual se va a depreciar.

- **Nivel de coberturas de las garantías:** para toda facilidad crediticia otorgada por el Banco la cobertura mínima de la garantía será la siguiente:



- **Liquida:** se deberá cubrir el principal más los intereses por la vida del crédito. www.BANPRO.com

4.10.10. Prenda Hipotecaria: Mínimo de 1.10

El Banco aceptara garantías únicamente garantías en primer grado, sin embargo, podrá considerar grados subsiguientes cuando:

- El primer grado sea a favor del banco.
- Se trate con un cliente con excelente trayectoria en el Banco.
- Al banco le convenga fortalecer y atar varios préstamos a una misma garantía.
- Exista un excedente que permita dar cobertura al nuevo préstamo.

Garantías Hipotecarias:

las valorizaciones deberán realizarse por lo menos cada 3 años, exceptuando las garantías hipotecarias de créditos de vivienda otorgados por montos iguales o menores a \$30,000.00 y que se encuentren ubicados en una misma Urbanización o reparto y cuenten con modelos de casas de características físicas iguales, las que deberán realizarse por lo menos cada 5 años. No se requerirá una nueva valoración cuando el crédito garantizado este clasificado en las categorías "A" o "B" siempre y cuando el saldo del principal más intereses de dicho crédito se haya reducido a un porcentaje igual o mayor al 50% o el valor de la realización en el mercado del bien construido en garantía cubra 3 o más veces el monto adecuado. www.BANPRO.com



V. CASO PRÁCTICO



El presente trabajo está enfocado en el Financiamiento del Crédito Hipotecario para Viviendas Nuevas en la Urbanización Ciudad el Doral Otorgado por el Banco BANPRO. Para el mes de Julio del Año 2016. BANPRO es uno de los Bancos más fuertes en el sector financiero dentro de Nicaragua, con más de 25 años de operar y con una red grande de sucursales a nivel nacional y actualmente también a nivel internacional como es ahora BANPRO GRUPO PROMERICA. 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 de los sectores productivos y de servicios, contribuyendo de esta forma con el desarrollo del país.

De los bancos que hoy en día forman parte del Sistema Financiero Nacional, BANPRO fue el primer banco en abrir sus puertas en Nicaragua cuando en el país se reiniciaron las condiciones para el desarrollo de la inversión privada en el sector financiero. Fue inaugurado con el aporte de 133 socios de las más diversas actividades productivas del país. En el transcurso de todos estos años desde su fundación, BANPRO Grupo PROMERICA 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 y 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. Banpro cuenta con una red de sucursales a lo largo y ancho del país, incluyendo una filial en Isla del Maíz o "Corn Island" que suman 73 puntos de atención al cliente, además posee una amplia gama de productos y servicios. Así como 1,420 Agentes Banpro y 219 ATMs a nivel nacional. Los resultados obtenidos de sus operaciones en todos estos años, demuestran claramente la solidez y rentabilidad del banco, y el volumen de depósitos es producto de la confianza que los clientes nos tienen.

(www.BANPRO.com)



Proceso para un Financiamiento y Aprobación Final para Crédito Hipotecario del Banco BANPRO en la Urbanizadora Ciudad el Doral. Se Realiza en la Sucursal del Banco Premia, Montoya.

Datos de cliente:

Nombres y Apellidos

Marlon Rubén Osejo Pineda

Cedula: 281- 131288- 0007X

Oficio: Abogado

Soltero

Nicaragüense

Datos de la Casa a Construir:

Modelo: AURA

36 Mts2. de Construcción

Valor de la Casa: \$17, 999.00

Datos del Terreno:

Lote # T - 8

160Mts2.

226.95Vrs2.

Reserva: \$100.00

Prima: \$2,400.00

Saldo: \$15,499.00



Tabla # 1:

Nombre	Tipo de Cliente	Subsidiado Invur	Subsidio Tasa de Interes	Subsidio Invur a la Prima	Trabajador BANPRO	Subsidia casa menor a \$32,000	PRIMA %5	Valor de la Vivienda	Endeudamiento
							Trabajador y %10 Cliente Banpro		Maximo %55 Cliente y %65 Trabajador Banpro
Marlon Osejo Pineda	Cliente Banpro	si	si	no		si	C\$2,500.00	\$ 17,000.00	55%
Sharon Rostran Espinoza	Trabajadora Banpro	si	si	no	si	si	C\$1,425.00	C\$28,500.00	65%
Luis Morales Lopez	Cliente Banpro	si	si	si		si	no	C\$20,000.00	55%

Autor: Osman Morales López

Fuente: elaboración propia



PASO 1

INTENCION DE COMPRA DE LA VIVIENDA



El Cliente desea una vivienda Nueva en Ciudad el Doral Financiada por el Banco BANPRO. Porque no tiene el monto requerido por el valor total de la Vivienda.

- El Cliente visita la Urbanizadora; es lo 1ro que el Cliente hace y el Ejecutivo de Ventas Ofrece los proyectos de modelos disponibles, el cliente elige la casa. Llena la Hoja de Reserva con el modelo de la casa.



REQUISITOS QUE PIDE LA URBANIZADORA

Modelo de la Casa
Fotocopia de Cedula
Reserva con \$100.00

Presentar al Banco Hoja de Reserva.



PASO 2

El ejecutivo de venta de la Urbanizadora, contacta promotor de venta de BANPRO. El cliente presenta la Hoja de Reserva.

HOJA DE RESERVA



El ejecutivo de Venta del Banco BANPRO realiza el Siguiete Procedimiento, para determinar si el Cliente es Sujeto de Crédito:

- Hace la revisión del primer Filtro con el Banco: Básicamente el Ejecutivo de venta aplica una revisión en todos los controles del Record Crediticio o Centrales de Riesgo. (el cliente debe presentar un buen record Crediticio).
- En caso que el cliente posea una aceptable calificación crediticia, el Ejecutivo de Ventas del Banco completa los requisitos para Créditos Hipotecarios BANPRO, el ejecutivo de Venta de la Urbanizadora facilita la documentación de la Propiedad a Hipotecar.
- Garantía Hipotecaria sobre la vivienda.
- Ingresos mínimos mensuales de \$300.00 en dependencia del monto a financiar.
- Ingreso familiar mínimo mensual \$500.00 para créditos mancomunados
- Vivienda nueva, presentar promesa de venta o contrato de reservación de la urbanizadora.
-

Adicionalmente los requisitos generales se deberán incluir:

- Copia de contrato o carta de promesa de compra-venta.
- Avalúo técnico del bien inmueble a adquirir.



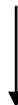
- Libertad de gravamen, solvencia municipal y escritura original.
- Verifica que los requisitos presentados por el cliente que sean verídicos.



- Negociación del Financiamiento del Ejecutivo de venta y el Banco: Factores para Negociar, esta puede ser por (Feria de vivienda, Promociones, Condiciones de las Competencias, etc.).



- **Una vez que el Cliente acepta las condiciones se procede a la capacidad de pago al Análisis de la capacidad de Pago.**





PASÓ 3



Para la Capacidad de Pago, El Ejecutivo Ventas debe contar con los todos los datos del cliente como:

- Solicitud de crédito con todos los datos del solicitante y/o fiador.
- Fotocopia de cédula de identidad ciudadana o residencia del solicitante y/o fiador.
- Estados de cuentas bancarias 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.
- Contrato Firmado por la Urbanizadora

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

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

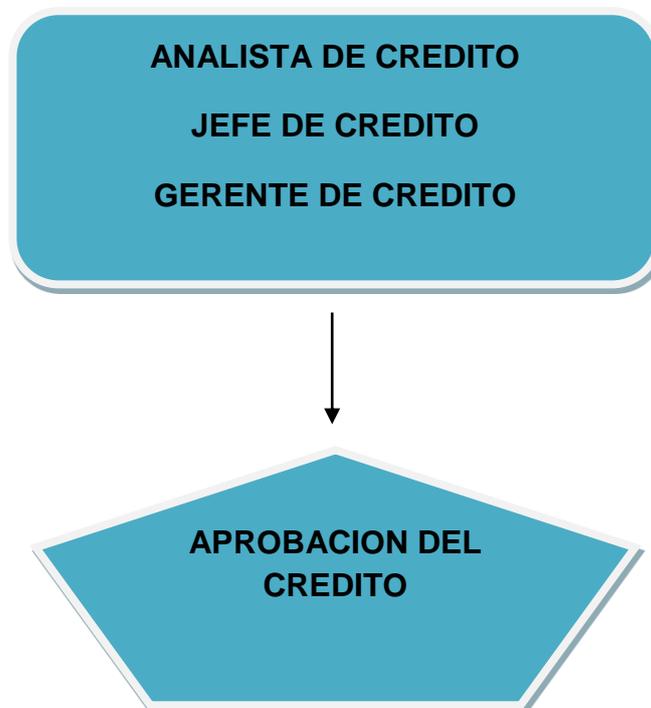




El Analista de Crédito Trabaja desde el Sistema del Banco y con los papeles en físico del Crédito:

- Lo primero que hace es Revisar e imprimir las diferentes Centrales de Riesgo del Cliente. Según la superintendencia de Banco.
- Revisa la clasificación del cliente, si calificado en **A**, el cliente es sujeto de crédito, pero, si la calificación es diferente a A, no aplica.
- Se procede a elaborar el (EFA-Estado Financiero Ajustado) del Cliente.
- Presentación de Crédito. Documento que se presenta al Comité de Crédito Gerencial, para revisión del caso.
- Si el Análisis de la capacidad de pago es aceptable pasa al Área de comité de crédito.
- Análisis Crediticio: se reúne el Comité de Crédito para poder dar la Aprobación o denegación Final del Crédito. Lo conforman (Analista de Crédito de la Gestión, Jefe de Crédito y el Gerente de Crédito).

Comité de Crédito



- **Una vez aprobado el Crédito por el Comité, el Cliente Recibe un correo de Notificación de Aprobado o denegado.**



PASÓ 4

Antes de Formalizar el Crédito se Envía Solicitud del Subsidio a la Tasa de Interés con INVUR o FOSIVI con los Sigüientes

REQUISITOS:

Formatos de Solicitud
Contrato de Promesa de Venta
Solicitud de Crédito
Comprobantes de Ingresos
Ficha Técnica.

Una vez aprobado por el INVUR el Subsidio se continúa el proceso de:

PASÓ 5



Área de Formalización y Legalización del Crédito: una vez terminada la vivienda se procede a formalizar. Es donde se requiere de todos los Documentos Legales para Formalizar el Crédito:

- Libertad de Gravamen de la Propiedad
- Solvencia Municipal
- Plano Catastral Vigente y Aprobado por Catastro.
- Escritura de Liberación Parcial de Hipoteca sobre el Lote.
- Solvencia Fiscal
- Carta de Exoneración de IR Renta Ocasional.



El Formalizador localiza al Cliente para Explicarle el procedimiento a seguir una vez aprobado su Crédito.

Informándole de los Gastos que van incurrir y que deposite en su cuenta de Banpro el monto de los Gastos por anticipado. La Contratación de la póliza de (seguro de vida y seguro de Vivienda). Con todos estos Documentos el Formalizador:



Solicita a la Gerencia Legal, la Elaboración de Escritura de Compraventa e Hipoteca o Financiamiento. (Este Procedimiento puede dilatar 3 días).

Se le informa al cliente él envió de los proyecto de escritura para su Lectura, se programa cita.

EL CLIENTE FIRMA LA FORMALIZACION DEL CREDITO

- **Se programa una Cita para la Firma del Cliente.**

Documentos Requeridos el Día de la Firma y Formalización del Crédito.

- Carta de aceptación de condiciones
- Pagare a la Orden
- Cronograma de pagos Proyectados: Primera Fecha de Pago 30 días después de la Firma.
- Autorización de Débitos
- Resumen Informativos de Operaciones Activas R.I.O.A
- Pólizas de Vivienda y Seguro de Vida
- Informe de Avalúos Técnicos
- Protocolo del Notario con Escritura Publica



De todos estos Documentos se le debe dar una Copia al Cliente.

PASÓ 6



Después de la Firma se Realiza el Desembolso: un proceso Operativo donde se Elabora una Solicitud de desembolso la Gerencia de Operaciones de Crédito. Básicamente se encargan de Registrar los Datos en el Modulo Bancario o de Gestión de Créditos y Desembolso (Datos del Financiamiento, Garantía, Pagare, póliza de Seguro, Condiciones del Crédito, mitigantes, Escrituras Avalúos, etc.). En proceso se debe estar presente el Representante de la Urbanizadora ya que una vez efectuado el Desembolso al Cliente en su Cuenta. El deposite en la cuenta de la Urbanizadora asiendo Efectiva la Cancelación.



