

CAPITULO I

MARCO TEORICO Y LEGAL

1. TASAS DE INTERES

Las tasas de interés siempre han sido objeto de atención, no sólo de las autoridades monetarias, sino también de todos los sectores económicos.

El costo del dinero en el tiempo, afecta no sólo las decisiones futuras de los agentes económicos, sino también las presentes, ya que el concepto de “costo de oportunidad” es usualmente bien aprovechado por los que manejan información relevante.

Las tasas de interés, en particular las del sistema bancario; han sido siempre objeto de múltiples observaciones, dado que el aspecto crediticio está vinculado a la actividad productiva.

Por ello existen posiciones encontradas en cuanto a su determinación, desde su libre determinación hacia la fijación por la autoridad monetaria.

Pero dentro de esta discusión, qué incide, o cuáles son los factores que hacen que los bancos determinen sus tasas de interés.

Si bien, bajo un régimen cambiario fijo el equilibrio entre el mercado de dinero y de activos es endógeno, y por ello no puede controlarse directamente la tasa de interés,



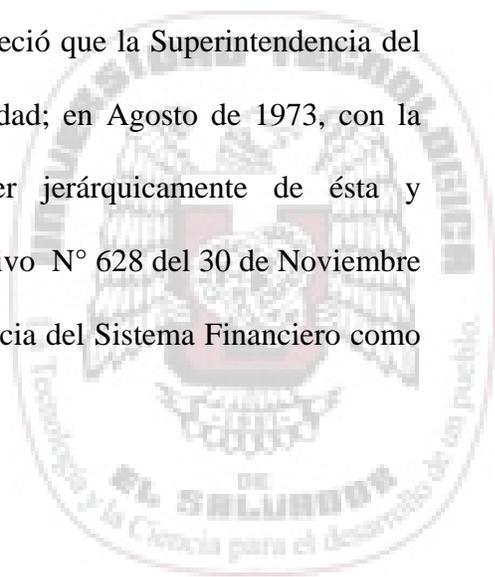
existen factores de índole financiera que afectan la evolución de las tasas de interés en el corto plazo. En tal sentido se presentan a continuación algunas consideraciones teóricas sobre los elementos de política monetaria en El Salvador y los determinantes teóricos de las tasas de interés.

1.1 Elementos de la política monetaria en El Salvador hasta el año 2000

El manejo de la política monetaria en El Salvador ha estado relacionado con el control de la cantidad de dinero en la economía, sin embargo, su objetivo principal se definió más claramente cuando se promulgó la nueva Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR), implementada a principios de la década de los años noventa.

En El Salvador la Superintendencia del Sistema Financiero fue creada en 1961 con la reorganización del Banco Central de Reserva de El Salvador (BCR) para que fiscalizara las instituciones y las organizaciones auxiliares de crédito.

En la Ley Orgánica del BCR del mismo año se estableció que la Superintendencia del Sistema Financiero dependería de la mencionada entidad; en Agosto de 1973, con la creación de la junta monetaria, paso a depender jerárquicamente de ésta y funcionalmente del B.C.R. mediante el decreto legislativo N° 628 del 30 de Noviembre de 1990 la Asamblea Legislativa creo la Superintendencia del Sistema Financiero como entidad de carácter autónomo.



Durante la década de los ochenta la política monetaria estuvo orientada a cumplir diferentes objetivos macroeconómicos, en un escenario desarrollista con una clara injerencia estatal en los asuntos económicos.

Basados en esas premisas el Banco Central orientó la política monetaria mediante el establecimiento de cupos de crédito, fijando tasas de interés y obligando a los bancos a mantener como parte de su cartera de inversiones, títulos del Sector Público con rendimientos por debajo del mercado.

El Banco Central intervenía además en la gestión administrativa y financiera de los bancos comerciales desviando su atención de los asuntos trascendentales de la política macroeconómica y en particular de la monetaria, que pusieron en peligro la estabilidad de la economía.

A partir de 1989 se genera un nuevo modelo macroeconómico sustentado en los principios de mercado en la liberalización de la economía, la apertura del comercio exterior, el papel subsidiario del Estado y en la privatización y fortalecimiento del Sistema Financiero.

Enmarcado dentro de este nuevo modelo se aprueba una nueva ley orgánica del Banco Central de Reserva (BCR) y con ello se define el objetivo básico de la política monetaria y lo faculta para generar instrumentos monetarios orientados más hacia una economía de mercado.



1.1.1 Marco legal de la Política Monetaria

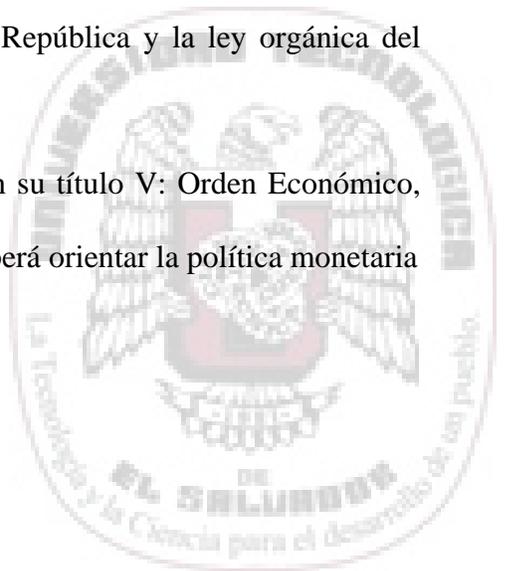
En la Ley Orgánica del BCR, se establecía que el objetivo fundamental de la política monetaria era la estabilidad monetaria, la cual puede asociarse, desde una perspectiva monetarista, con la consecución de una inflación baja y estable.

La estabilidad monetaria constituye la misión del Banco Central y consistía en velar porque la moneda local, el colón, mantuviera su poder adquisitivo a través del tiempo, siendo necesario adecuar el crecimiento del dinero a las necesidades de la actividad económica para financiar las transacciones. Mantener dicha condición de estabilidad constituye el mayor aporte del Banco Central al crecimiento económico.

La estabilidad produce beneficios a la sociedad, mejora la distribución del ingreso y la asignación de recursos, fomenta el ahorro y genera un ambiente de certidumbre para la planeación de largo plazo.

Para cumplir con dicho objetivo, a través de la política monetaria, el BCR se respaldó en el marco legal conformado por la Constitución de la República y la ley orgánica del BCR.

Así, la Constitución de la República de El Salvador en su título V: Orden Económico, Artículo 111, párrafo segundo establece: “El Estado deberá orientar la política monetaria

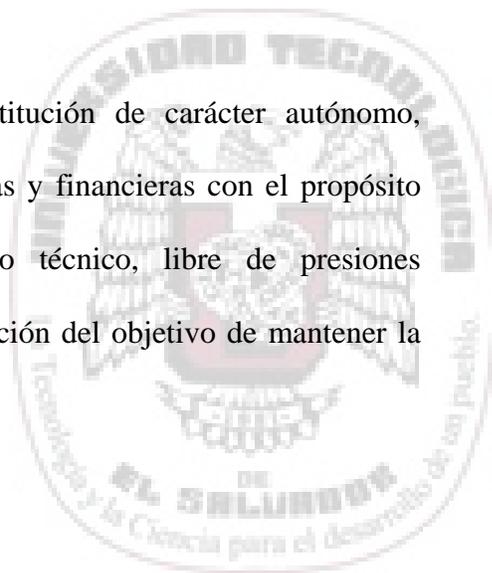


con el fin de promover y mantener las condiciones favorables para el desarrollo ordenado de la economía nacional”.

Por su parte, el artículo 3 de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva, determinaba que dicha institución “tendrá por objeto fundamental, velar por la estabilidad de la moneda y será su finalidad esencial promover y mantener las condiciones monetarias, cambiarias, crediticias y financieras más favorables para la estabilidad de la economía nacional”.

Para ejercitar sus atribuciones la Ley del BCR asignaba funciones específicas como las de emitir moneda, prevenir o moderar tendencias inflacionarias, mantener la liquidez y °estabilidad del Sistema Financiero, fomentar su desarrollo, regular la expansión del crédito, velar por el normal funcionamiento de los pagos internos y externos, adecuar los medios de pago al desarrollo de las actividades productivas, administrar las reservas internacionales, dictar normas correspondientes en materia monetaria, crediticia, cambiara y financiera y coordinar sus políticas con la política económica del gobierno.

Dicha ley definía al Banco Central como una institución de carácter autónomo, asignándole además facultades administrativas, técnicas y financieras con el propósito de conducir la política monetaria con un criterio técnico, libre de presiones institucionales o sectoriales, que facilitarían la consecución del objetivo de mantener la



estabilidad monetaria. Dentro de sus limitaciones, la Ley Orgánica prohibía al Banco Central:

- Otorgar avales, fianzas, garantías de ninguna clase a bancos y financieras e instituciones oficiales de crédito (Art. 51).
- Otorgar créditos a los bancos y financieras, así como a las instituciones oficiales de crédito, para otros destinos que no sean: Créditos de liquidez automática (Art. 51).
- Créditos de estabilización, créditos para cubrir deterioros estructurales de liquidez y solvencia y créditos a bancos o financieras en liquidación (Art. 52).
- Financiar directa o indirectamente al Estado, ni a las instituciones y empresas estatales de carácter autónomo (Art. 74).
- Otorgar avales, fianzas o garantías por obligaciones contraídas por el Estado y las instituciones y empresas estatales de carácter autónomo (Art. 74).

1.1.2 Manejo de la política monetaria

El manejo de la política monetaria, siguió el enfoque de agregados monetarios para transmitir a los agentes económicos las señales sobre las intenciones de la política; de esa manera el Banco Central podía utilizar alguno de sus instrumentos monetarios con la finalidad de administrar la cantidad de dinero que circula en la economía.



El cauce o vínculo entre el dinero y los precios se hacía mediante el uso de variables operacionales e intermedias. La variable operacional se define como aquella que el Banco Central podía controlar directamente a través del manejo de sus instrumentos de política influyendo sobre la variable intermedia y a través de ella, en su objetivo final: los precios.

Debido a que el mercado financiero de El Salvador no estaba completamente desarrollado, la aplicación de la política monetaria se realizaba a través del Sistema Bancario, que agrupa a los principales intermediarios entre las unidades demandantes y oferentes de recursos en la economía. En razón de ello, y debido a la asociación entre la creación de dinero primario del BCR y su multiplicación a través del Sistema Bancario, se utilizó como variable operacional la Base Monetaria y como variable intermedia el Agregado Monetario M2¹.

Dicho agregado sin embargo, fue sustituido posteriormente por M3², para incorporar el efecto de la aparición de nuevos sustitutos del dinero, las innovaciones financieras y los efectos de la integración y desarrollo del mercado financiero.