PASÓ 7





- **Tramite de inscripción de las Escritura (Compraventa de título Hipoteca de Garantía del Banco).**
- **Renovación de Pólizas**
- **Actualización de Avalúos**
- **Administración de Recuperación del Financiamiento.**
- **Revisión administrativa del Financiamiento (Revisión de tasas, comprobantes de ingresos, vida financiera del cliente)**
- **Atención Operativa e Informativa del Crédito. Consultas y operaciones que desea saber el cliente).**

FORMULAS PARA CALCULOS DE CREDITOS

1. **Para calcular la Comisión por Desembolso.**

Formula: Monto del Financiamiento x % Comisión Bancaria

$$\text{US\$15,499.00} \times 0.50\%$$

2. **Para calcular los Honorarios Legales, que correspondiente a US\$135.00**

Formula: Monto del Financiamiento x % Honorario Legal

$$\text{US\$15,499.00} \times 0.50\%$$

3. **Para calcular la Cuota Mensual**

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

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

Donde "n" equivale al plazo del crédito en meses

$$\text{FRC} = (0.75\% \times ((1+0.75\%)^{240})) / (((1+0.75\%)^{240})-1) = 0.008997$$

Luego, se multiplica el Monto del Financiamiento por el Factor de Recuperación (FRC)

Formula: Monto del Financiamiento x FRC

$$\text{US\$15,499.00} \times 0.008997$$



4. Para calcular el Interés Mensual del primer mes.

Formula: Capital Inicial x TEA x 30 /360

$$\text{US\$15,499.00} * 9.00\% * 30/360$$

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

5. 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.

6. Para calcular el Saldo Capital Final

Formula: Saldo Capital inicial - porción de Capital abonado del mes.

7. Para calcular el Seguro de Vida Anual

Formula: Saldo Capital Inicial / 1,000 x factor del Seguro * 12 meses

TABLA DE EJEMPLOS PARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Hipotecario 4 / 5

$$\text{US\$15,499.00} / 1,000 * 0.32 * 12 \text{ meses} = \text{US\$103.68}$$

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

8. Calculo del Interés Moratorio:

Formula: Capital en mora x Tasa Interés Moratorio x # días en mora / 360

$$\text{US\$} * 0\% * 10 / 360 = \text{US\$0.0}$$



ASIENTO CONTABLE

Fecha de movimiento: 08/07/2016

Banco BANPRO

Sistema de préstamos

Cuenta Contad. AUX.	Descripción	Detalle	Debito	Crédito	MTO. Moneda CTA.
56-65-46-55	Préstamo H. Desembolso.	Cuenta #1	C\$443,964.21	.00	15,499.00
133-31-33-2	Depósito de Ahorro.	Cuenta #2	.00	C\$437,788.12	-15,283.39
3113-13-312	Comisiones de apertura.	Cuenta #3	.00	843.59	-843.59
75-45-97-88	Otras comis. Por Servicio.	Cuenta #4	.00	2,486.07	-86.79
34-12-97-08	Otras Obligaciones.	Cuenta #5	.00	2,486.42	-99.37
4-566-66-56	Por Ptmos.Ctes. en MN/M.	Cuenta #6	.00	.01	-.01
TOTAL			C\$443,964.21	C\$443,964.21	

Desembolso de crédito

Hecho por:

Revisado por:

Autorizado por:



VI. Conclusiones

Se considera que la banca nacional está altamente comprometida en la colocación y el otorgamiento de Créditos Hipotecarios por la alta rentabilidad que ellos representan y son uno de los créditos de menor Riesgo por la constitución de una Garantía Real que ampara la facilidad crediticia. En el Banco BANPRO la colocación Mensual de Crédito Hipotecario ha alcanzado los \$4, 000,000.00 y un promedio de 70 casos de Financiamiento Mensual. El Gobierno Nicaragua ha Promovido la Aprobación de Leyes de Acceso a La vivienda para los Proyectos Urbanísticos. Esto no solo beneficiara al sector Bancario sino también a los sectores de la Construcción, Electricidad, agua Potable, Telecomunicaciones, Etc. El Nivel Rentabilidad para Proyectos Urbanísticos es muy Bueno.

Con las tasas subsidiadas por el Gobierno las personas con ingresos Medio y Bajo pueden Optar a un Financiamiento por la cuota que es baja por el Precio Urbanístico que dan las Propiedades. Según la Reforma para aplicar el subsidio el Monto del Crédito debe ser menor a \$ 32,000.00.

El estado con criterio de justicia social consolidar avanzar de manera conjunta en dar respuesta integral a la demanda de vivienda de las y los ciudadanos nicaragüenses.

En el presente trabajo se realizó un caso práctico Real de un Financiamiento de Crédito Hipotecario Otorgado por BANPRO.

El cliente que fue sujeto de revisión, el cual visito la Urbanizadora se decide por Vivienda Modelo; **Aura** y Solicito el Crédito A Banco BANPRO, Cumpliendo con los Requisitos para el Crédito.

El BANPRO Una vez que se revisó los Requisitos Comprobó que todos los Datos del Cliente Como; Ingresos, Referencias y Pasivos es Correctos. Siguiendo los Procedimientos y Aplicando las Normas establecidas para este caso se determina que está sujeto a crédito por lo cual el Analista de Crédito de



esa Institución, realiza un Análisis Financiero y se valora que el Crédito será de \$15,499.00 dando una Prima de \$2,500.00 a una tasa de 7.13% Anual por 20 años y en el año 10 se hará una revisión de tasa por Financiamiento de tasa Subsidiada de INVUR. Los gastos Formalización Anticipados serán de \$100.24 y su cuota aproximada será de \$135.10 con seguro incluido.

Los Resultados Obtenidos de haber aplicado y Evaluado Fueron que el Analista y el Comité de Crédito. Aprobaron al Cliente el Financiamiento para la Vivienda. Porque su Disponibilidad en la Cuota es 2 veces más que lo requerido para el Crédito y el Nivel de Endeudamiento está por debajo del endeudamiento Máximo Permitido por la Norma que es de 55%.



VII. BIBLIOGRAFIA

Seminario de Graduación, Unan-Rucfa. Cod. 007839 Clasificación: Con, 378.242: Arg, 2015S. Autores: Arguello Zambrana, Omar Jiménez Mattez. Tutor: Msc. Ricardo José Mendoza Meneses.

Seminario de Graduación, Unan-Rucfa. BAN |378.242|May|2140 Autores: Mayorga Acuña, Bismark Antonio. Tutor: Cervantes Sanabria, Sandra.

www.bancocentral.com.

sembramoslibros.com.

www.buenastareas.com

www.expansion.com

Autor: Magnolia Berenice de los Santos Mariano

(Rodríguez, Joaquín editorial Porrúa Mexico 1976, p.18)

(PRODUCTOS Y SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS / S. Sagarrabay).

Informe sobre bancos emitido por el Banco Central Nicaragua en los Años 2007-2011.

Ignacio Beteta V. (Contador financiero 1992)

V, I. B. (1992). Riesgo Crediticio Hipotecario. Mexico: Mc Graw.

www.eumed

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

(LEY DE REFORMA A LA LEY N°. 677)

www.BANPRO.com

www.monografias.com

Entrevista a: Marlon Calderón Parrales. Analista de Crédito, Banco BANPRO



VIII. ANEXOS



PROPUESTA DE FINANCIAMIENTO

DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE (S)



Comparecientes	Nombres y Apellidos	N°. Identificación
Propuesto Deudor	Marlon Ruben Osejo Pineda	281-131288-0007x
Propuesto Feador	Viida Jaqueline Rivas Aviles	281-120387-000k
Propuesto Garante	-	-
Otros Comparecientes	-	-

DATOS DEL INMUEBLE A ADQUIRIR

Vendedor	Proyecto Urbanístico	Nombre del Proyecto / Otros	Ciudad El Doral	Ubicación
				MANAGUA
Lote N°	T-8	Dirección del Inmueble	Km. 17 1/2. carretera a León	
Tipo de Vivienda	Nueva			
Grado de Hipoteca	1			

DATOS DE LA COMPRAVENTA Y FINANCIAMIENTO

Propósito del Crédito	COMPRAVENTA	DETALLE DEL FINANCIAMIENTO		
Fuente de Fondos	FONDOS PROPIOS	Tasa de Cambio		28.6142
% de Prima	14%	Precio de Venta		17,999.00
Referencia de Tasa	**	Monto de Prima		2,500.00
% Tasa de Interés	7.13%	Monto a Financiar		15,499.00
Tipo de Tasa / Revisión	FIJA	Revisable cada trimestre calendario		
Ingreso Bruto Requerido (Aproximado) ¹		C\$ 22,011.59	\$769.25	Plazo Total de Amortización
Plazo en: (Años)	10	Plazo (Balloon Payment)	10	20

DETALLE DE CUOTA APROXIMADA

Período de Cuota	MENSUAL	Monto de Cuota (C+I) ² (Aproximado)			122.35
		Cuota de Seguro de Vida ³ (Aproximado)	SI		8.52
Cuota Revisable	ANUAL	Cuota de Financiamiento de Gastos ⁴ (Aproximado)	NO	Plazo	-
		Cuota Total aproximada			130.87

GASTOS DE FORMALIZACIÓN (APROXIMADOS)

En concepto de		Aplicar	Asumidos por	Financiar (12 Meses)	Monto US\$
Gastos de Cierre	Comisión Bancaria	0.19%	Proyecto Urbanístico	NO	29.45
	Honorarios Legales	0.56%	Proyecto Urbanístico	NO	86.79
Aranceles Registrales	Inscripción Compra Venta	NO	CLIENTE	NO	0.00
	Agilización Compra Venta	NO	CLIENTE	NO	0.00
	Inscripción Hipoteca	NO	CLIENTE	NO	0.00
	Agilización Hipoteca	NO	CLIENTE	NO	0.00
	Boletas Catastrales	NO	CLIENTE	NO	0.00
Impuestos	Impuestos de Transmisión	NO	CLIENTE	NO	0.00
Pólizas de Seguros	Seguro de Vivienda	SI	CLIENTE	NO	92.90
	Seguro de Contrucción	NO	CLIENTE	NO	0.00
Avalúos Técnicos	Avalúo Inicial	NO	CLIENTE	NO	0.00
	Avalúo Final	NO	CLIENTE	NO	0.00
Otros Gastos Complementarios	Certificado-INVUR ⁵	SI	CLIENTE	SI	7.34
	Escritura de Cancelación	NO	CLIENTE	NO	0.00
	Inscripción Esc. Cancelación	NO	CLIENTE	NO	0.00
	Agilización Esc. Cancelación	NO	CLIENTE	NO	0.00
TOTAL DE GASTOS DE FORMALIZACIÓN (APROXIMADOS)					225.00

BR. OSMAN JAVIER MORALES LÓPEZ.



NEW CENTURY
CIUDAD EL DORAL
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA Y VENTA DE BIEN INMUEBLE.

Por una parte, Ligia De Lourdes Dinarte Mendoza, mayor de edad, casada, ingeniera en computación, portadora de cédula de identidad nicaragüense número 561-120272-00047 (cinco seis uno dos cero dos siete dos guion cero cero cuatro letra J), y de este domicilio, actuando en nombre y representación de NEW CENTURY BUILDERS, SOCIEDAD ANÓNIMA, con domicilio en la ciudad de Managua, debidamente constituida mediante Testimonio Escritura Pública Número Ciento Seisenta y Uno (171), CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA, Y ESTATUTOS, autorizada en la ciudad de Managua, las nueve de la mañana del día dieciocho de septiembre del año dos mil ocho por el Notario Otto Fernando López Ocrassa, y se encuentra debidamente inscrita bajo el asiento número treinta y tres mil quinientos tres guion B cinco (33,503-B5), página de la noventa y cinco a la ciento diecisiete (95/117), tomo mil cincuenta guion B cinco (1050-B5) del libro segundo de Sociedades del Registro Público e inscrita el mismo día en asiento número treinta y tres mil quinientos diez (33,510), páginas de la ciento diecinueve a la ciento veinte (119/120), tomo ciento sesenta y seis (176) del Libro de Persona del Registro Público del departamento de Managua. Debidamente autorizado por la Junta directiva para el otorgamiento de este acto, según certificación de acta de Sesión de Junta Directiva número (68) celebrada en Managua, a las dos de la tarde, del día quince de febrero del año dos mil doce; debidamente certificada a las cuatro de la tarde, del día cinco de agosto del año dos mil estorcos, ante los oficios notariales del notario Kenthyn Aragón Téllez Madriz, a quien en adelante denominaremos como "EL PROPIETARIO" y por otra parte Marlon Rubén Osajó Pinada, quien es mayor de edad, de estado civil Soltero, con profesión u oficio Abogado, identificado (a) con cédula de identidad nicaragüense número 281-131288-0001X, Pasaporte No _____, Cedula de Residencia No _____, Nacionalidad Nicaragüense, con domicilio en Managua, actuando en su propio nombre y representación, y Yilda Jaqueline Rivas Avilés, con profesión u oficio Abogado, mayor de edad, de estado civil Soltera, con identificación con cédula de identidad nicaragüense número 281-120387-008K, Pasaporte No _____, Cedula de Residencia No _____, de Nacionalidad Nicaragüense, con domicilio en Managua, LOS

SEÑORES: acción (an) en nombre y representación de _____, de oficio _____, de Nacionalidad _____, quien es mayor de edad; del domicilio de _____, acredita (an) tal representación mediante Testimonio de Escritura Pública Número _____, denominada _____, autorizada en la ciudad de _____, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año _____, ante los oficios notariales del Notario Público _____ adjuntándose al presente contrato razón de fotocopia del Poder con que se ostenta la representación, en caso que la hubiese, y quien en lo sucesivo se lo denominara "EL CLIENTE", hemos convenido en celebrar el presente contrato de PROMESA DE COMPRA Y VENTA, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: CONVENCIONES GENERALES DEL CONTRATO

Para efecto de mayor claridad y brevedad del Contrato, ambas partes hemos convenido en lo siguiente:

- La sociedad New Century Builders, Sociedad Anónima, será identificado como: EL PROPIETARIO.
- El Señor(a) Marlon Rubén Osajó Pinada y Yilda Jaqueline Rivas Avilés será (n) identificado (a) como EL CLIENTE.
- El Lote de terreno número T-8 (Nº. T-Ocho) y las mejoras a construirse será identificado como: EL INMUEBLE.
- El valor de venta del inmueble será identificado como: EL PRECIO.
- El Banco que financiará la adquisición de la propiedad será identificado como: EL BANCO.
- Entregas: Acto al que deben comparecer las partes interesadas para entregar la vivienda al cliente.
- Fondos Propios: Modalidad a través de la cual el cliente paga el valor de la vivienda con su propio dinero, sin financiamiento bancario alguno.
- Fondos Financrados: Modalidad de pago donde el cliente paga la prima con sus propios fondos y el valor restante con fondos financiados por un banco o entidad financiera.

CLÁUSULA SEGUNDA: RELACION DE DOMINIO.

EL PROPIETARIO, es dueño en dominio y posesión de un lote de terreno ubicado en Los Brasiles, Jurisdicción de Mateare, departamento de Managua, desmembrado de un inmueble de mayor extensión, con un área de CIENTO TREINTA MANZANAS (130Mza) equivalentes a UN MILLON TRESCIENTAS MIL VARAS CUADRADAS (1,300,000 Vrs2), dentro de los siguientes linderos específicos: NORTE: Julio Cardenal, SUR: Camino de por medio, ESTE: Silos de ENABAS y OESTE: Rufo Torres y Salvador Rivas. Acredita el dominio Escritura Pública Número sesenta y cinco (65) otorgada en esta ciudad a las ocho de la mañana del día diecinueve de septiembre del año dos mil ocho, ante los oficios notariales de la doctora Juana Rosa Palma Montoya, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el número ciento ochenta y nueve mil quinientos sesenta y cuatro (189,564), Tomo: dos mil setecientos veintidós (2726), Folio: ciento treinta y siete (137), Asiento: primero (1ro.) de la columna de inscripción sección de derechos reales del libro de Propiedades del Registro Público de Managua y Escritura Pública número cuarenta y uno (41) de ratificación de compra venta, autorizada en Managua, a las nueve de la mañana del veintidós de agosto del año dos mil nueve ante los oficios notariales de la doctora Juana Rosa Palma Montoya debidamente inscrito bajo el número ciento ochenta y nueve mil quinientos sesenta y cuatro (189,564), tomo dos mil setecientos veintidós (2726), folio ciento treinta y nueve mil quinientos sesenta y cuatro (139,564), columna de Inscripciones Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades de este Registro Público de la ciudad de Managua.

CLÁUSULA TERCERA: PRECIO DE VENTA.

El propietario promete vender al cliente por el precio de: Diecisiete mil novecientos noventa y nueve DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA CON 100 (US\$ 17,999), o su equivalente en córdobas, al tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua, el día del efectivo pago, un inmueble identificado con EL LOTE NUMERO (No. T-8), mismo en el que se construirá como mejora la vivienda MODELO (Am), propiedad que será desmembrada de la propiedad descrita en la cláusula que antecede, cuyas áreas y linderos se describen en la cláusula siguiente. EL CLIENTE por su parte se compromete a comprar el inmueble, bajo las cláusulas estipuladas en este contrato. EL PRECIO de venta deberá ser pagado en las oficinas de EL PROPIETARIO, designadas para tal efecto por esta misma en moneda dólar de los Estados Unidos de América, con fondos propios y/o financiamiento bancario. En el caso que durante el periodo de construcción de la vivienda, el Estado de la República de Nicaragua, emita oficialmente un decreto o se diera incrementos por la causa que fueré, en relación al salario de los trabajadores de la construcción, o de los materiales que incidieran directamente en el costo de construcción de la urbanización y la vivienda objeto de este contrato, EL PROPIETARIO aplicará la cuantificación del incremento sobre EL PRECIO total de EL INMUEBLE y EL CLIENTE asumirá las devaluaciones monetarias que hubiese sobre el valor del Córdoba con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América siempre que se encuentre en vigencia el presente Contrato hasta la cancelación total de EL PRECIO del Inmueble, debiendo realizar EL PROPIETARIO, el o los ajustes correspondientes en relación al principal y cualquier otra obligación de este contrato expresados en términos monetarios.

CLÁUSULA CUARTA: DESCRIPCION DEL INMUEBLE

EL LOTE DE TERRENO a desmembrarse, objeto del presente contrato, se identifica como el número No. T-8, el que tiene un área aproximada de 160 metros cuadrados (Ciento sesenta MTS2), equivalentes a 226.93 varas cuadradas (Doscientos veintiseis.93 VRS2), con los siguientes linderos y medidas particulares aproximados:

Linderos	Collindancia	Collindancia
Norte <u>17-7</u>	Este <u>T-15</u>	
Sur <u>7-9</u>	Oeste <u>Avc # 23</u>	

CLÁUSULA QUINTA: CONSTRUCCION DE MEJORAS

EL PROPIETARIO construirá una casa modelo: Au re de aproximadamente 36 metros cuadrados (Treinta y seis MTS2) de construcción con el plano de ubicación de la vivienda y los permisos otorgados por urbanismo y demás entidades reguladoras de la construcción y contará con los siguientes ambientes:

Modelo primavera: (vivienda de interés social): De 36 Mts cuadrados de construcción, Ambientes: un baño, un dormitorio, área de cocina (sin mueble pantry, y con: esperas hidrosanitarias), sin cielo falso, el piso es de casoto de concreto, la ventana frontal es estilo francesa, resto de ventanas son de celosía, área de lavado.

" CONTRATO APROBADO POR INVUR CON REFERENCIA GGCA-01-2014 "

Asesoría Legal 2266-5358/Ext 116.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas



- Modelo Aura: (vivienda de interés social): Ambientes: De 36 metros cuadrados de construcción, 2 dormitorios, sala, 1 baño, cocina área de lavado, pisos de cerámica, cielo falso.
- Modelo Aurora Modificada: (viviendas de interés social): De 40 Mts cuadrados de construcción ambientes: 2 dormitorios, sala, 1 baño cocina sea de lavado, pisos de cerámica, cielo falso.
- Modelo Aurora: (vivienda de interés social): Ambientes: 2 dormitorios, sala-comedor, 1 baño, cocina, área de lavado, pisos de cerámica, cielo falso, de 42 metros cuadrados de construcción
- Modelo Brisa: (vivienda de interés social): De 51 Mts cuadrados de construcción, ambientes: porche, 2 dormitorios, sala desayunador, 1 baño, cocina, área de lavado, huellas vehiculares, pisos de cerámica, cielo falso, mueble de cocina
- Modelo Cielo: (vivienda de interés social): De 60 Mts cuadrados de construcción, ambientes: porche, 3 dormitorios, sala, desayunador, 1 baño, cocina área de lavado, huellas vehiculares, pisos de cerámica, cielo falso, mueble de cocina.
- Modelo Sueño: De 75 Mts cuadrados de construcción ambientes: porche, terraza, 3 dormitorios (dos dormitorios de 8,4 M2 y uno ampliado de 14 M2), sala desayunador, 2 baños, área de lavado, cocina, huellas vehiculares, pisos de cerámica, cielo falso, mueble de cocina, 3 closet de melamina, espera para lavadora.

El sistema constructivo no admite ningún tipo de cambio. La vivienda objeto de este contrato, no incluye la construcción de los siguientes tipos de muros y/o divisiones en los linderos: Laterales, Traseros, Frontales, ni muros de Contención. Los cuales en caso de ser construidos, deberán pagarse a las disposiciones técnicas de la Alcaldía Municipal correspondiente y serán responsabilidad única y exclusiva de EL CLIENTE, quien deberá responder por cualquier daño que esto provoque a terceros. Así mismo EL PROPIETARIO se reserva el derecho de modificar los materiales y especificaciones técnicas para la construcción, siempre que no perjudiquen la calidad requerida o especificada para la vivienda. Si EL CLIENTE una vez aprobado el financiamiento por el Banco decide cambiar de lote o de modelo de vivienda pagará a EL PROPIETARIO la diferencia con el precio vigente en ese momento. EL CLIENTE se compromete a aceptar los parámetros, características del diseño de la urbanización, del diseño externo y paisajismo, trazado de calles y área verdes. EL CLIENTE, en caso de construir muros externos, deberá hacerlo con total y estricto apego a las normas establecidas por urbanismo, con el fin de garantizar la seguridad.

Sistema Constructivo para el modelo Primavera y Aura.

En el MODELO PRIMAVERA: Fundaciones de concreto monolítico, paredes internas y externas de concreto monolítico, estructura de techos metálicos, cubierta de techos de lámina troquelada, pisos de casco de concreto, piso de la ducha de casco de concreto, puerta principal: metálica y fibrán en el interior, ventanas corredizas estilo francés en la fachada principal y el resto tipo colosa, red eléctrica interna: entubada y protegida con panel eléctrico de 6 espacios (110v), con cepeos blanco en baño compartido. MODELO AURA: Fundaciones de concreto, paredes internas y externas de concreto, estructura de techos metálicos, cubierta de techos de lámina troquelada, pisos aparentes de poroplast, pisos de cerámica de calidad estándar, azulejos en el piso de la ducha anti -derrapante, cubierta de techos metálica y fibrán en el interior, ventanas corredizas estilo francés en la fachada principal y el resto tipo colosa, red eléctrica interna: entubada y protegida con panel eléctrico de 6 espacios (110v), con cepeos y huellas, agua potable, tomas de agua en patio, cocina y baño compartido, drenaje sanitario con planta de tratamiento, loza sanitaria, lavamanos e inodoro color blanco en baño compartido.

Sistema Constructivo para los modelos Aurora modificada, Aurora, Brisa, Cielo y Sueño

Fundaciones de concreto, paredes internas y externas de concreto, estructura de techos metálicos, cubierta de techos de lámina troquelada, cielos aparentes de poroplast, pisos de cerámica de calidad estándar, azulejos en el piso de la ducha anti -derrapante, azulejos en pared de la ducha, puerta principal: metálica y fibrán en el interior, ventanas corredizas estilo francés en toda la casa, red eléctrica interna: entubada y protegida con panel eléctrico de 8 espacios (110v), con cepeos y huellas, agua potable, tomas de agua en patio, cocina y baño compartido y un baño privado, drenaje sanitario con planta de tratamiento, loza sanitaria, lavamanos e inodoro color blanco en baño compartido.