¹ M2: (Agregado Monetario a nivel del Sistema Financiero), incluye: billetes y monedas en poder del público (numerario), depósitos a la vista, depósitos de ahorro y a plazo.

² M3 = M2 más depósitos en moneda extranjera y otros títulos valores.



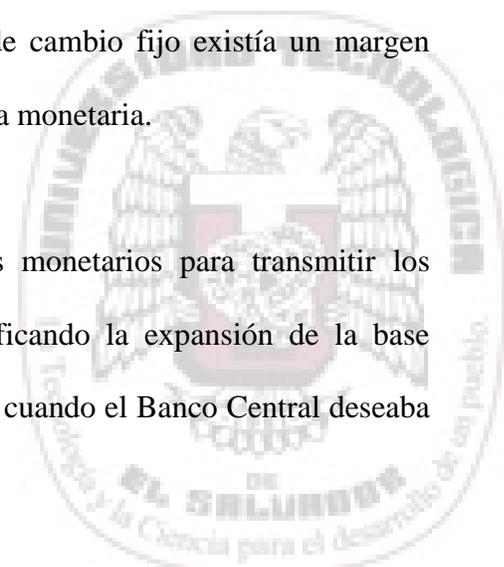
1.1.3 Efectividad de la política monetaria

Conviene señalar que el manejo de la política monetaria fue acotado por el uso del tipo de cambio como ancla nominal de los precios, esto significó que la política monetaria perdió efectividad debido a que la demanda de dinero dependía de las decisiones que adoptaba el público, lo que restó eficiencia al uso de la base monetaria como variable operacional; en razón de lo anterior se usaron los Activos Internos Netos del BCR como variable operacional en sustitución de la base monetaria.

Para medir el grado de efectividad de la política monetaria bajo un régimen de tipo de cambio fijo, dado el limitado control sobre la demanda de dinero, se calculó el Coeficiente de Offset que medía la fracción del cambio en los activos externos netos del BCR (AEN) que era compensada por un cambio en los activos internos netos (AIN).

Los resultados encontrados señalaron que en el corto plazo casi el cincuenta por ciento del cambio en los AEN era compensada en forma inversa por variaciones en los AIN del Banco Central; lo anterior indicó que aun con tipo de cambio fijo existía un margen apreciable de efectividad para la ejecución de la política monetaria.

El Banco Central utilizó el canal de los agregados monetarios para transmitir los impulsos monetarios al resto de la economía, modificando la expansión de la base monetaria a través de sus instrumentos de política. Así cuando el Banco Central deseaba

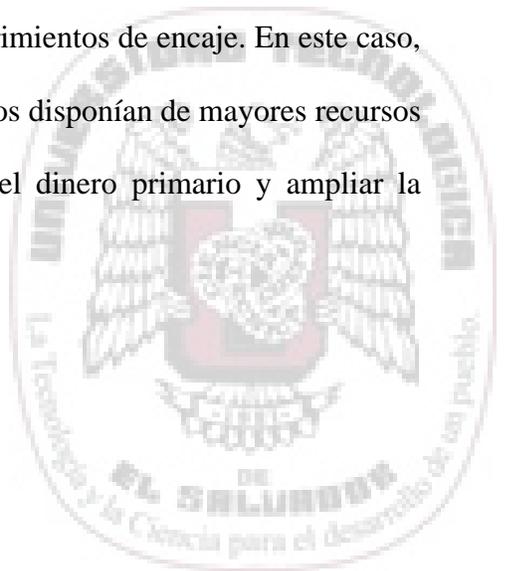


reducir la cantidad de dinero en circulación disminuía el crecimiento de la base monetaria mediante una combinación de los siguientes instrumentos: colocación neta de títulos valores, elevando los coeficientes de encaje o haciendo uso de otros instrumentos de absorción de liquidez.

La menor expansión de la base monetaria afectaba la creación secundaria de dinero a través del multiplicador monetario, induciéndose con ello una caída en la cantidad de dinero en circulación, es decir en la variable intermedia, y por ende, en la disponibilidad de recursos prestables del sistema financiero.

Dado un nivel de gasto en la economía y ante la menor disponibilidad de financiamiento bancario, se producía un alza de las tasas de interés lo que se reflejaba en un menor consumo e inversión –la actividad económica se contraía- lo que finalmente reducía las presiones inflacionarias por el lado de la demanda.

Lo contrario ocurría cuando el BCR deseaba ampliar la liquidez de la economía. Para ello reducía la colocación de títulos valores o los requerimientos de encaje. En este caso, la economía contaba con más dinero y además los bancos disponían de mayores recursos para conceder crédito y a través de ello multiplicar el dinero primario y ampliar la creación de medios de pago.



El impacto sobre las tasas de interés, en el mercado de dinero, se generaba cuando el Banco Central modificaba la magnitud de su participación en el mercado de dinero; es decir, las tasas del mercado se veían afectadas por el efecto liquidez que produce la menor o mayor expansión de dinero primario que generaba el BCR, mediante el uso de sus instrumentos de política monetaria.

En el caso de El Salvador, el uso de las tasas de interés como canal de transmisión de los impulsos monetarios presentó una débil asociación entre las intenciones del BCR y el alcance de sus objetivos intermedios y finales. La modificación de las tasas de interés de los títulos del BCR mostró una débil vinculación con las tasas del sistema financiero.

Para el Banco Central era muy importante conocer la manera en que los diferentes agentes económicos anticipaban los cambios en la política monetaria y cómo afectaba sus expectativas; dependiendo mucho ello de su efectividad. Así por ejemplo una contracción de la liquidez y su probable impacto sobre las tasas de interés podía ser anticipado por los sectores a través de buscar otras opciones de financiamiento, reducir sus niveles de gasto o sus proyectos de inversión.

Los cambios en la política monetaria tenían también impacto sobre el tipo de cambio. Una contracción monetaria a través de un mayor coeficiente de encaje o mediante una mayor colocación neta de títulos, inducía un alza en las tasas de interés y mediante ello a una apreciación cambiaria en la medida que se fomente la entrada de capitales externos.



El precio de los activos financieros también se veía afectado por las condiciones de liquidez en la economía. Una ampliación de ella inducía a una baja en las tasas de interés y con ello reducía el rendimiento de los bonos, acciones, cédulas, etc. es decir que el precio de los activos caía al disminuir el valor presente de los ingresos futuros.

1.1.4 Instrumentos de política monetaria

Para lograr los objetivos de la política monetaria el Banco Central dispone de una gama de instrumentos monetarios y líneas de financiamiento establecidas en su Ley Orgánica. A continuación se presenta un resumen de cada uno de ellos.

Indirectos

Operaciones de Mercado Abierto

Consisten en la compra o venta de títulos valores o divisas a través de un sistema de subasta electrónica, con la finalidad de influir en las condiciones de liquidez de la economía.

Operaciones de Reporto

Este tipo de instrumento permite que el Banco Central pueda inyectar o contraer liquidez al sistema financiero, mediante la compra o venta temporal de sus propios títulos valores



Este mecanismo permite reducir la volatilidad de las tasas de interés a corto plazo en el mercado interbancario y de reporto, a la vez que facilita el proceso de regulación monetaria.

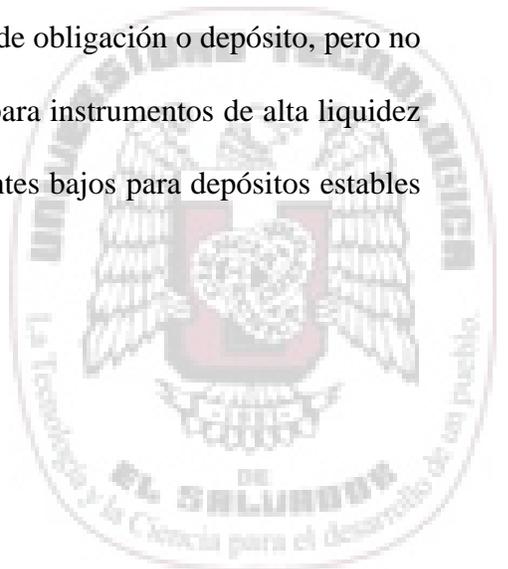
Directos

Encaje legal

El encaje legal es la proporción de los depósitos que los bancos deben mantener en el BCR bajo la forma de depósitos a la vista. Mediante el encaje el Banco Central esteriliza o inyecta recursos a la economía con propósitos de regulación monetaria. En la actualidad se le llama Reserva de Liquidez.

La política de encaje legal está constituida por varios elementos entre los que destacan los coeficientes por tipo de instrumento, los plazos de constitución y de requerimiento, la forma de constituir el encaje y su penalización.

Los coeficientes de encaje legal son diferentes por tipo de obligación o depósito, pero no por moneda. Se establecen coeficientes de encaje alto para instrumentos de alta liquidez y volatilidad (depósitos en cuenta corriente) y coeficientes bajos para depósitos estables o de menor rotación (depósitos a plazo y ahorro).



El cálculo del encaje mínimo requerido se hace tomando de base los saldos promedios diarios de períodos de catorce días, de lunes a domingo de los depósitos y obligaciones sujetas a encaje, del período de catorce días inmediato anterior.

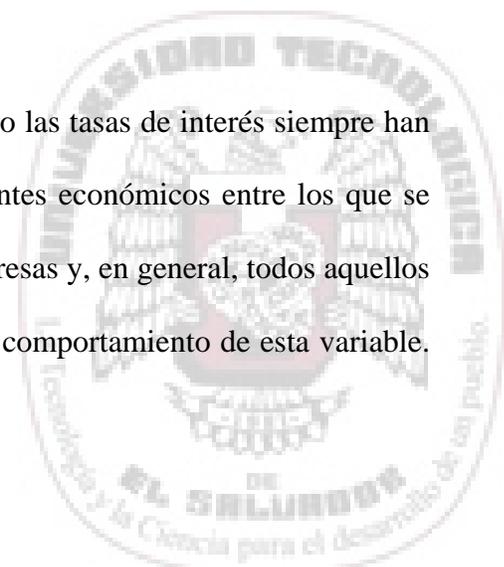
Líneas de financiamiento

El Banco Central ofrece tres tipos de líneas de crédito a las instituciones financieras para atender problemas temporales de liquidez. Dichos préstamos se conceden con la finalidad de que los bancos den cobertura a la posición de encaje en el Banco Central; este mecanismo contribuye a prevenir presiones innecesarias sobre las tasas de interés de corto plazo. Dentro de los instrumentos de líneas de financiamiento se encuentran:

- La ventanilla de liquidez
- Los Créditos de Estabilización para recuperar liquidez.
- Créditos para cubrir deterioros estructurales de liquidez

1.2 Factores financieros que afectan las tasas de interés en El Salvador

Tal como se mencionó al inicio del presente documento las tasas de interés siempre han sido objeto de atención por una gran cantidad de agentes económicos entre los que se pueden contar el Banco Central, las gremiales, las empresas y, en general, todos aquellos que dedicados a actividades financieras, dependen del comportamiento de esta variable.