CLÁUSULA SEXTA: (OBLIGATORIEDAD DE SERVICIOS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA Y MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES Y ANDENES PEATONALES).

EL PROPIETARIO, comprometido con la seguridad de todos y cada uno de los habitantes de Residencial El Doral, siendo la seguridad de los clientes un objetivo primordial para EL PROPIETARIO, y de obligatoria necesidad, para salvaguardar el bien común y paz social de todos los habitantes de Residencial El Doral, brinda a través de la sociedad NEW CENTURY SECURITY, S.A, los servicios de VIGILANCIA COMUNITARIA Y DE SEGURIDAD, quedando obligado EL CLIENTE a suscribir un contrato por tiempo determinado de seis años de VIGILANCIA COMUNITARIA Y DE SEGURIDAD, Y EN SU CASO QUE EL CLIENTE DESEE PODRÁ TAMBIÉN ADQUIRIR LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA CON SISTEMA DE ALARMA Y MONITOREO con la empresa NEW CENTURY SECURITY, S.A, el costo de los servicios de Vigilancia, Seguridad y Alarma, con sistema de alarma y monitoreo de la opción que el cliente elija, siendo estas, Opción Básica: Servicios de Vigilancia Comunitario US\$18.00 más IVA, Opción Premium: Opción Básica, más Monitoreo de Sistema Electrónico de Seguridad US\$25.00 más IVA, en el Sistema de Alarmas, Sistema-Básico, US\$210 más IVA, Sistema Intermedio, US\$310 más IVA, y Sistema Premier US\$320 más IVA, el pago de este servicio será en los primeros cinco días de cada mes, pudiendo pagarse en las instalaciones de la empresa NEW CENTURY SECURITY, S.A. o a un colector designado por la empresa, el que deberá estar debidamente identificado como trabajador de la compañía, El Cliente, iniciará a asumir el costo del servicio de su elección, una vez lo sea entregada y recibida a su entera satisfacción su bien inmueble, EL CLIENTE, acepta la obligatoriedad de suscribir el servicio de Seguridad y Vigilancia que le hace EL PROPIETARIO.

A la vez el cliente pagará una cuota fija mensual de tres dólares netos (US\$3.00), o su equivalente en córdobas, al tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua, entre los primeros cinco días de cada mes, en concepto de mantenimiento de las áreas verdes, jardinería, limpieza de los andenes peatonales y áreas recreativas, para ello el Propietario, se compromete a cumplir con la limpieza y mantenimiento de los mismos, este importe se hará efectivo una vez el cliente haya recibido a su entera satisfacción el bien inmueble antes descrito, mas sin embargo una vez que el Propietario finalice el trámite de donación de calles, andenes peatonales y áreas verdes a la ALCALDÍA DE MATEARE, MUNICIPIO DEL DEPARTAMENTO DE MANAGUA, o en su caso a la Junta directiva de vecinos, realizada la donación, este importe no se continuará pagando a el Propietario, y el propietario se deslinda de las obligaciones suscritas para este servicio.

El cliente acepta la obligatoriedad de suscribir el contrato de seguridad y vigilancia comunitaria, y el pago para el mantenimiento de las áreas verdes, que le hace el propietario.

CLAUSULA SEPTIMA (SERVICIO DE ADMINISTRACION Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y AGUAS RESIDUALES).

LA SOCIEDAD, COMPAÑIA NACIONAL DE SERVICIOS, SOCIEDAD ANONIMA, conocida por sus siglas CONASER, será la empresa encargada del obró, administración, distribución, y servicio, del agua potable, alcantarillado sanitario y aguas residuales en el Residencial, Ciudad El Doral, dicha sociedad se encuentra legalmente facultada para realizar estos servicios mediante Licencia de Operación, y acuerdo tarifario N° 01-2013, autorizado por el INSTITUTO NICARAGUENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, conocido por sus siglas INAA, por consiguiente EL CLIENTE, se obliga y compromete a firmar un contrato con la empresa CONASER, y a cancelar los recibos, correspondientes a agua potable y alcantarillado sanitario, en un plazo máximo de diez días posteriores a la entrega del recibo.

CLÁUSULA OCTAVA (PAGO DE LA PRIMA).

EL CLIENTE deberá pagar la cantidad de dos mil quinientos Dólares (US\$ 2500) de los Estados Unidos de América, o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial, establecido por el Banco Central de Nicaragua, para el día del efectivo pago, en concepto de prima, al precio de la vivienda. De los cuales la suma de cinco Dólares Netos (US\$ 500) de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial, corresponden a la reservación formal de la vivienda. La suma restante o saldo de prima equivalente a dos mil cuatrocientos Dólares Netos (US\$ 2400) de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago deberá ser cancelada en dos (2) cuotas de la siguiente manera:

- 1 La suma de US\$ 2000 Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago, como primer cuota el 21/03/16
- 2 La suma de US\$ 400 Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como segunda cuota el 16/04/16
- 3 La suma de US\$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como tercer cuota el _____
- 4 La suma de US\$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como cuarta cuota el _____
- 5 La suma de US\$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como quinta cuota el _____

" CONTRATO APROBADO POR INVUR CON REFERENCIA 66CA-01-2014 "

Asesoría Legal 2266-5358/Ext 116.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas



pago como quinta cuota el _____
La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de
pago como sexta cuota el _____

EL CLIENTE se obliga a cumplir mensualmente, con el pago de las cuotas de la forma señaladas anteriormente, en caso de retraso en el pago de cualquiera de estas cuotas, EL CLIENTE reconocerá a EL PROPIETARIO un interés moratorio del 10% anual sobre cuota vencida.

CLÁUSULA NOVENA: FINANCIAMIENTO BANCARIO/FONDOS PROPIOS

SI EL SALDO AL PRECIO DE VENTA, Quince mil cuatrecientos noventa y nueve Dólares (US\$ 15,499.00) de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua, al día del efectivo pago, SERÁ FINANCIADO A TRAVÉS DE UNA ENTIDAD BANCARIA, EL CLIENTE tendrá el plazo de 10 días hábiles posteriores a la reservación del inmueble, para presentar su solicitud de crédito correspondiente con sus anexos requeridos por EL BANCO. Pasado este plazo, el cliente no ha introducido su expediente bancario a la institución financiera, o el Banco denegó el financiamiento hipotecario, y EL CLIENTE, no puede optar a la compra venta a través de la modalidad de fondos propios, o por ninguna otra entidad financiera, EL PROPIETARIO, de manera unilateral rescindir el presente contrato dejándolo sin efecto legal alguno, y tendrá la opción, de devolver el dinero enterado en concepto de reservación, reteniendo un 50% por gastos administrativos incurridos por EL PROPIETARIO; siempre y cuando sea gestionada la misma por el cliente, esta devolución se efectuará en un periodo de tiempo de 60 (sesenta) días calendario, contados a la resolución unilateral por parte del Propietario del presente contrato, revirtiendo los abonos y derechos de la presente promesa de compra y venta sin ninguna responsabilidad para EL PROPIETARIO, y sin necesidad de notificación al cliente.

Cuando EL CLIENTE reserve con un monto menor a lo estipulado en la hoja de reservación, siempre y cuando se den los hechos relacionados en el párrafo anterior, la penalización efectuada POR EL PROPIETARIO, será por el cien por ciento del monto enterado, en concepto de la reserva.

Una vez aprobada la solicitud de crédito, por parte de EL BANCO, éste procederá a comunicarlo de manera oficial a EL PROPIETARIO y a EL CLIENTE, obligándose EL CLIENTE a presentarse ante la entidad financiera en un plazo máximo de 3 días hábiles a revisar las condiciones de dicha aprobación y firmar la Carta de Términos y Condiciones que el Banco pone a su disposición, y la autorización para que el Banco realice el desembolso al PROPIETARIO, una vez que se encuentre construido el Bien Inmueble. Asimismo, EL CLIENTE debe aperturar una cuenta corriente en moneda dólar que será utilizada para fines de desembolso del crédito hipotecario. Una vez aprobado el financiamiento por EL BANCO, si EL CLIENTE decide rescindir del contrato, o no continuar con la compra venta del bien inmueble, este perderá de inmediato por penalidad de daños y perjuicios ocasionados a EL PROPIETARIO, todo monto de dinero que le fue entregado a EL PROPIETARIO hasta ese momento.

Una vez aprobado el crédito de un cliente por medio de institución bancaria no podrá acordarse otro mecanismo de formalización, excepto en caso de fuerza mayor y previa autorización de la gerencia de la promotora vendedora. Esto con el propósito de no confundir pago de vivienda con financiamiento bancario y pago de viviendas con fondos propios.

EL PROPIETARIO se obliga a iniciar la construcción del inmueble a más tardar 15 días después de que el cliente haya aceptado el crédito hipotecario con el banco y haber cancelado el setenta y cinco por ciento de la prima a urbanizadora.

Una vez iniciada la construcción de la casa de habitación, si EL CLIENTE decide rescindir el contrato, este perderá el monto total de lo enterado, en conceptos de prima, reservación o amortizaciones a la fecha, siendo esto aplicable indistintamente a los fondos propios o financiados.

El cliente tiene un plazo fatal de seis meses calendario, contados a partir que el PROPIETARIO, rescindió el presente contrato por las causas estipuladas en los párrafos anteriores de la presente cláusula, para solicitar la formal devolución del dinero enterado con sus penalizaciones y retenciones establecidas, caso omiso, el PROPIETARIO Y EL CLIENTE, darán por finiquitada cualquier suma de dinero que se encuentre pendiente por devolución, por parte del PROPIETARIO.

EN CASO QUE LA COMPRA SEA REALIZADA A TRAVÉS DE FONDOS PROPIOS, no aplica todo lo relacionado a las cláusulas que hacen referencia a la compra con financiamiento bancario, exceptuando las penalizaciones, y retenciones referidas al retiro y las políticas de devolución de fondos en el caso que el cliente se retire o sea haya rescindió la presente promesa de compra y venta.

Para compra con fondos propios EL CLIENTE se obliga a pagar el saldo del precio total equivalente a **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA CON _____/100 (US\$ _____)** o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago; en DIEZ (10) cuotas de la siguiente manera:

- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como primera cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como segunda cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como tercera cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como cuarta cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como quinta cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como sexta cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como séptima cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como octava cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como novena cuota el _____
- La suma de US \$ _____ Dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en Córdobas al tipo de cambio oficial del día de pago como décima cuota el _____

INICIO DE CONSTRUCCIÓN CON FONDOS PROPIOS: EL PROPIETARIO deberá iniciar la construcción de EL INMUEBLE con el pago de la cuota número _____ (____), cuando el cliente haya pagado el 50 % del total de la vivienda.

CLÁUSULA DECIMA: PAGO FINAL Y ENTREGA.

Una vez finalizada la construcción de la vivienda, EL PROPIETARIO notificará a EL CLIENTE para que en un plazo máximo de 2 días hábiles se presente al proyecto a recibir sustancialmente el inmueble y firmar el Acta de Recepción Final que EL PROPIETARIO remitirá al Banco como parte de la documentación requerida para la formalización del crédito hipotecario y desembolso final de la vivienda. La entrega formal del lote de terreno con una casa de habitación, se hará efectiva cuando EL CLIENTE haya cancelado el saldo total del precio de venta. Para esto deberá haber cancelado la prima según el calendario estipulado y asegurarse que EL BANCO haya desembolsado a favor de EL PROPIETARIO el monto total del financiamiento, además de haber cancelado los gastos administrativos con la empresa desarrolladora, procediéndose de inmediato a la entrega final. En el caso de fondos propios EL CLIENTE deberá tener cancelado el total del precio y los gastos administrativos. Queda entendido que EL CLIENTE no podrá ocupar EL INMUEBLE sin que se cumpla todo lo señalado en esta cláusula, en ciertos casos que ameriten el Propietario, procederá a la entrega formal de la vivienda al EL CLIENTE, aun habiendo saldos pendientes por asumir por parte de EL CLIENTE, estos saldos pueden ser, por saldo por gastos de cierre, saldo por cancelación de prima, etc, para ello se deberá constar con un adendum al presente contrato de promesa de venta.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: ENTREGA

El tiempo de entrega estimado es de DOs (2) meses, más un mes adicional por situaciones que estén fuera de control o casos fortuitos, contados a partir de la fecha del presente contrato en el caso de clientes con fondos financiados y el caso de clientes con fondos propios, se iniciará la construcción en el momento que el avance financiero coincida con el tiempo constructivo de EL INMUEBLE. En caso que la entrega se llevará a cabo en fecha anterior a la prevista, EL CLIENTE se obliga al pago total de los abonos de prima pendiente requeridos por simple notificación antes de proceder a la entrega.

Si EL CLIENTE no se presenta en la fecha de entrega, este será responsable del pago de vigilancia para el cuidado de la vivienda a partir de la fecha de notificado y del pago de la limpieza para su debida entrega. EL CLIENTE podrá solicitar una única prórroga de hasta 5 días calendario para reprogramar la entrega de la

" CONTRATO APROBADO POR INVUR CON REFERENCIA GBCA-01-2014 " Asesoría Legal 2266-5358/ Ext 116.



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas



vivienda sin costo alguno; si habiéndosele otorgado la prórroga para comparecer a recibir su vivienda y EL CLIENTE faltare sin causa justificada a dicha entrega, este deberá adicionalmente pagar los gastos incurridos equivalente a un cincuenta por ciento del valor de la última cuota de la prima, y la vivienda se tendrá por entregada a entera satisfacción.

EL CLIENTE será responsable de realizar la instalación de todos los servicios básicos individuales (medidores de consumo) para su vivienda, debiendo EL PROPIETARIO entregar las cartas requeridas para solicitar los servicios correspondientes. En caso de la energía eléctrica EL CLIENTE es responsable para que se realice la inspección de los Bomberos, que es un requisito de la empresa distribuidora de energía y de los pagos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: RESCISIÓN DEL CONTRATO

EL CLIENTE se obliga a enterar mensualmente sus cuotas de pago, en la forma señalada en la cláusula octava y novena del presente instrumento. EL PROPIETARIO tendrá la opción de rescindir el presente contrato unilateralmente si EL CLIENTE incumple por cualquiera de las siguientes razones:

- 1.- EL CLIENTE perderá todos los derechos que le son concedidos por la presente promesa de compra y venta de bien inmueble si faltare al pago de dos cuotas seguidas y consecutivas de la forma de pago establecida, perdiendo el 100 % enterado a la fecha.
- 2.- En caso de incumplimiento por parte de EL CLIENTE de cualquier cláusula del presente contrato.
- 3.- Igualmente el presente contrato se podrá rescindir por acuerdo mutuo entre las partes.

De igual manera el cliente podrá rescindir unilateralmente el presente contrato cuando la Urbanizadora incumpliera con la siguiente razón.

Que la urbanizadora no cumpla en tiempo y forma con la construcción de la vivienda en el tiempo convenido, dejando salvo el derecho de la urbanizadora de poder atrasarse si varare el caso fortuito o fuerza mayor, caso contrario habiéndose demostrado el incumplimiento de la Urbanizadora a solicitud del cliente, la Urbanizadora deberá regresar íntegro todo el dinero entregado por el cliente.

En todos estos casos, el presente contrato de promesa de compra y venta quedará rescindido, disolviéndose de hecho y de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, sin obligación por parte de EL PROPIETARIO, perdiendo EL CLIENTE su derecho a adquirir EL INMUEBLE, así como el derecho a poder reclamar cualquier reembolso de la prima o cuotas pagadas de conformidad con el calendario de pago, así como mejoras y construcciones que sobre EL INMUEBLE se hubieren construido. En los casos de rescisión del contrato por cualquier razón, EL PROPIETARIO quedará libre de toda responsabilidad con EL CLIENTE y podrá prometer vender EL INMUEBLE a cualquier otra persona.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y/O VENTA

EL CLIENTE no podrá ceder los derechos derivados del presente contrato, transfiriendo esta promesa de compra y venta a favor de terceros; bajo ninguna circunstancia podrá EL CLIENTE realizar arreglos, sean estos formales o informales, de venta de EL INMUEBLE, sin haber cancelado a EL PROPIETARIO, la totalidad del precio de venta del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PAGO DE GASTOS, HONORARIOS E IMPUESTOS

EL CLIENTE asumirá la totalidad de los gastos de escrituración ante EL BANCO y/o EL PROPIETARIO tales como: Boletas de ley (certificado catastral y avalúo catastral) e inscripción registral, así como todos los impuestos que la venta genere. Cuando la compra venta fuere con fondos propios adicional el cliente pagará a EL PROPIETARIO, la cantidad de US\$258.00 (Dosecientos cincuenta y ocho dólares netos), en concepto de Escritura de Compra Venta, Boletas de Ley, y US\$208.00 Dólares, (Doseientos Ocho Dólares Netos de los Estados Unidos de Norte América), en concepto de Escritura de Compra y Venta y Boletas de Ley. En el caso remoto de nuevos impuestos que establezca el Gobierno de la República de Nicaragua, EL CLIENTE asumirá responsabilidad del pago de cualquier Impuesto fiscal o Municipal que recaiga en un futuro sobre EL INMUEBLE prometido en venta, así como por servicios básicos a partir de que entre en posesión del mismo y también tendrá a su cargo, el cumplimiento de las leyes municipales de ornato, sanidad y urbanismo.

LA PROPIETARIA asumirá la entrega del plano de desmembración de la vivienda debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro Físico, solventado municipal de la propiedad matriz y escrituración.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: JUNTA DE RESIDENTES

EL CLIENTE se obliga a formar parte de la Junta de Residentes que se creará para los fines fundamentales de mantenimiento de las áreas verdes, las calles y caminamientos; vigilancia y seguridad en toda la urbanización; operación, administración de cobros y toda otra razón que justifique su existencia. Se formará con todos los propietarios de las viviendas de la Residencial / Ciudad El Doral. Los propietarios actuales y futuros quedan obligados, en el caso de reventas de sus propiedades, a establecer en las escrituras la obligación de los nuevos compradores de someterse a las normativas de dicha Junta de Residentes, así como de obligarse a hacer los pagos de las cuotas en la forma, modo, lugar y tiempo en que para ello se los señale la Junta Directiva de la Junta de Residentes en los reglamentos y estatutos de la misma. Las cuotas mensuales por los conceptos antes indicados la fijará la Junta en base a la mayoría de los votos de los propietarios legalmente inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, y la obligatoriedad del pago de las mismas se establecerá de acuerdo a lo aprobado en las leyes de la República de Nicaragua. De igual manera todo propietario está obligado a respetar y observar las normativas establecidas en la cláusula décima quinta del presente contrato.

SOBRE EL USO DE LAS VIVIENDAS: El uso de las viviendas será exclusivamente para fines residenciales, es decir que no se usará para los siguientes propósitos: Negocios relacionados con Juegos de azar, Talleres de mecánica, Bares o expendios de licores, cualquier tipo de fábrica o industria de ningún tamaño, bodegas de productos inflamables, tóxicos o pesticidas, funerarias, ningún tipo de negocios o actividades que generen ruidos, auto lavados, carpinterías, de igual manera se prohíbe el parque de vehículos pesados, en el residencial, es decir cualquier uso que sea distinto al de un residencial o habitacional. Todas estas disposiciones deberán ser ratificadas y reguladas por la Junta de Vecinos, que si decidieran otorgar los permisos correspondientes quedará bajo la responsabilidad y cargo de la propia Junta. **OTRAS REGULACIONES:** Se debe realizar buen cuidado de las obras dentro de la urbanización, como son áreas de carácter público, para estos se establecen las siguientes restricciones: Circulaciones de camiones de transporte pesado dentro de las calles de la urbanización, salvo los que utilizan la constructora dentro el período en que se encuentre en ejecución el proyecto. No depositar basura en cualquiera de los lugares públicos, realizar trabajos relacionados con la construcción en las áreas públicas, tales como la mezcla de concreto, alistado de madera y acero, etc. No se permitirá que en las áreas públicas se mantengan vehículos abandonados, no se permitirá almacenar por largo o corto tiempo materiales de construcción (arena, bloques, piedra, etc.) u otro tipo de materiales en calles y andenes que afecten la seguridad y circulación peatonal, deteriorar cercas perimetrales que separan las viviendas en caso de que existieran, No se permite el daño a todas las obras de carácter público, realizar cualquier tipo de afectación al tendido eléctrico, de agua potable o de cualquier servicio público.

Las viviendas para poder ser objeto de la Garantía, que es por dos años, en relación únicamente a obra gris, tiene que mantener por dos años después de firmada el acta de entrega de la vivienda, el color de la misma en el que fue adquirida, en el caso que la vivienda presente en el hipotético caso fisuras en el pared, o algún desperfecto y esta fue pintada por el cliente con otra pintura diferente a la que fue entregada la vivienda en su momento, la empresa será responsable en la garantía, únicamente respecto a la reparación de la pared, y en cuanto a la pintura correrá a cuenta del cliente.

La urbanizadora responderá siempre por los vicios ocultos, saneamiento y conservación en los casos que determina la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: VIGENCIA Y MODIFICACIONES AL CONTRATO.

Este contrato entrará en vigencia a partir de su firma y podrá ser modificado únicamente por escrito mediante adendum por acuerdo mutuo de las partes.

En fe de lo anterior, **ACEPTAMOS** y firmamos, el presente contrato, en la ciudad de Managua a los veintinueve días del mes de enero del año dos mil dieciséis.

EL PROPIETARIO
ING. LIGIA DE LOURDES DINANTE MENDOZA
LEGAL

EL CLIENTE

CONTRATO APROBADO POR INVUR CON REFERENCIA 66CA-01-2014 "

Asesoría Legal 2266-5358/ Ext 116.



REFERENCIAS CREDITICIAS

Identificación: 2811312880007X Tipo de ID 4 Nicaragüense (Cédula de Identidad Ciudadana) Ced. Res. Pasaporte
Nombre MARLON RUBEN OSEJO PINEDA Fecha Proceso 31/05/2016
Genero 2 Masculino Cla. Pond 1 A - Credito Riesgo Normal. Fecha Nacimiento 13/12/1988
Est.Civil 1 Soltero Act Econ. Invalide
Saldo A Interes A Saldo B Interes B Saldo C Interes C Saldo D Saldo E
257749.95 1228.51 0 0 0 0 0 0

CREDITOS DIRECTOS

Tipo Credito	Destino	Id Moneda	Total Salc	Id Situacion	Bancos	Inteses	Intereses Ven
1 Consumos	* COMPRA DE 3 Extranje	242215.81	1 VIGENTE	1	351.12	0	
1 Consumos	* TARJETAS 2 Nacional	12099.05	1 VIGENTE	1	751.71	0	
1 Consumos	* TARJETAS 3 Extranje	3435.09	1 VIGENTE	1	125.68	0	
Tot. Sald.	257749.95	Total Int	1228.51	Prom. Cuotas	0	Reg. en CdR	08/07/2014
DMoraCap	0	DMoraInt	0	Mto Mora	0	MtoCuotaPagar	6176.44

CREDITOS INDIRECTOS

Fiador	0	Gar. Hip.	0	Gar. Pre	0		
End. Acc	0	Gar. Liq.	0	Gar. Cant	1	Mto T.	312928.9

GARANTIAS

Descripcion	Cantidad	Monto Total
2 Garantía Real: Prendaria	1	312928.9

LINEAS

Tipo Linea	Estado Linea	Bancos	Tot. Linea	Disponible
3 Tarjeta de Credito	2 En uso	1	82649.71	67115.57

SANEADOS

Tipo Credito	Bancos	Total Saneado	Total Adjudicado
--------------	--------	---------------	------------------



Consulta TransUnion - Web Service
 LRIORSR June 29 2016

Secuencia 1867276

Clientes
 MARCOS RUBEN OSEJO PINEDA FNACIO 13-12-1988 Edad 27 Origen LERON Genero MASCULINO

Identificaciones
 ID Numero Estado
 CEDULA DE IDENTIDAD 281-131288-0007X VIGENTE

Dirección y Teléfono
 Dirección RPTO. SAN CARLOS, COLEGIOSAN CARLOS 3C.OESTE
 Teléfono

Resumen de Obligaciones Vigentes
 Banco-Casa Comerci Producto Garantia Numerol FAPER FVENCE FACT PEPAGO

Obligaciones Vigentes
 TipoCuenta Estado Cantidad

Obligaciones Canceladas
 Estado Cantidad

Comportamiento de Pago
 IdOperación Calificación Cuota Moneda Estado Limite ActuaSalidos Mora

Vector Historico
 Numero Moneda Año Mes Estado



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas





Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas





BANCO DE LA PRODUCCIÓN, S.A. (BANPRO, S.A.)