A continuación se presentan algunas consideraciones sobre las variables que afectan la determinación de las tasas de interés en nuestro país.

1.2.1 Determinantes teóricos de las tasas de interés

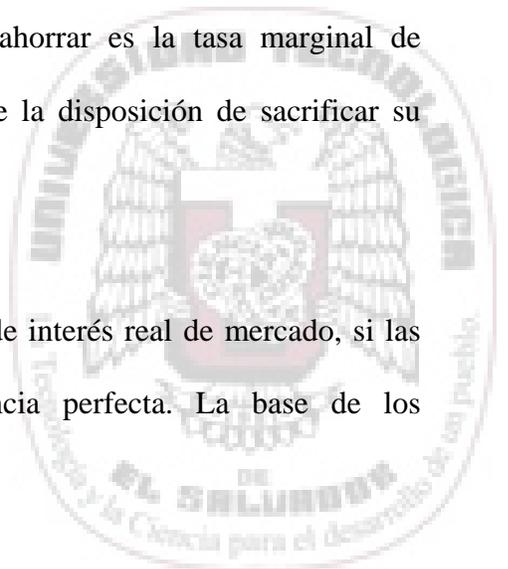
Las tasas de interés, por ser un macro precio de repercusiones importantes en el desempeño económico, constituye un importante elemento de evaluación bancaria. Son diversos los factores a los cuales se atribuyen el comportamiento de las tasas de interés y que determinan el “path” (o trayectoria) de las mismas. A continuación se presentan los criterios utilizados para la determinación de las tasas de interés.

1.2.1.1 Determinantes de orden económico

. Disposición al ahorro

La decisión de ahorrar es en sí el optar entre la alternativa de consumir ahora o hacerlo después. La influencia principal en la decisión de ahorrar es la tasa marginal de preferencia en el tiempo de cada individuo, que mide la disposición de sacrificar su consumo presente por el futuro.

Esta tasa en promedio, debería aproximarse a la tasa de interés real de mercado, si las condiciones prevalecientes fueran las de competencia perfecta. La base de los



movimientos de las tasas de interés reales están influenciadas por la decisión económica de la sociedad entre el consumo presente y futuro.

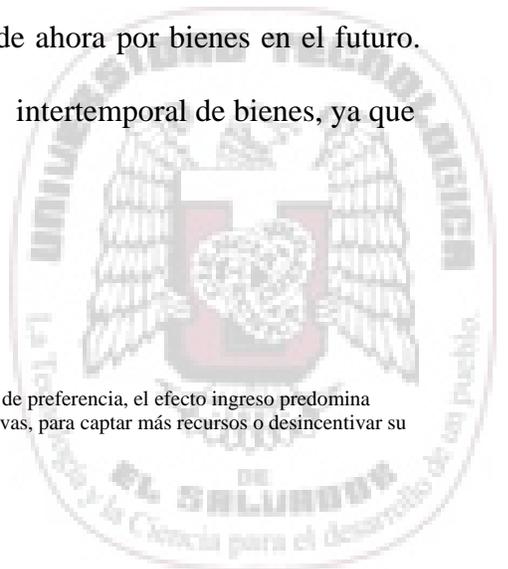
. **Ingreso disponible**

Entre mayor es el ingreso disponible de las personas, mayor es el monto destinado al ahorro. Esto ejerce presiones en los fondos de los bancos ya que el ingreso de la economía es una variable fija, sino cíclica; frecuentemente asociada a la evolución económica. En ciclos económicos recesivos existen presiones de demanda de liquidez, lo que incide en una disminución del ahorro³. De ello se deriva una presión al alza de las tasas de interés.

. **Inflación**

Al hablar de la tasa de interés, lo común es referirse a la tasa nominal (no deflactada por la inflación). Tal como se mencionó anteriormente el ahorro proviene de una decisión de consumo, ya que el individuo espera sacrificar bienes de ahora por bienes en el futuro. La tasa de interés real es la que relaciona la decisión intertemporal de bienes, ya que

³ Si bien la disposición al ahorro se reduce, y con ello se disminuye la tasa marginal de preferencia, el efecto ingreso predomina sobre el efecto sustitución, y los bancos terminan por elevar sus tasas de interés pasivas, para captar más recursos o desincentivar su retiro.



garantiza la obtención de una determinada cantidad de bienes en el futuro. La tasa de interés nominal generalmente excede a la tasa de interés real, debido a que los ahorradores demandan una prima por encima de la real como compensación por la pérdida esperada del poder adquisitivo. En el caso de inflación negativa, la prima sería de igual signo (tasa real > tasa nominal).

En el caso de inflación alta y persistente, la prima asume esa dinámica y se transmite a la tasa de interés nominal en una alza. Se esperaría una evolución similar a la baja, bajo condiciones de competencia perfecta.

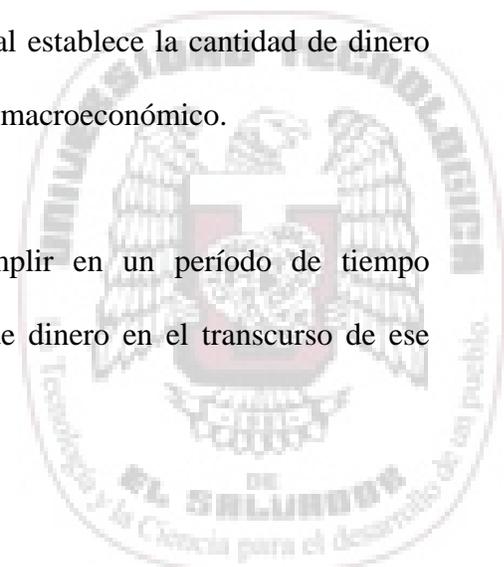
1.2.1.2 Determinantes de orden monetario

Dentro de los determinantes de orden monetario se pueden mencionar:

- **Cantidad de dinero**

Esta es influenciada por la autoridad monetaria, la cual establece la cantidad de dinero en circulación de acuerdo a objetivos y metas de orden macroeconómico.

Si bien la autoridad monetaria tiene metas a cumplir en un período de tiempo determinado (generalmente en un año), la cantidad de dinero en el transcurso de ese



período no es fija sino que más bien fluctúa, de acuerdo a la demanda de liquidez de los diferentes agentes económicos (interacción del sector privado y público).

Si la autoridad decide en un momento dado contraer liquidez y reduce el circulante de tal forma que se ve afectado el consumo presente de las personas, éstas reaccionarán y reducirán su ahorro dada la reducción temporal de su ingreso, lo que presionaría las tasas de interés de captación (si la medida es de corta duración, se verán mayormente afectadas las tasas de corto plazo).

En caso contrario (una expansión monetaria), las tasas se reducirían si el mayor circulante excede la demanda de liquidez de la economía.

. **Restricciones a los fondos prestables**

Si la regulación monetaria estableciera alguna medida, o fortalece las que tiene sobre la protección de los depósitos, como puede ser el caso del encaje legal, se restringiría a los bancos los fondos a intermediar, lo cual elevaría la tasa de interés dada una disponibilidad de fondos.

1.2.1.3 Determinantes financieros de las tasas de interés



Además de los factores señalados que afectan la trayectoria de la tasa de interés, es indudable que factores de índole financiera también la afectan; sobre todo si se considera que las variables de las que se trata son nominales y no reales.

Dentro de las tasas de interés relevantes para la economía en general, están las pactadas para depósitos y préstamos dentro del sistema bancario, ya que siendo el sector de intermediación financiera por excelencia, es ahí donde los recursos financieros de los agentes ahorradores es trasladado a los agentes demandantes de dichos recursos y donde el precio del dinero es relevante.

Se trata entonces del vínculo que existe entre algunas variables y razones financieras con la evolución de las principales tasas de interés y medir su impacto dentro de su trayectoria.

Dentro de las variables que inciden en la fijación de las tasas de interés por parte de las instituciones bancarias se pueden mencionar:

. **La liquidez**

Si en un momento dado un banco carece de fondos o inversiones financieras negociables, para contar con liquidez en el corto plazo para solventar algún alza en la demanda de dinero del público, se verá en la necesidad de aumentar sus fondos líquidos,



vía alza de las tasas de interés pasivas, ya que al hacer más atractiva dicha tasa, nuevos fondos podrían canalizarse a dicha institución. Por ello, se esperaría una relación inversa entre un indicador de liquidez de los bancos y las tasas de interés pasivas.

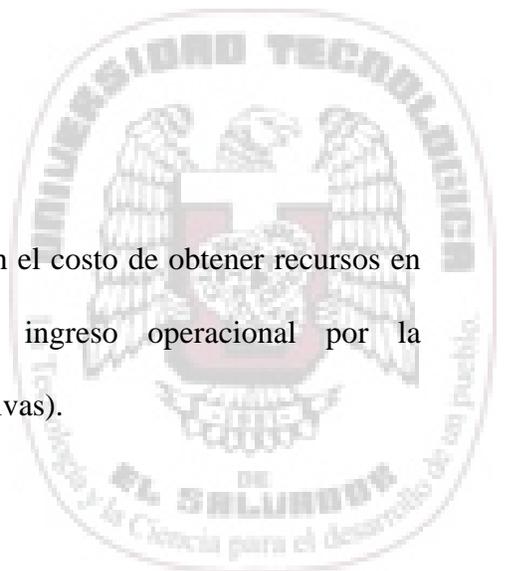
. **Solvencia**

La solvencia de un banco se asocia con la capacidad de cumplimiento de sus obligaciones. Se utiliza en la evaluación bancaria para determinar un poco la estabilidad de la institución en el mediano plazo. En cuanto a un banco se le detecta cierto nivel de insolvencia, a los préstamos que se les otorgan se le añade una “prima por riesgo de pago”; lo que encarece su costo de fondeo de recursos.

Los bancos intentarían trasladar esa prima a los usuarios de crédito, a fin de paliar en cierta medida el mayor costo. Por ello, se esperaría tener una relación inversa entre instituciones con menor solvencia (mayor riesgo) y mayores tasas de interés activas.

. **Rentabilidad**

Así como las tasas de interés en los bancos representan el costo de obtener recursos en las operaciones pasivas, representan también el ingreso operacional por la intermediación de recursos financieros (operaciones activas).