ESTADO FINANCIERO AJUSTADO (EFA)

Al 28 de Junio del 2016

Nombre del (os) Cliente (s):	Marlon Ruben Osejo Pineda	28.6142
N°. Cédula de Identidad:	281-131288-0007x	% Tasa propuesta: 7.13%
Mancomunado:	SI	

INGRESOS	Aplicar Impuestos: SI	
	Concepto-Rubros	Monto Córdobas
Salario Bruto	22,011.59	769.25
INSS/IR	3,419.56	119.51
Otros Ingresos	-	-
Ingreso Neto	18,592.03	649.75

DISPONIBILIDAD		
Concepto Rubros	Monto Córdobas	Monto Dólares
Disponibilidad (I - E)	4,271.37	149.27
Disponibilidad / Cuota	1.23	

EGRESOS		
Concepto Rubros	Monto Córdobas	Monto Dólares
Servicio Público	900.00	31.45
Alimentación	3,000.00	104.84
Educación	-	-
Personales	4,000.00	139.79
Otros Gastos	-	-
Servicio Deuda SIB	6,176.74	215.86
Otras obligaciones	243.92	8.52
Deuda Indirecta	-	-
Total Egresos	14,320.66	500.47

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		
Concepto Rubros	Monto Córdobas	Monto Dólares
Total Ingresos Netos	18,592.03	649.75
Monto Máximo Deuda	10,225.61	357.36
Servicio Deuda SIB	6,176.74	215.86
Otras obligaciones	243.92	8.52
Deuda Indirecta	-	-
Total Deudas Vigentes	6,420.66	224.39
Cuota Nuevo Crédito	3,473.08	121.38
Total Obligaciones	9,893.74	345.76
Deuda total / Ingresos	53.21%	
Endeudamiento Máximo	55.00%	

FINANCIAMIENTO	Precio de Venta	% de Prima	Monto Prima
Detalle de Calculo de Cuotas	17,999.00	14%	2,500.00
Concepto Rubros	Monto Dólares		% financiado
Monto Financiamiento	15,499.00		86%
Plazo (meses)	240		
Tasa	7.13%		
Cuota Principal + Intereses	3,473.08	121.38	
Cobertura del Inmuble/ Financiamiento	1.161		

NIVEL ENDEUDAMIENTO	Aceptable
Nivel de endeudamiento está por debajo del endeudamiento máximo permitido.	



Managua, miércoles, 14 de septiembre de 2016

CARTA DE ACEPTACION

Señor

Marlon Rubén Osejo Pineda

Sus Manos

Estimado Sr. **Pineda**,

Me es grato comunicarle que nuestro Comité de Crédito aprobó a usted, financiamiento para **compra de vivienda nueva**, con las siguientes condiciones:

- ❖ **Monto aprobado** :US\$15,499.00
- ❖ **Fuente de fondos** :Propios
- ❖ **Plazo** :10 años
- ❖ **Cuota aproximada** :US\$130.88 (Incluye Seguro de Vida)
- ❖ **Comisión Bancaria** :0.19%
- ❖ **Honorarios Legales** :0.56%
- ❖ **Tasa de interés** :**7.13% variable**. Tasa de interés anual sobre saldo equivalente a la tasa variable publicada por el FONDO SOCIAL DE VIVIENDA (FOSovi) que está compuesta por la tasa promedio ponderada mensual de los depósitos a plazo fijo a un (1) año en dólares, publicada por el Banco Central (4.28%), más el costo del Encaje Legal (0.75%), más el Costo Operativo (0.60%), más el Margen de Utilidad (4%), menos el Subsidio (2.50%), **siendo la tasa inicial aplicable la del 7.13%, revisable y ajustable por el BANCO cada mes de Marzo conforme tasa de interés referencial publicada por FOSovi**. El porcentaje restado corresponde al subsidio otorgado a favor de él DEUDOR por el Estado de la República de Nicaragua y aprobado por el FOSovi, en aplicación de la Ley número 677 y sus reformas. Por lo anterior, en caso que se suspendiese por causas no imputables al BANCO, el subsidio aquí referido y en consecuencia no se otorgue a favor del BANCO el crédito fiscal al cual tiene derecho de conformidad con el artículo 99 de la Ley número 677 y sus reformas, él DEUDOR, deberá pagar de inmediato al BANCO y hasta el final del plazo del presente contrato, la tasa de interés variable relacionada anteriormente sin la deducción de los (2.50%).
- ❖ **Forma de pago** :Ciento Diecinueve (119) cuotas mensuales y consecutivas de principal más intereses, y una (1) última al vencimiento de crédito (Balloon Payment) que será refinanciada a diez (10) años a una tasa de interés de mercado.
- ❖ **Garantía** :Hipoteca de grado 1, sobre **LOTE # T - 8**, con una vivienda modelo **BRISA**, propiedad ubicada en: **URBANIZACIÓN CIUDAD EL DORAL** (Km. 17 ½ carretera nueva a León, Los Brasiles, del municipio de Mateare, Managua); con todas sus mejoras anexas y conexas, con un área de terreno de **226.95 vrs²** y un área de construcción de **160 mts²**, con un precio de venta de **US\$17,999.00**, según contrato privado de Compraventa con la urbanizadora.
 - A. Endoso de Seguro de Vida por el monto total adeudado a favor de BANPRO.
 - B. Endoso de Seguro de Vivienda contra todo riesgo a favor de BANPRO.



Gastos de Formalización	US\$	Observaciones
Comisión Bancaria	29.45	Asumidos por la Urbanizadora.
Honorarios Legales	86.79	Asumidos por la Urbanizadora.
Seguro de Vida ¹	8.52	Monto fijo y mensual por la vigencia del Crédito.
Seguro de Vivienda	92.90	Vigencia por 12 meses.
Gastos de Inscripción	00.00	Según Certificación de Costos-FOSOVI.
Boletas Catastrales	00.00	Trámite realizado por la Urbanizadora.
Trámites de Subsidio	7.34	Formato de Solicitud y Certificado de Subsidio.
Total de Gastos	116.24	
Total de Gastos asume el Cliente	108.76	

1-Tarifa millar para el Seguro de Vida de: (0.55).

Nota: en caso de viviendas en construcción, se procederá a contratar seguro de vivienda contra todo riesgo, así mismo se realizará un avalúo final a la vivienda, una vez finalizada la obra. Costos asumidos por el cliente.

Con la firma del presente documento, usted acepta las condiciones crediticias ofrecidas por el Banco y lo autoriza para renovar, los avalúos y pólizas de seguros que correspondan, cuyos costos serán asumidos por el cliente. De igual manera, se obliga a remitir al Banco la información actualizada que le solicite, sea ésta de carácter financiero, legal o cualquier otro documento relacionado con la administración del crédito.

Esta aprobación tiene una vigencia de dos (2) meses; en caso que el crédito no se formalice en este periodo, las condiciones del financiamiento podrán variar conforme las existentes en el mercado y usted deberá actualizar la información requerida por el Banco para su debido análisis y aprobación.

Atentamente,

Elio José Moncada Zelaya
Vice Gerente de Administración de Cartera
BANPRO-GRUPO PROMERICA

Marlon Rubén Osejo Pineda
ACEPTACION DEL DEUDOR



AUTORIZACIÓN DE DÉBITO

miércoles, 14 de septiembre de 2016

Señores

Banco de la Producción, S.A. (BANPRO)

Sus manos

Estimados Señores:

Por medio de la presente, autorizo irrevocablemente al Banco de la Producción, S.A., para que de mi cuenta de efectivo abajo detallada debite **el importe de las cuotas mensuales, financiamiento de cargos y gastos de formalización** por el otorgamiento del presente crédito.

Número de cuenta: 1002-1710-0139-99

En caso que la cuenta de efectivo antes indicada no disponga de los fondos suficientes para cancelar los rubros antes descritos y saldos vencidos, autorizo al Banco a realizar dichos débitos de cualquiera de mis cuentas de efectivo y certificados actuales y futuros en moneda nacional o extranjera.

Detalle de débitos	US\$
Cuota aproximada ^(C+I)	122.35
Seguro de Vida Mensual *	8.52
Cuota Total	130.87
Gastos de formalización	100.24

Observaciones:

La cuota variará conforme la revisión a la tasa de interés estipulada en el contrato de crédito, incrementando el monto c
En caso que la cuenta a debitar sea en moneda nacional, se aplicará el tipo de cambio autorizado por el Banco a la fecha.
Los gastos de formalización se detallan en la Carta de Aceptación.

(C+I) = Capital más Interés.

*** = Seguro de Vida mensual por la vigencia del financiamiento.**

Marlon Ruben Osejo Pineda
281-131288-0007X

BR. OSMAN JAVIER MORALES LÓPEZ.



Por este pagaré a la orden Yo, Marlon Rubén Osejo Pineda, mayor de edad, Soltera, Abogado, de este domicilio, quien se identifica con cédula nicaragüense número **281-131288-0007x, PAGARÉ (MOS) A LA ORDEN** (solidariamente) al día **06 de Julio del 2026**, al **BANCO DE LA PRODUCCIÓN, S.A. (BANPRO S.A.)**, en su oficina de CENTRO CORPORATIVO BANPRO, o en cualquier otra que el Banco indique, o a la orden del mismo Banco, la suma de **Veinticuatro Mil Setecientos Veintiocho Dólares con Ochenta y Cinco Centavos de Dólar (US\$15,499.00)** por igual valor recibidos a mi (nuestra) entera satisfacción y en calidad de mutuo, pago que haré(amos) en la siguiente forma: **Ciento Diecinueve (119) cuotas mensuales y consecutivas de principal más intereses, y una (1) última al vencimiento de crédito (Balloon Payment) la cual será refinanciada a diez (10) años de plazo a una tasa de interés de mercado, iniciando el primer pago el día 12 de Agosto del 2016 y así sucesivamente hasta la total cancelación que será el día 06 de Julio del 2026.**

Sobre el principal confesado deber o sobre cualquier saldo del mismo, reconoceré (mos) un interés del **7.13% variable**, tasa de interés anual sobre saldo equivalente a la tasa variable publicada por el FONDO SOCIAL DE VIVIENDA (FOSOVI) que está compuesta por la tasa promedio ponderada mensual de los depósitos a plazo fijo a un (1) año en dólares, publicada por el **Banco Central (4.28%)**, más el costo del **Encaje Legal (0.75%)**, más el **Costo Operativo (0.60%)**, más el **Margen de Utilidad (4%)**, **menos el Subsidio (2.50%)**, siendo la **tasa inicial aplicable la del 7.13%, revisable y ajustable por el BANCO cada mes de Marzo conforme tasa de interés referencial publicada por FOSOVI**. El porcentaje restado corresponde al subsidio otorgado a favor de él DEUDOR por el Estado de la República de Nicaragua y aprobado por el FOSOVI, en aplicación de la Ley número 677 y sus reformas. Por lo anterior, en caso que se suspendiese por causas no imputables al BANCO, el subsidio aquí referido y en consecuencia no se otorgue a favor del BANCO el crédito fiscal al cual tiene derecho de conformidad con el artículo 99 de la Ley número 677 y sus reformas, él DEUDOR, deberá pagar de inmediato al BANCO y hasta el final del plazo del presente contrato, la tasa de interés variable relacionada anteriormente sin la deducción de los **(2.50%)**; más comisión por desembolso por **(0.19%)**, y honorarios legales por **(0.56%)** sobre el valor total del desembolso, que será cancelada en el momento del desembolso.

En caso de mora, sin perjuicio de la Vía Ejecutiva y de los demás derechos que competen a mi (nuestro) acreedor, reconoceré (mos) desde la fecha en que se produzca la mora hasta la cancelación total de la deuda, un interés moratorio del **CINCUENTA (50%) POR CIENTO** de la tasa de interés corriente pactada, sin que se entienda en ningún caso que por el pago de intereses queda prorrogado el plazo de la deuda.

La mora se producirá sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial por la sola llegada del plazo o por la ocurrencia de cualesquiera de los siguientes eventos: por la falta de pago de cualquiera de las cuotas de amortización al principal, de sus intereses, o de las comisiones, en sus respectivos vencimientos: si se entablare en contra de el (los) suscrito (s) cualquier acción judicial o prejudicial o si dejara (mos) sin satisfacer a su (s) respectivo (s) vencimiento (s) cualquier otra obligación que tenga (mos) conjunta o separadamente, a favor de mi (nuestro) acreedor.

Para todos los efectos legales renuncio (renunciamos) al caso fortuito o fuerza mayor, cuyos riesgos asumo (asumimos) por imprevistos o inesperados que sea.

Lugar y Fecha: Managua, 14 de septiembre de 2016.

Marlon Rubén Osejo Pineda
Ced. 281-121388-0007x
DEUDOR



BANCO DE LA PRODUCCIÓN, S.A. (BANPRO)
GERENCIA DE RIESGO DE CRÉDITOS DE PERSONAS
REMISIÓN DE EXPEDIENTE DE CRÉDITO DESEMBOLSADO
miércoles, 13 de julio de 2016

		# Cliente	Préstamo #	
MARLON RUBEN OSEJO PINEDA		11959813	308789	
DESCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS	DETALLE	ENTREGADO		
		SI	NO-N/A	
Instrucción de Desembolso	COPIA	SI		
Carta de Aceptación	COPIA	SI		
Presentación de Crédito	COPIA	SI		
Pagaré a la Orden	COPIA	SI		
Consentimiento de Póliza de Vida	ASSA	SI		
Póliza de Vivienda	COPIA	SI		
Avalúo	COPIA	SI		
Contrato de Promesa de Venta-Urbanizadora	COPIA	SI		
Autorizaciones de Débito	COPIA	SI		
Plan de Pago	ORIGINAL	SI		
Resumen Informativo de Operaciones Activas	COPIA	SI		
Calculo por Financiamiento de Gastos de Formalización			NO-N/A	
ESCRITURA POR LO QUE HACE A LA COMPRAVENTA	158 COPIA	SI		
ESCRITURA POR LO QUE HACE A LA HIPOTECA	COPIA	SI		
ESCRITURA CANCELACIÓN OTROS BANCOS			NO-N/A	
CONTRATO SIMPLE ORIGINAL			NO-N/A	
Solvencia Municipal #	257 COPIA	SI		
Libertad de gravamen	COPIA	SI		
Plano Catastral	COPIA	SI		
Escritura LPH #	430 COPIA	SI		
Dictamen Legal			NO-N/A	
Historia Registral			NO-N/A	
Inspección a Propiedad			NO-N/A	
Cédula de Identidad	COPIA	SI		
Correspondencia	COPIA	SI		
Centrales de Riesgo y Anexos de Aprobación de Crédito	COPIA	SI		
Comprobantes de Ingresos	COPIA	SI		
Carta de Exoneración IR-IMPUESTOS DE TRANSMISIÓN	COPIA	SI		
Carta de Certificación de Construcción/DVIS	COPIA	SI		
Aprobación y Comprobante de Pago Subsidio a T.I.	COPIA	SI		
OBSERVACIONES:				
COMPRA DE VIVIENDA EN CIUDAD EL DORAL.				

Marlon Calderón
ENTREGA CONFORME

Gerson Acevedo
RECIBE CONFORME





CESION DE DERECHOS

ADENDA "A"

POLIZA No : 15B15071
ASEGURADO: MARLON RUBEN OSEJO PINEDA
CEDENTE : MARLON RUBEN OSEJO PINEDA
CESIONARIO : BANCO DE LA PRODUCCION S.A.
ASEGURADORA: ASSA Compañía de Seguros, S.A.
VIGENCIA : DESDE: 24 Junio 2016 (00:01 HORAS)
HASTA: EL FINAL DEL PRESTAMO, SIEMPRE QUE LA PRESENTE POLIZA HUBIERE SIDO RENOVADA A SU VENCIMIENTO MEDIANTE AUTORIZACION ESCRITA DEL BANCO DE LA PRODUCC
SUMA ASEGURADA: U\$ 19,765.00 (DIECINUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO CON 00/100 , DOLARES)
MONTO CEDIDO: U\$ 14,765.00 (CATORCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO CON 00/100 , DOLARES)

Por el presente Documento el Cedente comunica a **ASSA Compañía de Seguros, S.A.**, que cede al **BANCO DE LA PRODUCCION S.A.**, los Derechos que tiene sobre la Póliza de Seguro que está solicitando a la Aseguradora, la que se identificará en este documento una vez que sea aceptada la solicitud y emitida la Póliza.

En consecuencia, en caso de Siniestro de los Bienes Asegurados que diere lugar a indemnización conforme los términos del Contrato de Seguro, **ASSA Compañía de Seguros, S.A.**, pagará el monto de la misma al Cesionario.

Se firma el presente documento en la Ciudad de Managua a los 22 días del mes de Junio del año 2016 .


Cedente

Cedente

Cesionario

FIRMA AUTORIZADA
Compañía de Seguros
ASSA



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas



AUSA Compañía de Seguros, S.A.

Rotonda El Periodista,
400m Norte, Edif. El Centro,
Managua, Nicaragua.

Teléfono (505) 2276-9000
Fax (505) 2276-9003
Apartado MRS-67

RECIBO DE PRIMA No. 570233

Fecha: 22/06/2016

RAMO	: MULTIPOLIZAS
PÓLIZA No.	: 15B15071
CONCEPTO	: EMISION NUEVA
VIGENCIA	: 24/06/2016 AL 23/06/2017
FECHA EFECTIVA	: 24/06/2016
CONTRATANTE/ASEGURADO	: 584945 OSEJO PINEDA, MARLON RUBEN
CÉDULA O RUC	: 2811312880007X
DIRECCION COBRO	: CENTRO CORPORATIVO BANPRO, FRENTE A PRICESMART, MANAGUA.

Recibido 06/07/2016

MONEDA: DOLARES			DATOS DEL PRODUCTOR	
Prima Neta:	U\$	84.00	AGENCIA:	001987
Emisión:	U\$	1.68	NOMBRE:	CORREDOR DIRECTO
I.V.A. 15%:	U\$	12.85	CN 0-0	
Dir. Gral. Bomberos 1%:	U\$	0.84		
Total:	U\$	99.37		
Menos Deposito:	U\$	0.00		
SALDO:	U\$	99.37		

FORMA DE PAGO: PAGO ÚNICO / DIA DE COBRO: 4 DEL MES CORRESPONDIENTE				
CUOTA	FECHA		MONTO	
1 / 1	04/07/2016	U\$	99.37	
		TOTAL	U\$	99.37

[Firma Autorizada]
 Agencia de Suscripción
AUSA
 Compañía de Seguros
 FIRMA AUTORIZADA
 MANAGUA, NICARAGUA

ORIGINAL/rfactgob



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas



ASSA

Compañía de Seguros, S.A.
DESCRIPCION Y LOCALIZACION DE BIENES ASEGURADOS

Pag. 1 / 1

Fecha: 22 de Junio de 2016	POLIZA NUEVA DE MULTIPOLIZAS : 15B15071		
ASEGURADO / CONTRATANTE: 584945 Marion Ruben Oasejo Pinada	VIGENCIA DE LA POLIZA	365 días	
CEDULA ORUC: 2811312880007X	DESDE:	24 de Junio	de 2016 (00-01 Horas)
	HASTA:	23 de Junio	de 2017 (24-00 Horas)
	INTERMEDIARIO: Corredor Directo	DMB	

DESCRIPCION DEL BIEN ASEGURADO

Tipo Seguro De Certificado Bienes 1 Metrohogar 1
EDIFICIO DE UNA SOLA PLANTA, INCLUYENDO AREA EMBALDOSADO, PROPIEDAD DEL ASEGURADO, CUYA SUMA ASEGURADA BAJO LA PRESENTE POLIZA CORRESPONDE AL VALOR DE REPOSICION REFLEJADO EN EL AVALUO REALIZADO POR VALNISA DE FECHA 27/03/2016 Y QUE ES DE LA PLENA ACEPTACION POR PARTE DEL ASEGURADO, OCUPADO COMO CASA DE HABITACION

Tpo. Riesgo Casa De Habitacion Acreedor/Beneficiario: BANCO DE LA PRODUCCION S.A.
Ubicación: URBANIZACION CIUDAD EL DORAL LOTE NO. T-8, MATEARE, MANAGUA

DETALLE DE COBERTURAS

COBERTURAS	SUMA ASEGURADA	DEDUCIBLE	PRIMA
Incendio, Rayo Y/O Explosión (Básico)	14,765.00		37.65
Tembor, Terremoto Y/O Erupción Volcánica Y Maremoto	14,765.00	2% de la Suma Asegurada	25.10
Inundación, Daños Por Agua Y/O Maremoto	14,765.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros	14,765.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Pillaje O Saqueo En Caso De Catastrofos Naturales	14,765.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Ayúd, Desprendimiento, Arrastre De Tierra, Arena, Piedra Y Árboles	14,765.00		0.00
Rotura De Cristales Con Un Limite Máximo Por Acontecimiento De	500.00	20% de la Suma Asegurada	0.00
Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos Y Granizo	14,765.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Caida Accidental De Árboles, Postes, Cables De Energia Eléctrica	14,765.00		0.00
Humo	14,765.00		0.00
Responsabilidad Civil De Propietario, Con Un Limite De Muerte Accidental, 10% De La S. Asegurada Del Edif. Y Contenido	2,000.00		0.00
Gastos De Remoción De Escombros 10% De La Suma Asegurada Total	1,476.50		0.00
Inhabilitación Del Edificio Por 3 Meses, Us\$500.00 Por Mes	1,500.00		0.00
PRIMA NETA:			US\$ 62.75

DESCRIPCION DEL BIEN ASEGURADO

Tipo Seguro De Certificado Bienes 1 Metrohogar 2
MUEBLES, UTILES Y ENSERES DE CASA DE HABITACION, PROPIEDAD DEL ASEGURADO, CONFORME SOLICITUD DE ASEGURAMIENTO NO. 22111. DEBIDAMENTE FIRMADA DE FECHA 26/05/2016, MIENTRAS SE ENCUENTREN CONTENIDOS Y/O GUARDADOS DENTRO DEL EDIFICIO DESCRITO EN EL BIEN NO. 1

Tpo. Riesgo Contenido Acreedor/Beneficiario: BANCO DE LA PRODUCCION S.A.
Ubicación: URBANIZACION CIUDAD EL DORAL LOTE NO. T-8, MATEARE, MANAGUA

DETALLE DE COBERTURAS

COBERTURAS	SUMA ASEGURADA	DEDUCIBLE	PRIMA
Incendio, Rayo Y/O Explosión (Básico)	5,000.00		12.75
Tembor, Terremoto Y/O Erupción Volcánica Y Maremoto	5,000.00	2% de la Suma Asegurada	8.50
Inundación, Daños Por Agua Y/O Maremoto	5,000.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros	5,000.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Pillaje O Saqueo En Caso De Catastrofos Naturales	5,000.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Robo Con Forzamiento, Con Violencia En Las Personas Y/O Cosas 15% Del Contenido	750.00		0.00
Ayúd, Desprendimiento, Arrastre De Tierra, Arena, Piedra Y Árboles	5,000.00		0.00
Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos Y Granizo	5,000.00	2% de la Suma Asegurada	0.00
Caida Accidental De Árboles, Postes, Cables De Energia Eléctrica	5,000.00		0.00
Humo	5,000.00		0.00
Muerte Accidental, 10% De La S. Asegurada Del Edif. Y Contenido	500.00		0.00
Gastos De Remoción De Escombros 10% De La Suma Asegurada Total	500.00		0.00
PRIMA NETA:			US\$ 21.25

Certificado: 1	Suma Asegurada Total 100%:	US\$ 20,515.00	Prima Total:	US\$ 84.00
----------------	----------------------------	----------------	--------------	------------

ASSA COMPAÑIA DE SEGUROS, S.A. Descripción
Firma Autorizada
MANAGUA, NICARAGUA



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional
El Pueblo, Presidente!

2016
Varios Adelantes!
EN BUENA
ESPERANZA,
EN VICTORIAS!

Managua, 08 de Enero del 2016.-
DGI/DJT-DCE/0019/01/2016.-

Licenciada

DAYSÍ BALTODANO ESPINOZA
Gerente Administrativo Financiero
NEW CENTURY BUILDERS, S.A
RUC: J0310000127301
Su Despacho.