El diferencial de las tasas activas y pasivas implica utilidades a los bancos. Por ello, en cuanto mayor sea el diferencial entre las tasas activas y pasivas, se esperaría que los índices de rentabilidad de los bancos mostraran similar comportamiento.

Esto es importante considerar por el hecho de que un banco puede presionar al alza de las tasas de interés por la sencilla razón de obtener ganancias mayores.

2. Ley de Integración Monetaria

2.1 Antecedentes

Durante los años 90, la economía salvadoreña implementó un programa de profundas reformas económicas orientado a crear condiciones para alcanzar el crecimiento sostenido, después de una década de atraso económico.

Los elementos claves del programa incluyeron:

- Manejo fiscal prudente.
- Disciplina monetaria.
- Conjunto de reformas orientadas por el mercado.

Diez años después, la sociedad salvadoreña se ha visto beneficiada por:

- Una economía más diversificada en sus exportaciones.



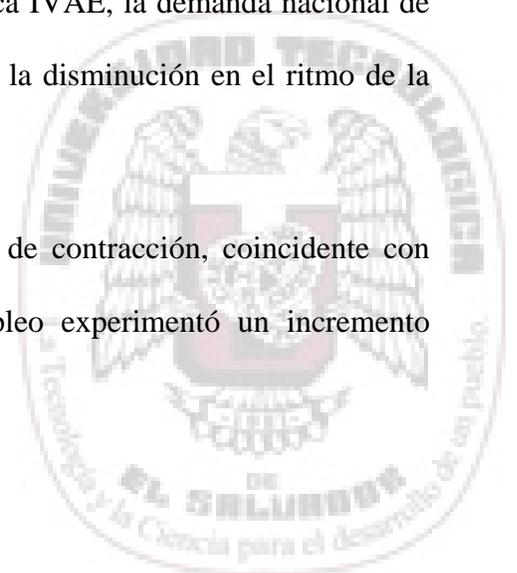
- Sólida posición de la balanza de pagos, ayudada por las remesas familiares.
- Bajo nivel de endeudamiento.
- Una calificación de grado de inversión.

Dentro del programa de reformas de mercado incluyeron:

- Desregulación financiera y privatización de la banca.
- Liberación Comercial.
- Nueva Ley Orgánica del Banco Central.
- Programas de reducción de la pobreza.
- Privatización de empresas estatales (electricidad, telecomunicaciones y otras).
- Reforma del Sistema de Pensiones.

La economía continuó perdiendo dinamismo, regresando a niveles que no se habían observado desde 1997, el indicador de ventas promedio de todos los sectores, alcanzó un saldo neto negativo, antecedente registrado solamente en 1996. Otros indicadores como el Índice de Volumen de la Actividad Económica IVAE, la demanda nacional de electricidad y las ventas de cemento, también reflejan la disminución en el ritmo de la actividad económica.

La generación de empleo continuó con la tendencia de contracción, coincidente con cifras oficiales, que indican que la tasa de desempleo experimentó un incremento

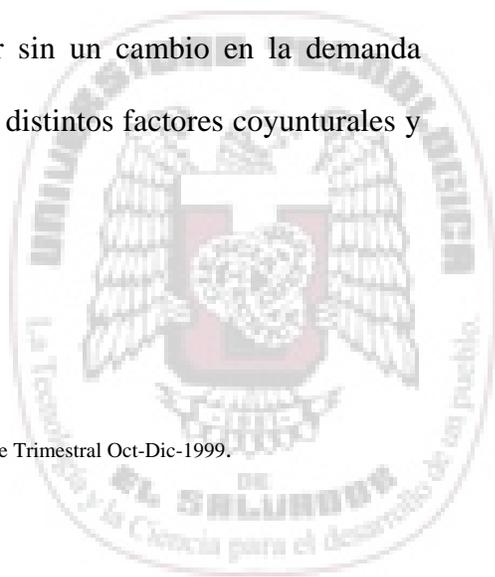


durante el primer trimestre del año, llegando a 8.3% en marzo, cifra por arriba del 7.6% registrado un año atrás.⁴

Los factores más relevantes que afectaron la actividad de las empresas durante el segundo trimestre del año 2000 son el bajo nivel de actividad y la fuerte competencia por parte de otras empresas; así como el bajo poder adquisitivo de los consumidores, factores que recurrentemente han sido mencionados por los empresarios desde hace algún tiempo. Un factor que se mantiene y que está influyendo negativamente en el clima de inversión del país es la delincuencia y la inseguridad ciudadana; la importancia relativa de este factor ha aumentado.

El bajo crecimiento económico se ha generado en un panorama de convergencia de factores estructurales, coyunturales y de gestión macroeconómica que inciden negativamente sobre la demanda interna. La demanda por nuestras exportaciones, por otro lado, creció en los últimos tres trimestres, lo cual ha balanceado parcialmente los escasos impulsos de la demanda interna. El ciclo de bajo crecimiento observado es parte real de la economía en el 2000, no se podrá revertir sin un cambio en la demanda interna, y ello dependerá de la combinación neta de los distintos factores coyunturales y de política macroeconómica que se reportan.

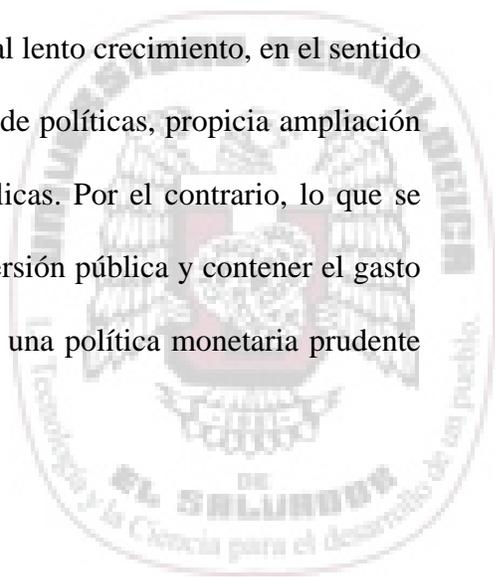
⁴ Fundación Salvadoreña para el Desarrollo Económico Social (FUSADES). Informe Trimestral Oct-Dic-1999.



Los factores estructurales que inciden sobre el lento crecimiento se refieren a los bajos niveles de inversión y ahorro interno sobre el producto, reformas pendientes e inseguridad. Entre los factores coyunturales más relevantes que inciden negativamente sobre el desempeño económico se tienen: términos de intercambio desfavorables; tendencia al alza de las tasas de intereses internacionales; ajustes de costos de energía, combustibles e IVA; baja tasa de inversión privada; y la tendencia creciente de la mora crediticia de la banca.

Por su parte, los factores que están dinamizando la economía se refieren principalmente a factores externos, entre ellos: demanda de nuestras exportaciones, flujo creciente de remesas y el auge de maquila ante los beneficios esperados de la Iniciativa de la Cuenca del Caribe (ICC). Es preciso destacar que las exportaciones no tradicionales también reportaron una expansión de alrededor del 15% en el primer semestre del 2000.

La gestión macroeconómica se caracteriza por presentar una política monetaria contractiva, combinada con una política fiscal de baja inversión pública, acompañada de un incremento de gastos corrientes. Esta gestión abona al lento crecimiento, en el sentido de que las perturbaciones de la parte real con este tipo de políticas, propicia ampliación de los ciclos negativos, es decir, son políticas pro cíclicas. Por el contrario, lo que se requiere es una gestión macroeconómica de mayor inversión pública y contener el gasto corriente para dinamizar la demanda interna, así como una política monetaria prudente menos restrictiva.



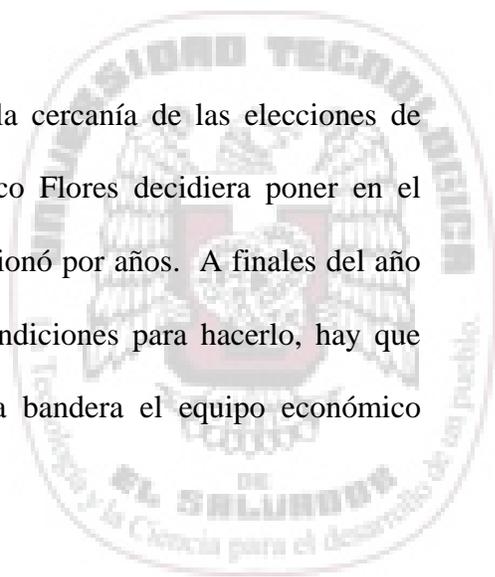
El Gobierno con el propósito de dinamizar la economía dio los primeros pasos con la idea de cambiar el régimen monetario cambiario del país a finales de 1994.

El lanzamiento de la dolarización en El Salvador fue en 1995, durante el periodo presidencial del Dr. Armando Calderón Sol. El primero en abanderar y apoyar la dolarización fue el ex ministro de Hacienda, Lic. Manuel Enrique Hinds, quien calificaba la idea como fantástica.

No fue sino hasta finales de 1999 que la adopción del dólar estadounidense como moneda única en El Salvador fue discutida por los diferentes sectores de la economía nacional, mientras algunos sostenían que dicha medida contribuiría a un mejor posicionamiento y a brindar mayor estabilidad, con lo cual disminuiría la inflación.

Otros sectores estaban en desacuerdo con esta medida económica, pues con ello (según estos), se pierde soberanía; sin embargo, debía aprovecharse la experiencia de Argentina y de los estudios sobre el tema que se realizaron en otros países latinoamericanos.

A finales del año 1999, ya había un proyecto, pero la cercanía de las elecciones de Marzo del año 2000, hizo que el Presidente Francisco Flores decidiera poner en el congelador la iniciativa; el germen estaba allí y se gestionó por años. A finales del año 2000, la idea tomó cuerpo de nuevo; “Existen las condiciones para hacerlo, hay que hacerlo” fue la orden del Presidente Flores; tomo la bandera el equipo económico



integrado por los ministros de Hacienda y Economía, José Luis Trigueros y Miguel Lacayo, el Presidente del Banco Central de Reserva, Rafael Barraza y el Secretario Técnico de la Presidencia, Juan José Daboud.

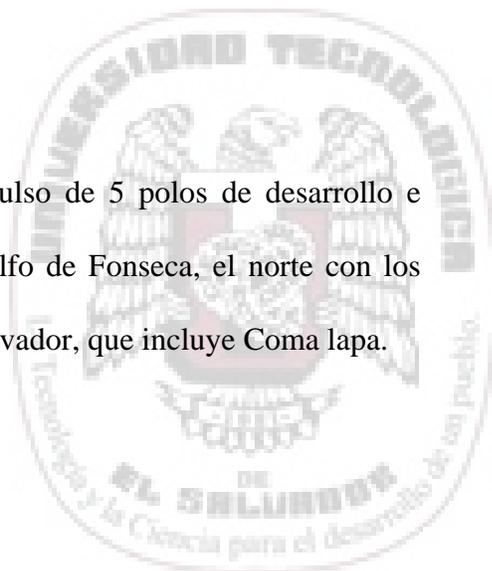
Tres fueron las áreas de trabajo: lo nacional, la comunicación y lo internacional; la línea de trabajo desde un inicio, tenía claridad en un concepto mucho más amplio de dolarización, se trataba de echar a andar un proyecto donde tuviese como base el **integrar El Salvador con El Salvador, El Salvador con Centroamérica y El Salvador con el Mundo.**

Esto se lograría a través de 3 líneas:

- Lo Geográfico
- Lo Humano
- Lo Económico

La dolarización es una de las herramientas de lo económico, pero no lo agota. **“Por esto le llamamos Integración Económica y no dolarización”**, dijo Juan José Daboud a periodistas salvadoreños.

En cuanto a lo geográfico, se intenta retomar el impulso de 5 polos de desarrollo e integrar todas las regiones del país; estas son: El Golfo de Fonseca, el norte con los volcanes en las zonas occidental y paracentral y San Salvador, que incluye Coma lapa.



En cuanto a lo humano, se trata de fomentar los procesos de educación que implica desarrollar el conocimiento de la población.

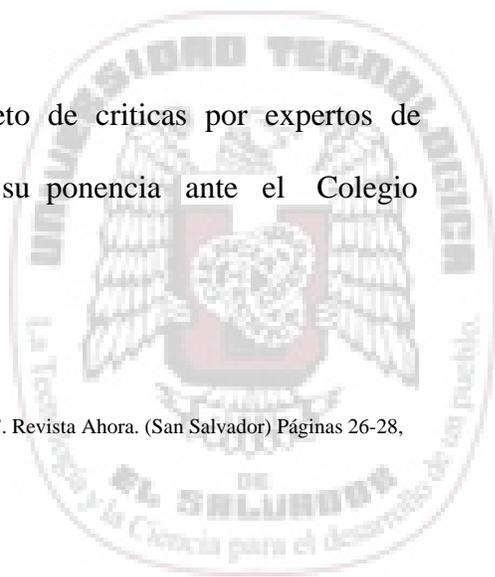
Las 3 tensas estratégicas forman parte de la Integración que ponen a El Salvador en una nueva perspectiva.⁵ Con la Integración Económica, el Gobierno dio a conocer a los salvadoreños que obtendrían los beneficios siguientes:

- Libre circulación del dólar.
- Estabilidad del tipo de cambio e inflación.
- Integración del sistema financiero.
- Disminución en las tasas de interés del sistema bancario.
- Liquidez internacional del país.
- Estabilidad Macroeconómica.

El proyecto de la Ley de Integración Monetaria presentado por el equipo de gobierno fue aprobado con mayoría simple en la Asamblea Legislativa el 30 de Noviembre de 2000.

La iniciativa de Ley del Presidente Flores fue objeto de críticas por expertos de diferentes sectores económicos. Carlos Glower, en su ponencia ante el Colegio

⁵ Andrade, Oswaldo y Castillo, Daniel. “Más allá de la dolarización, la integración”. Revista Ahora. (San Salvador) Páginas 26-28, Noviembre, 2000.

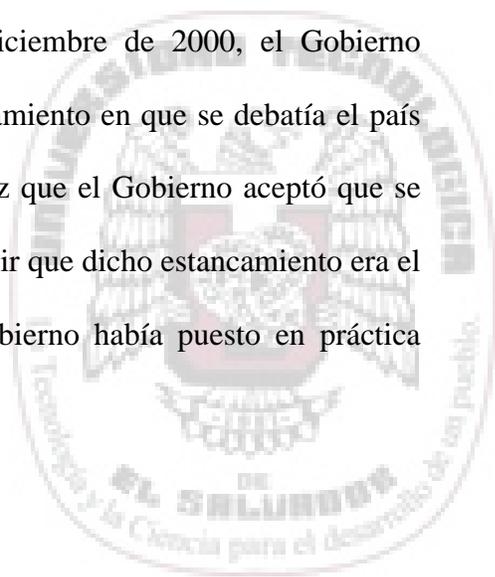


Profesional de Ciencias Económicas durante la Semana del Economista piensa que los costos de la ley de Integración Monetaria se están pagando desde 1996 en función de un lento crecimiento y del sacrificio de producción futura, como también otros costos menores directos tales como el casi déficit fiscal originado por el Banco Central al esterilizar los efectos de las remesas. Sin embargo, la dolarización engendra costos sustanciales adicionales.

Con la ley de Integración Monetaria se dolarizaron los pasivos del sistema bancario, los cuales comprenden el 95% del dinero en el país, en su acepción amplia. De acuerdo a estadísticas presentadas por el Banco Central de Reserva se tiene que un 40% del efectivo circulante son dólares.

Se pudo observar que los depósitos bancarios en dólares no superaban el 15% del total cuando entro en vigencia la ley de Integración Monetaria como en otros países, tales como Perú, Argentina y Uruguay, en los cuales la proporción sobrepasa el 50%.

Al presentar la Ley de Integración Monetaria en diciembre de 2000, el Gobierno enfatizó que dicha ley serviría para escapar del estancamiento en que se debatía el país durante los últimos cinco años. Esta fue la primera vez que el Gobierno aceptó que se vivía un estancamiento económico en el país. Valga decir que dicho estancamiento era el resultado de la misma política económica que el Gobierno había puesto en práctica durante los últimos cinco años.

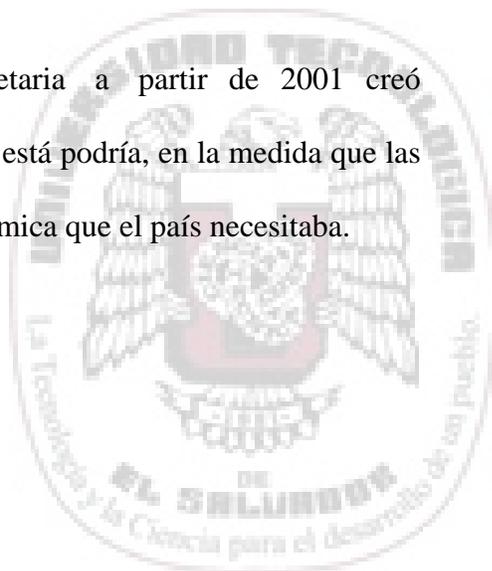


Las anomalías de la LIM son vastas, comenzando con su nombre. El Gobierno sostiene que lo que se propone es una integración monetaria similar a la Europea. Sin embargo, nunca ha mencionado que en la integración Europea, los miembros forman parte de la dirección del recién creado Banco Central Europeo. A la fecha, el Gobierno de Estados Unidos no ha invitado al Gobierno de El Salvador a integrarse a la dirección de su Banco Central (FRB).

En general, como lo ha demostrado el caso de la Unión Europea, la integración monetaria o dolarización es un proyecto de largo plazo, que implica una serie de condiciones previas y una secuencia de eventos.

La discusión pública para la dolarización no existió y el Gobierno adujo que se tenía que realizar en secreto para que el FMLN y los banqueros no la torpedearan. La discusión pública de las medidas de gran envergadura nacional se convierte en un lastre para el progreso, en cualquier forma que este sea concebido.

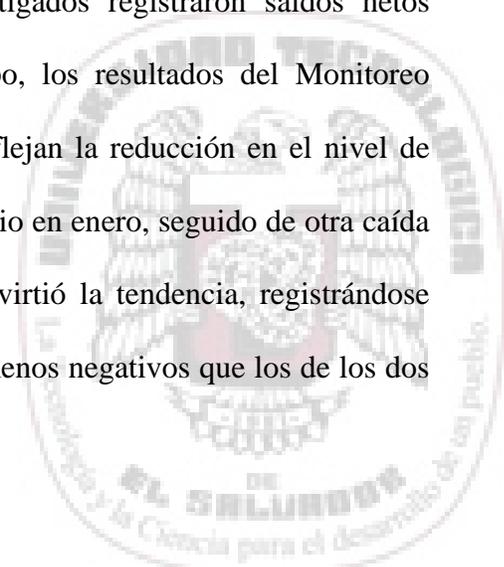
La aplicación de la Ley de Integración Monetaria a partir de 2001 creó expectativas positivas en la población esperando que está podría, en la medida que las inversiones anunciadas se ejecutaran, reactivar la económica que el país necesitaba.



Se esperaba que el año 2001 fuese uno de mayor crecimiento económico, ya que se esperaba su contribución al bajar tasas de interés, a atraer la inversión extranjera, y a asegurar con mayor fuerza la estabilidad macroeconómica y la certidumbre monetaria del país acompañadas de un entorno latinoamericano que tiende a tornarse más favorable, tanto por las expectativas de su crecimiento, como por la Iniciativa de la Cuenca del Caribe y el Tratado de Libre Comercio.

Sin embargo durante el primer trimestre del 2001 sucedieron dos acontecimientos con gran influencia en la actividad económica del país: por un lado, el 1 de enero entró en vigencia la Ley de Integración Monetaria que hace del dólar una moneda de curso legal; por otro lado, el 13 de enero y el 13 de febrero se registraron dos fuertes terremotos que produjeron daños que se han estimado entre US \$1,600 y US \$2,000 millones de dólares.

La actividad económica durante el primer trimestre del año registró una fuerte caída; los principales indicadores de todos los sectores investigados registraron saldos netos bastante negativos en ese período. Al mismo tiempo, los resultados del Monitoreo Mensual de la Actividad Económica, que también reflejan la reducción en el nivel de actividad, muestran que la mayor parte de la caída se dio en enero, seguido de otra caída de menor magnitud en febrero; pero en marzo se revirtió la tendencia, registrándose indicadores, que si bien se mantienen negativos, son menos negativos que los de los dos primeros meses del año

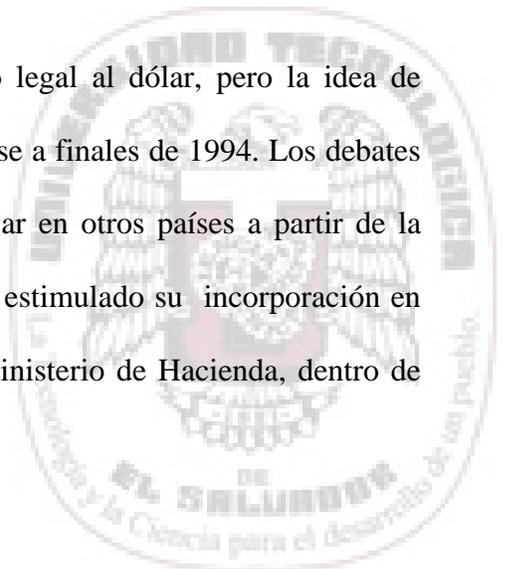


Las expectativas de los empresarios para el corto plazo son positivas, aunque, como era de esperarse, a un nivel menor que el que habían expresado antes del primer terremoto, en la encuesta trimestral anterior. Con todo, las expectativas de los empresarios para la totalidad del 2001 se mantienen positivas.