Estimado Licenciada Baltodano:

En atención a correspondencia recibida en nuestra oficina el 06 de Enero del año dos mil dieciséis, en la que solicita la renovación de la constancia con referencia **DGI/DJT/DCE/0257/11/2015**, por la renta que se genera en la transmisión de bienes inmuebles en concepto de ganancia ocasional, tomando en cuenta que el giro normal de negocio es la venta de bienes inmuebles, según lo manifiesta la escritura pública número ciento setenta y uno (171), constitución de sociedad anónima y estatutos, cláusula quinta (objeto social), bajo los oficios notariales del Licenciado Otto Fernando López Okrassa, 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, a la que se hace referencia el arto. 13 de la Ley N° 822, Ley de Concertación Tributaria y 11 de su Reglamento, por tanto no está afecto a la retención estipulada en la tabla del arto. 87 numeral 2 de la Ley antes citada. No obstante están obligados a enterar el anticipo mensual del pago mínimo definitivo establecido en el artículo 63 de la Ley antes citada.

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 **NEW CENTURY BUILDERS, S.A.**

Esta carta es válida desde el **01 de Enero hasta el 31 de Marzo del año 2016**, 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 arto. N° 38 de la Ley N° 822 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

Atentamente

Maria Isabel Muñoz Gómez
MARIA ISABEL MUÑOZ GÓMEZ
DIRECTORA JURÍDICA TRIBUTARIA



CC: Archívó
Control de Exoneraciones
ECR



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



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional
El Pueblo, Presidente!

2016
Varios EN BUENA
Adelante! ESPERANZA,
EN VICTORIAS!

CERTIFICACIÓN DE COSTO DE VIVIENDA No. 021-2016

CONSIDERANDO:

I

Que con fecha del Treinta y Uno de Marzo del año dos mil Dieciséis el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR), emitió Certificación de Costos para Vivienda No 013-2016 para un conjunto de **Cuatrocientas Treinta y Seis (436) Viviendas Nuevas y sus respectivas Obras de Urbanización**, todas previstas a construirse en el proyecto habitacional denominado "**Residencial El Doral**", ubicado en el Municipio de Mateare, Departamento de Managua.

II

Que la Sra. **Daysi del Carmen Baltodano Espinoza**, quien se identifica con cedula de identidad N° **043-210269-0001H** en representación de la empresa "**New Century Builders, Sociedad Anónima**" en adelante La Solicitante, mediante comunicación fechada del día 25 de Abril del año 2016 ha pedido se corrija Certificación de Costos para Vivienda No. 013-2016, únicamente por lo que hace a las áreas de construcción que a continuación se detalla, según la certificación en la parte resolutive, inciso 1: se describe área de construcción de 36.30m², siendo lo correcto área de construcción de 36.00m²; inciso 2: se describe área de construcción de 40.83m², siendo lo correcto área de construcción de 40.00m²; inciso 3: área de construcción de 51.22m² siendo lo correcto área de construcción de 51.00m²; inciso 4: área de construcción de 61.71m² siendo lo correcto área de construcción de 60.00ms²; inciso 5: se describe área de construcción de 73.31m² (espacio habitable) y espacio abierto área de ingreso de 1.42m², siendo lo correcto área de construcción de 75.00m² (espacio habitable) y espacio abierto área de lavado de 3.81m² y el inciso 6: no tiene corrección alguna.

III

Que la solicitud presentada por La Solicitante, reúne los requisitos exigidos por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) de conformidad a lo establecido en la Ley No. 677 "Ley Especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social" y su Reglamento Decreto No. 50-2009, la Ley No. 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)" y sus reformas respectivas para estos efectos, según documentación presentada ante el INVUR y contenida en el correspondiente expediente administrativo.



CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!

INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL INVUR

Km 4 1/2 carretera Sur contiguo a INISER -

Teléfonos 22666112 al 22666114 WEB: invur.gob.ni.



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional

El Pueblo, Presidente!

2016
Vamos a celebrar!
EN BUENA
ESPERANZA,
EN VICTORIAS!

IV

Que los beneficios tributarios otorgados al Proyecto Habitacional denominado "**Residencial El Doral**", en base al Artículo 39 de la Ley No. 428 "**Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)**" publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 109 del 12 de Junio del 2002 y sus reformasⁱ, estarán sujetas a los plazos y condiciones dispuestos en los artículos 287 y 288 de la Ley No. 822 "**Ley de Concertación Tributaria**" publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 241 de fecha del 17 de Diciembre del 2012 y sus reformasⁱⁱ y al Decreto No. 01-2013 "**Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria**" publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 12 de fecha 22 de enero del 2013.

V

Que la solicitud presentada por la Solicitante ante la instancia administrativa correspondiente permitió la revisión de los planos, presupuestos y costos de construcción lo que garantiza el derecho a gozar de los beneficios a las exoneraciones a todo tipo de tributo

VI

Que el análisis y verificación realizada a la documentación presentada, ha sido efectuada por profesionales en la materia, cuyo dictamen específico se incorpora al expediente, emitiendo una opinión favorable a la solicitud mencionada

VII

Que de acuerdo a las atribuciones que le confiere el Artículo 11 de la Ley No. 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural" (INVUR) y sus reformas, la Co Directora General en su calidad de funcionario de mayor jerarquía del INVUR y con base a los considerandos y recomendaciones emitidas por la Gerencia de Operaciones del INVUR, en uso de esas facultades:

RESUELVE:

Primero: Revocar Certificación de Costos para Viviendas No. 013-2016 emitida para un conjunto de **Cuatrocientas Treinta y Seis (436) Viviendas Nuevas y sus respectivas Obras de Urbanización** en el proyecto habitacional denominado "**Residencial El Doral**", por corrección consistente en áreas de construcción de las viviendas.



CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!

INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL INVUR

Km 4 1/2 carretera Sur contiguo a INISER -

Teléfonos 22666112 al 22666114 WEB: invur.gob.ni



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional

El Pueblo, Presidente!

2016
Vamos Adelante! EN BUENA
ESPERANZA,
EN VICTORIAS!

Segundo: Emitir Certificación de Costo No. 021-2016, para Cuatrocientos Treinta y Seis (436) Viviendas Nuevas y sus respectivas Obras de Urbanización, previstas a construirse en el Proyecto Habitacional denominado: **"Residencial El Doral"**, ubicado en el Municipio de Mateare, Departamento de Managua cuyos costos de construcción están de acuerdo a los parámetros que se establecen para la aplicación de exoneraciones de todo tributo, pago aranceles y exoneraciones así como beneficios de subsidios a préstamos hipotecarios contenidos en la Ley No. 677 "Ley Especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social" y su Reglamento Decreto No. 50-2009", y la Ley No. 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)" y sus reformas respectivasⁱⁱⁱ, según el siguiente detalle:

1. **Cien (100) Viviendas nuevas Modelo Aura**, con Sistema Constructivo concreto reforzado y área de construcción habitable de 36.00m² y espacios abiertos área de Ingreso de 0.96m² y área de lavado de 2.48m², con un Costo Unitario de Construcción de US\$ 9,337.82 (Nueve Mil Treientos Treinta y Siete Dólares con 82/100).
2. **Cien (100) Viviendas nuevas Modelo Aurora Modificada**, con Sistema Constructivo concreto reforzado y área de construcción habitable de 40.00m² y espacios abiertos área de Ingreso de 1.04m² y área de lavado de 2.48m², con un Costo Unitario de Construcción de US\$ 9,947.10 (Nueve Mil Novecientos Cuarenta y Siete Dólares con 10/100).
3. **Cien (100) Viviendas nuevas Modelo Brisa**, con Sistema Constructivo concreto reforzado y área de construcción habitable de 51.00m² y espacios abiertos área de Ingreso de 1.42m² y área de Lavado de 3.55m², con un Costo Unitario de Construcción de US\$ 13,349.74 (Trece Mil Treientos Cuarenta y Nueve Dólares con 74/100).
4. **Setenta y Seis (76) Viviendas nuevas Modelo Cielo**, con Sistema Constructivo concreto reforzado y área de construcción habitable de 60.00m² y espacios abiertos área de Ingreso de 1.43m² y área de Lavado de 5.70m², con un Costo Unitario de Construcción de US\$ 14,580.07 (Catorce Mil Quinientos Ochenta Dólares con 07/100).
5. **Sesenta (60) Viviendas nuevas Modelo Sueño**, con Sistema Constructivo concreto reforzado y área de construcción de 75.00m² (espacio habitable) y espacio abierto área de lavado de 3.81m², con un Costo Unitario de Construcción de US\$ 18,201.30 (Dieciocho Mil Doscientos y Un Dólares con 30/100).



CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!

INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL INVUR

Km 4 1/2 carretera Sur contiguo a INISER -

Teléfonos 22666112 al 22666114 WEB: invur.gob.ni.



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional
El Pueblo, Presidente!

2016
Vamos a celebrar!
EN BUENA
ESPERANZA,
EN VICTORIAS!

6. **Cuatrocientos Treinta y Seis (436) Obras de Urbanización**, para la cantidad de 436 lotes urbanizados con área promedio del lote de 154.00m², con un Costo Unitario de Construcción de US\$ 4,235.06 (Cuatro Mil Doscientos Treinta y Cinco Dólares con 06/100)

La presente Certificación es válida por un período de dos años correspondientes a los dos primeros años de vida del proyecto contados a partir de la fecha de emisión de la presente y No podrá utilizarse con carácter retroactivo y solo podrá ser utilizada para los fines estrictamente señalados en este instrumento y establecidos en la Ley, relacionados, única y exclusivamente, con las viviendas del proyecto arriba mencionado, de lo contrario será objeto de las sanciones contempladas en la ley.

Dado en la ciudad de Managua, a los Tres días del mes de Mayo del año Dos Mil Dieciséis.

Arq. Vanessa Gomez Segura
Co Directora General - INVUR



i Las Leyes 428 "Ley Orgánica del Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)" y la Ley No. 677 "Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social" han sido objeto de reforma mediante la Ley No. 865, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 90 del 19 de Mayo de 2014. Y el decreto No. 73-2002, Ley 904 "Ley de Reforma a la Ley 428 Ley Orgánica de Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)" publica en la gaceta No.156 del 19 de Agosto del año 2015.

ii Ley N° 891 "Ley de Reformas y Adiciones a la Ley N° 822, Ley de Concertación Tributaria" publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 240 del 18 de Diciembre de 2014.



CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!
INSTITUTO DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL INVUR
Km 4 1/2 carretera Sur contiguo a INISER -
Teléfonos 22666112 al 22666114 WEB: invur.gob.ni.



Valuaciones Nacionales e Internacionales, S. A.

**AVALÚO REALIZADO A CASA DE HABITACIÓN
(CASA MODELO AURORA MODIFICADA).**

UBICACIÓN DEL BIEN :
URBANIZACION CIUDAD EL DORAL, KM
17 CARRETERA NUEVA A LEON,
LOTE #P-75, MANAGUA.

NOMBRE DEL CLIENTE:
SRES. NEW CENTURY HOMES S.A.

INSTITUCION SOLICITANTE:
PERSONAL.

29 DE JUNIO DEL 2016

Reparto San Juan, semáforos del Hotel Seminole. 1c al Oeste, 1c al Norte, Casa # 498, Managua, Nicaragua.
TEL.: (505) 2278-6476 - (505) 2278-6805
valnisa@cablenet.com.ni



Valuaciones Nacionales e Internacionales, S. A.

Managua, Nicaragua
29 de Junio del 2016

Señores
New Century Homes S.A.
Su despacho

Estimada Señores:

A través de la presente le remitimos avalúo realizado a Casa de habitación modelo, ubicada en el Km 17 de la carretera Nueva a León, Ciudad El Doral, Lote # P-75, Managua.

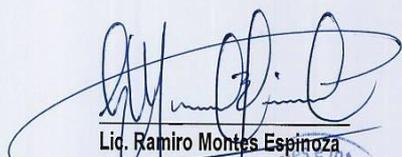
Dicha inspección se realizó el día 28 de Junio del 2016.

Los resultados del avalúo son los siguientes:

Valor de Mercado	Valor de Realización	Valor de Reposición	Valor Actual
\$22,500.00	\$21,500.00	\$22,466.22	\$22,466.22

Nos encontramos a su disposición para cualquier aclaración que sea necesaria y esperando que Nuestro trabajo llene las expectativas requeridas, nos suscribimos.

Atentamente,


Lic. Ramiro Montes Espinoza
Gerente General
VALNISA
NIPEV 085/086
Cof.archivo.

EXP. 003-2016-3013, SRES: NEW CENTURY HOMES S.A, CIUDAD EL DORAL, LOTE P-75, MANAGUA.

1



Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
Unan-Managua
Facultad de Ciencias Económicas
Departamento de Contabilidad Pública y Finanzas