Pese a los fenómenos naturales de Enero y Febrero, la Ley de Integración Monetaria no detuvo su marcha el avance del uso del dólar entre las familias y entre las empresas destaca que tres de cada cuatro familias prefieren claramente utilizar colones, y que este porcentaje se mantuvo durante el primer trimestre del año 2001, el porcentaje de pagos que las familias realizan en dólares ha aumentado sostenidamente de enero a marzo. Similarmente, el porcentaje de las ventas que las empresas han realizado en dólares también ha aumentado sostenidamente en el período.

2.2 Elementos constitutivos

A partir del 12 de septiembre de 1919 se dio curso legal al dólar, pero la idea de cambiar el régimen monetario del país empezó a gestarse a finales de 1994. Los debates que alrededor del tema habían comenzado a tener lugar en otros países a partir de la experiencia de Argentina, que de alguna manera había estimulado su incorporación en la agenda de entidades como el Banco Central y el Ministerio de Hacienda, dentro de



una concepción que se movía desde un esquema tipo Argentino, hasta la dolarización total.⁶

Varios analistas, economistas, empresarios, políticos y ciudadanos en general han planteado que la ley de integración monetaria lleva al país hacia la dolarización. El esquema básico de la ley es introducir el bimonetarismo, y que circulen libremente a discreción de los agentes, el colón y el dólar simultáneamente. En noviembre del 2000, la Asamblea Nacional Legislativa aprobó la Ley de Integración Monetaria que define la política cambiaria y monetaria que seguirá el país.

Los principales puntos de la ley son:

- ◆ Se fija el tipo de cambio en 8.75 colones por dólar.
- ◆ Se obliga a los bancos y a los fondos de pensiones a mantener en dólares los depósitos y los créditos de tal manera que el dólar será su unidad de cuenta.
- ◆ Las personas y empresas pueden elegir como unidad de transacción colones o dólares según sus preferencias.⁷

⁶ Revista Unidad Empresarial año 10, Volumen 56, Marzo-Abril 1999

⁷ Unidad Empresarial, Órgano Informativo de la ANEP, año II. Volumen 66⁷ Presidente del Banco Central de Reserva de El Salvador. Conferencia de prensa realizada el 29 de marzo de 2001.



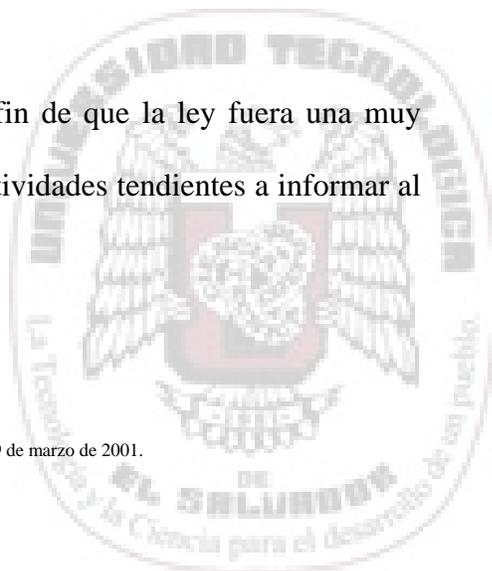
El proceso de implementación de la Ley de Integración Monetaria iniciado el pasado 01 de Enero de 2001, avanza y el uso del dólar ha aumentado gradualmente según lo expreso el Licenciado Rafael Barraza⁸.

Uno de los objetivos perseguidos por la Ley es: bajar los costos de capital y reducir los costos de transacción, factores importantes para el incremento de la inversión. Otro objetivo de la Ley de Integración Monetaria es permitir a todos los bancos bajar sus tasas de interés dar financiamiento a más largo plazo, pues sus operaciones serán en dólares en ese sentido durante estos primeros tres meses de 2001 los bancos otorgaron un monto de \$759.6 millones de créditos nuevos impulsados por la baja de las tasas de interés.

El proceso de Integración Monetaria es un soporte para la reconstrucción del país ya que se ha mantenido el valor de la moneda y la estabilidad de las tasas de interés en un contexto económico difícil y que además las menores tasas de interés y los plazos más largos facilitarían la tarea de la reconstrucción.

El Banco Central de Reserva impulsó preparativos a fin de que la ley fuera una muy buena realidad y en tal sentido se realizaron algunas actividades tendientes a informar al público, entre ellas se pueden mencionar:

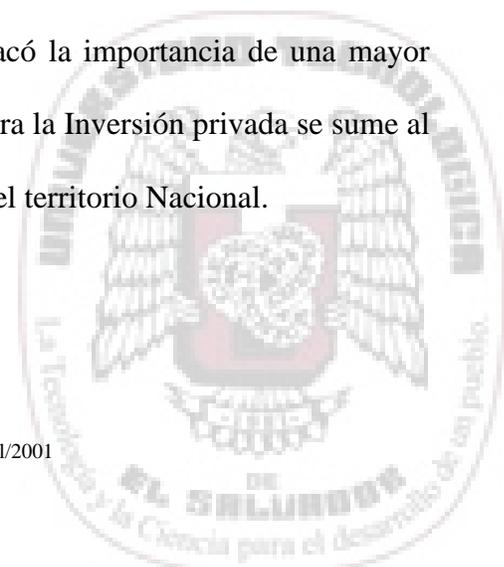
⁸ Presidente del Banco Central de Reserva de El Salvador. Conferencia de prensa realizada el 29 de marzo de 2001.



- Adecuación del marco normativo: reglamentos e instructivos juntamente con las superintendencias.
- Campaña de divulgación en medios de televisión, prensa, y afiches “ conozca los billetes y monedas de dólares” y tablas de redondeo para orientar a la población sobre el proceso de conversión de las monedas.
- Creación de una pagina Web sobre la Integración Monetaria para informar los contenidos de esta ley y además orientar sobre las principales inquietudes que tenia el público.
- Creación del comité de Operaciones de Liquidez; la cual ya inicio sus actividades.⁹

El 29 de Noviembre del año 2000, por medio del Presidente de la Cámara de Comercio don Eduardo Oñate hizo publica su opinión sobre las propuestas presentadas a la nación por el Presidente de la República Lic. Francisco Flores en materia de la integración monetaria y territorial con relación a la primera destacó la importancia de una mayor asignación de recursos estatales en obras y servicios para la Inversión privada se sume al esfuerzo de desarrollar la zona de menor crecimiento del territorio Nacional.

⁹ Panorama, Revista de Comunicación Interna del BCR, Número 104, Marzo- Abril/2001



En cuanto a la integración Monetaria que implica fijar permanentemente la tasa de cambio y dar curso legal al Dólar, indicó que redundará en una mejora de la actividad económica al lograrse las ventajas anunciadas como son la reducción de tasas de intereses con plazos mayores para los créditos.

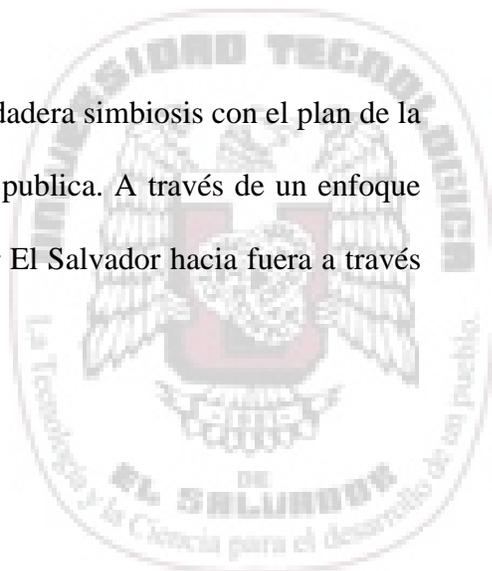
A las empresas por su parte les corresponde aceptar el desafío de modernizar su planta productiva e invertir en tecnología de punta a la que tienen ahora; es la oportunidad de acceder a mejores condiciones financieras a través de alianzas estratégicas en funciones con empresas internacionales.

Para lograr el crecimiento sostenido de la economía a largo plazo, es necesario seguir desarrollando con éxito y de manera integral una sólida estrategia de promoción y desarrollo de exportaciones y atracción de inversión extranjera directa.¹⁰

El programa del Presidente, consta de tres componentes de los cuales la ley de Integración Monetaria es parte fundamental:

- . Integración geográfica: este programa tiene una verdadera simbiosis con el plan de la nación, al reflejar áreas comunes para la inversión pública. A través de un enfoque territorial de la inversión pública se espera conectar El Salvador hacia fuera a través

¹⁰ Revista de Comercio e Industria, No 132, Enero 2001



del puerto Cutuco con Puerto Barrios y Puerto Cortés en Guatemala y Honduras respectivamente.

- . Integración humana: El Sr. Presidente dijo que estábamos en la era del conocimiento y hay una gran cantidad de salvadoreños que están siendo excluidos de esa era por no contar con las herramientas modernas de dicho conocimiento: la educación, la Internet nuevas tecnologías que conducirán a las oportunidades de desarrollo.
- . Integración económica: El Salvador es un país con vocación integracionista no solo a nivel Centroamericano sino a nivel mundial. El Salvador es un país pequeño y no se puede solo aspirar solo para dentro sino también se debe ver hacia fuera.¹¹

Desde el punto de vista Macroeconómico, El Salvador posee una economía estable. Los principales indicadores son una muestra de ello: hay un déficit en Algunos de los reflejos del problema muchos son representantes del sector económico. Los agricultores argumentan queremos tasas de interés bajas a largo plazo. Se oye la voz del comercio que no existe una capacidad de compra de las personas y no se pueden financiar adecuadamente, el sector constructor y de vivienda la mayor parte de la población no tiene acceso a comprar una casa con las tasas actuales, no le alcanza la micro y pequeña empresa tenemos poco acceso a financiamiento, especialmente de largo plazo.

¹¹ Conferencia organizada por ASPAE, 23 Noviembre/2000, por Rafael Barraza Domínguez



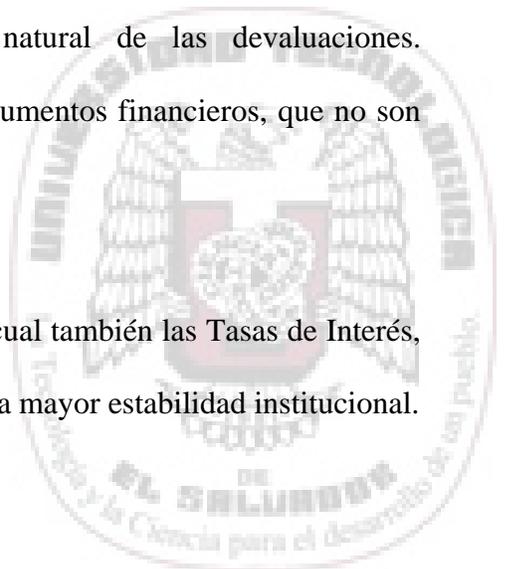
La economía se debe orientar a un crecimiento económico sostenido, un aumento importante de la productividad, para lograr una disminución de la pobreza y la marginación en el salvador.

En materia de migración, se tiene una mayor Integración personal entre los Salvadoreños dentro del territorio y la enorme cantidad de Salvadoreños en el Extranjero que proporcionan su ayuda, lo contribuye a la integración del país. Dentro de las ventajas que ofrece esta nueva Ley son claras en cuanto a mejorar las condiciones financieras, las Tasas de Interés disminuyen al eliminar el riesgo de la moneda, ya que no sufrirá devaluación, eso contribuye a que las Tasas de Intereses disminuyan directamente en el Sistema Financiero. Hasta ahora solo un selecto grupo de personas se ha beneficiado de los Créditos en dólares.

Al tomarse y hacerse realidad la Ley de Integración Monetaria, estos beneficios van a poder ampliarse al resto de la población.

Los Plazos, se alargan al eliminarse el riesgo natural de las devaluaciones. Adicionalmente, permitirá una mayor variedad de instrumentos financieros, que no son existentes en moneda nacional.

Podemos mencionar otro componente adicional por lo cual también las Tasas de Interés, y es que el riesgo del país tiende a disminuir al darse una mayor estabilidad institucional.



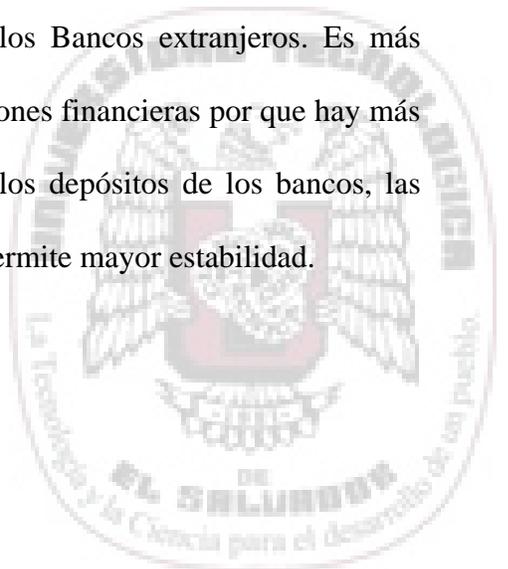
Las Tasas de Interés van a depender de lo que pase en los mercados internacionales y no de la política monetaria; por lo que se tendría un Sistema Financiero competitivo y sano.

La Ley de Integración Monetaria significa mayor competencia por el lado de los préstamos, dado que se eliminan las barreras de entradas creadas por la necesidad de captar colones para poder prestar.

El más sólido Banco Internacional que se establezca en El Salvador, no puede prestar porque primero necesita captar del público los colones y eso encarece los costos constituyéndose en una barrera de entrada al Sistema Financiero.

Necesariamente, al integrarse a las monedas fuertes del mundo se elimina esta barrera de entrada y cualquier plaza Financiera del mundo puede ser la fuente de recursos para financiar la inversión que se necesita en el país.

En segundo lugar, hace más atractiva la entrada de los Bancos extranjeros. Es más factible instalarse en El Salvador para hacer las operaciones financieras por que hay más seguridad, el capital de los bancos estaría protegido, los depósitos de los bancos, las obligaciones con el público estarían protegidos, y eso permite mayor estabilidad.

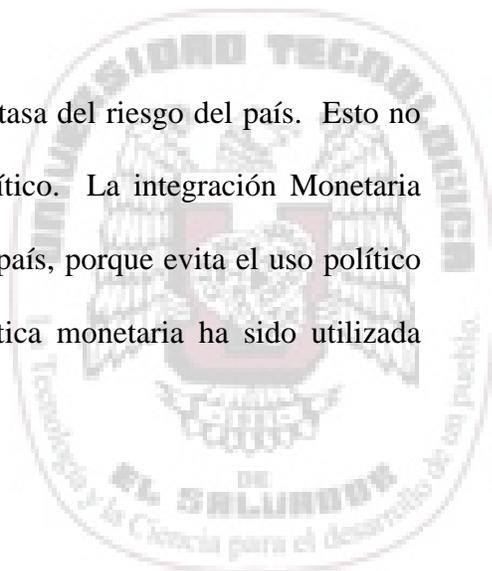


Mayor estabilidad significa mayor atractivo para la inversión extranjera, y especialmente en este sector donde se necesita una fuerte competencia. La disminución en las tasas tiene un efecto favorable en los bancos, al promover un régimen de competencia en el Sistema Financiero que redundará en una mayor eficiencia bancaria; y tienen efectos positivos en el medio plazo al mejorar la capacidad de pago de los deudores y de esa manera mejorar la calidad de la cartera de los bancos, permitiendo una Sistema Financiero más sólido.

De nada sirve tener bancos con una cartera de crédito muy grande si sus créditos son imposibles de pagar. Lo que conviene es tener Bancos sólidos, en donde los créditos se den, y se paguen por que la gente tiene la capacidad de pago.

La eliminación de riesgo cambiario haría más atractiva la inversión extranjera en el país y permitiría inversiones de mayor maduración, es decir, plazos más largos, proyectos que antes solamente se hacían si rendían frutos a cinco años, ahora se pueden hacer si es que rinden frutos a diez años y son altamente rentables a pesar del plazo.

Finalmente una mayor estabilidad institucional baja la tasa del riesgo del país. Esto no solamente es un evento económico, es un evento político. La integración Monetaria permite una mayor estabilidad en las instituciones del país, porque evita el uso político de la política monetaria; si bien hasta ahora, la política monetaria ha sido utilizada



adecuadamente nadie garantizará que eso sea así en un futuro. De igual forma, nadie está garantizado en contra de las devaluaciones sino hay una ley que lo respalde.

Se elimina el riesgo de la crisis cambiaria porque ya no habrá especulación con el tipo de cambio. Se eliminan las expectativas negativas que existen sobre los regímenes cambiarios, y por lo tanto, el eliminar la amenaza de la crisis cambiaría, también se reducen los riesgos de una crisis del sistema financiero. Estamos realmente poniéndonos un blindaje institucional en contra de las crisis cambiarias y de las crisis financieras que tanto daño hace a la población del país.

Y finalmente la transparencia, las ganancias de un empresario no dependerán de un supuestamente iluminado funcionario público, sino de que su mismo trabajo, depende de la productividad de su empresa, depende del esfuerzo de sus trabajadores, depende de la creatividad e inteligencia que muestre en sus decisiones empresariales. Ya no se podrá seguir echando culpas a la guerra, al pasado y a las tasas de interés. Los buenos empresarios, los buenos administradores de empresas, van en definitiva, a elevarse sobre los demás.



2.3 Sector Vivienda

2.3.1 Problemática actual del sector vivienda

La problemática de El salvador sobre la vivienda se ha venido dando décadas tras décadas debido al crecimiento poblacional, y a la emigración campo - ciudad han configurado un esquema en el que las viviendas resultan ser sumamente caras y su acceso muy difícil.

La primera urbanización en San Salvador tuvo lugar en 1897 en la zona conocida como Campo Marte, y estuvo destinada a los sectores con altos ingresos posteriormente en el año de 1928 y 1931 se desarrollaron urbanizaciones en las fincas Santa Anita y La Rábida, así como en los terrenos donde se previó el crecimiento de la capital, las cuales estuvieron destinadas a los sectores medios que emergían de la nueva estructura social capitalina.¹²

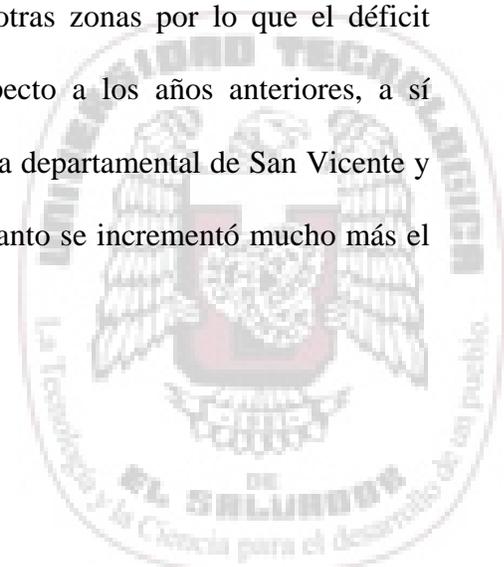
Alrededor de los años de 1933 y 1935 se construyo la colonia Flor Blanca, la cual su destino o dirección era hacia el sector con mayor ingreso, y fue habitada por familias que habían comenzado a dejar las construcciones residenciales del centro urbano.

¹²Boletín Estadístico de Vivienda de FONAVIPO, abril a junio de 1999.



A finales de la década de los 40 en el marco de modernización institucional se realizó el primer Diagnóstico Habitacional de El Salvador, el cual puso de manifiesto el campo como en la ciudad, predominaban un número bastante alto de casas viejas que necesitaban ser mejoradas, remodeladas y reconstruidas en su totalidad. Desde esta década este problema se ha seguido desarrollando conforme se ha dado el crecimiento poblacional, y otros factores que han influido o se han aunado, tales como la exclusión social de amplios sectores de la sociedad, a sí como también los desastres naturales, el conflicto armados que tuvo su apogeo en la década de los 80 y la crisis económica y social que se vive en El Salvador.

Actualmente el problema de la vivienda se ha agudizado más en el primer trimestre del presente año, con los terremotos suscitados el 13 de enero y el 13 de febrero de 2001, en donde el primero afecto todo el territorio salvadoreño, pero dejando daños más considerables en la zona de Santa Tecla, específicamente en la colonia Las Colinas donde muchas casas de la colonia quedaron destruidas en su totalidad y otro número bastante alto quedaron inhabilitadas, como también otras zonas por lo que el déficit habitacional se aumentó considerablemente con respecto a los años anteriores, a sí mismo en el segundo terremoto, le destruyo la cabecera departamental de San Vicente y sus alrededores, así como muchas viviendas y por lo tanto se incrementó mucho más el déficit habitacional en El Salvador.



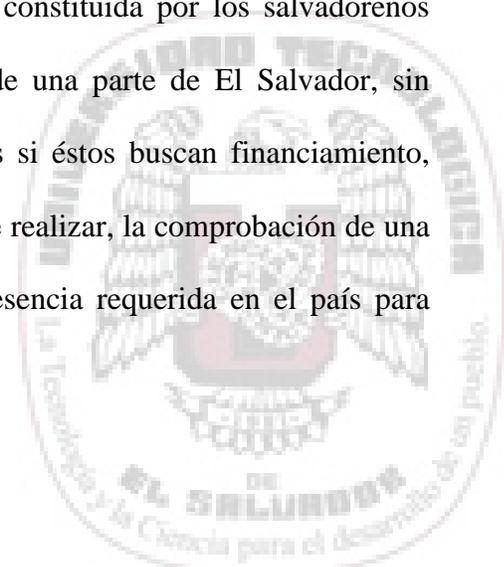
2.3.2 Demanda de viviendas

La demanda de vivienda puede dividirse en dos partes fundamentales: la demanda por mejoramiento (calidad de vivienda) y la demanda por vivienda nueva (cantidad de vivienda) en los dos casos, estas se concentran en familias cuyos ingresos son inferiores a los dos salarios mínimos, únicamente cubren sus necesidades representando el 78.1% del total del déficit, este nivel no les permite financiar con ahorros propios la construcción o mejoramiento de sus viviendas en un plazo razonable, ni acceder a créditos de la banca privada debido a las exigencias en cuanto a plazos, tasas de interés e ingresos.¹³

Por otra parte el 21.9 % de la demanda habitacional está representada por familias con ingresos familiares arriba de los dos salarios mínimos, lo que permite cubrir sus necesidades socio económicas, además de tener acceso a los sistemas formales de financiamiento.

Existe una demanda potencial de vivienda, que está constituida por los salvadoreños residentes en el exterior, y desean ser propietarios de una parte de El Salvador, sin embargo este deseo presenta algunas inconveniencias si éstos buscan financiamiento, debido entre otros aspectos a los trámites que tiene que realizar, la comprobación de una solvencia crediticia nacional e internacional, o la presencia requerida en el país para

¹³ Ministerio de Vivienda. Informe Oficial de Política de Vivienda en El Salvador.



realizar el trámite, cerrando posibilidades para los salvadoreños cuya condición de residencia fuera del país es ilegal.”¹⁴

2.3.3 Oferta de viviendas

2.3.3.1 Fondo Social para la Vivienda

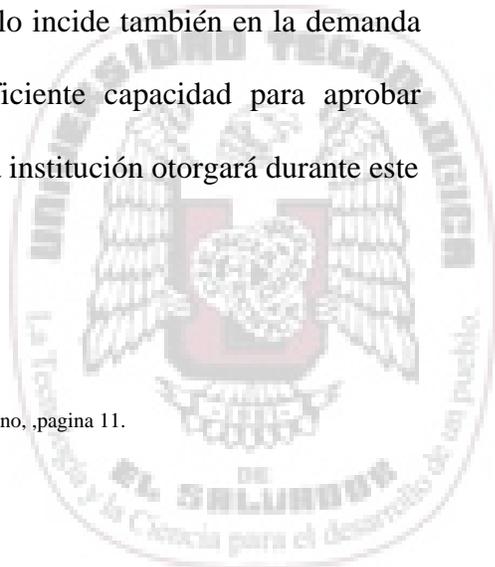
El Fondo Social para la Vivienda ha otorgado y aprobado 3,455 créditos hasta el 18 de mayo de 2001, lo que representa un desembolso para la institución de \$34,600 millones.¹⁵

Esta institución esta atendiendo un promedio de 900 a 1000 solicitudes mensuales para la adquisición de viviendas nuevas y usadas siendo las primeras las que más adquieren los cotizantes, el movimiento crediticio aumenta a partir del tercer trimestre de cada año.

La mayor demanda se experimenta a partir del cuarto trimestre debido a que esta etapa del año es cuando muchas parejas deciden casarse y ello incide también en la demanda de las casas. Se dice que la institución tiene suficiente capacidad para aprobar solicitudes de créditos hipotecarios, se estima que esta institución otorgará durante este

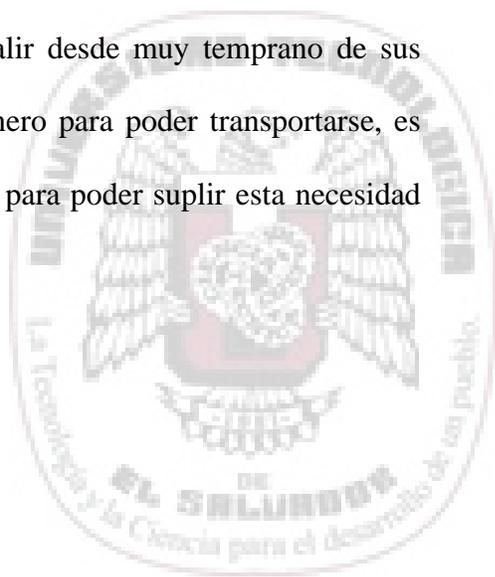
¹⁴ Política Salvadoreña de Vivienda; Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ,pagina 11.

¹⁵ El Diario de Hoy, jueves 24 de mayo de 2000, pagina 34.



año aproximadamente 13,000 créditos de las 14,630 viviendas que existen en la oferta habitacional, unas de estas viviendas ya se encuentran construidas y otro número se encuentran en proceso de construcción, este número de viviendas se encuentra distribuido en 54 proyectos habitacionales, que constituyen la oferta de vivienda que financia el Fondo Social para la Vivienda la mayor parte de esta oferta habitacional se encuentra ubicados en la zona de San Salvador y sus alrededores, como lo son Apopa, Lourdes, Soyapango, Ilopango, etc. El mayor complejo habitacional para clase baja se construye actualmente en San Bartolo, es un complejo habitacional que por su tamaño abarca los municipios de Ilopango y San Martín, éste representa la mayor oferta habitacional de todos los alrededores de San Salvador, denominado Residencial Alta Vista.

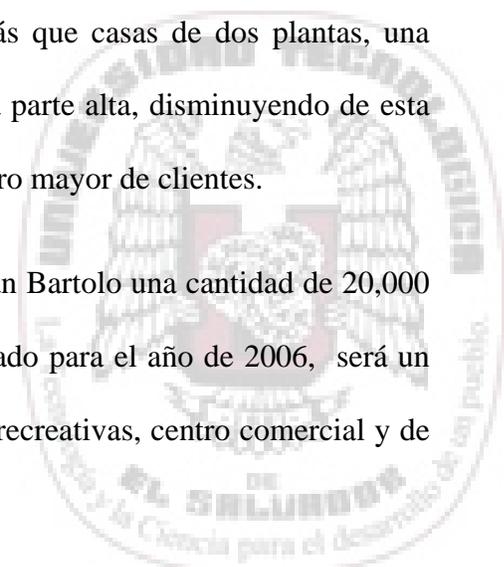
Ilopango es un área en el cual existen muchas de las empresas dedicadas a la confección de prendas de vestir denominadas maquilas, en ellas trabajan muchas personas de un nivel de escolaridad muy bajo, que reside en su mayoría a los departamentos aledaños a San Salvador, y su periferia por lo tanto tiene que salir desde muy temprano de sus hogares, como también gastar cantidades extras de dinero para poder transportarse, es necesario desarrollar muchos complejos habitacionales para poder suplir esta necesidad de viviendas cerca de las áreas de trabajo.



Pero antes de la integración económica el suplirle la necesidad de viviendas a las personas que trabajan en maquilas era casi imposible, por que su sueldo mínimo no alcanzaba para ser sujeto de financiamiento, es después de la integración monetaria que con la baja del interés, muchas de estas personas que devengan un salario mínimo pueden acceder a un crédito para adquisición de vivienda, es así como la empresa Inversiones Robles, decide construir en esa zona un complejo habitacional denominado Residencial Alta Vista.

En el año de 1994, en principio construye unidades habitacionales de dos dormitorios en un área de cincuenta metros cuadrados, pero este tipo de vivienda no alcanzan a optar el financiamiento personas de sueldo mínimo, que son en su mayoría las trabajadoras de las maquilas y una porción muy alta de la población económicamente activa de esta zona se quedaba fuera del rango de financiamiento, es con la baja de interés del primer trimestre del año 2001 y un nuevo tipo de vivienda construido por la empresa en mención que se espera abarcar un número mayor de personas para que puedan tener casa propia, este nuevo sistema llamado dúplex, no es más que casas de dos plantas, una familia es dueña de la parte baja y otra es dueña de la parte alta, disminuyendo de esta forma los costos de las viviendas y abarcando un número mayor de clientes.

La empresa tiene proyectado construir en el área de San Bartolo una cantidad de 20,000 unidades habitacionales, el cual pretende tener terminado para el año de 2006, será un complejo habitacional que contara con escuela, zonas recreativas, centro comercial y de

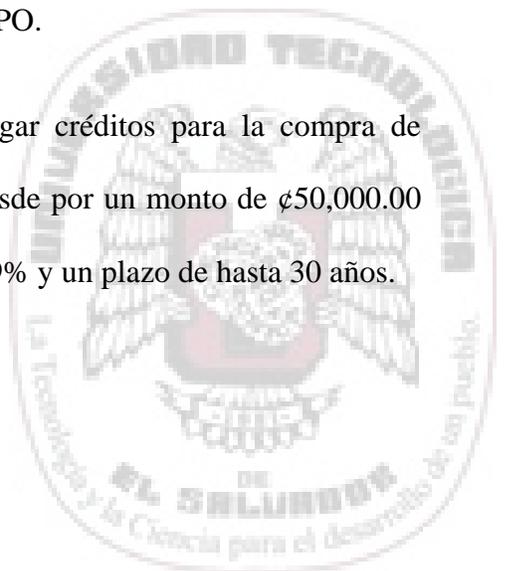


las cuales a Mayo de 2001, tiene entregadas un número aproximado de 8,000 casa, que sus precios oscilan entre los valores de 53,100 hasta 125,000 colones a una tasa de interés que varia dependiendo del valor de la vivienda entre 6% y 9 % anual a un plazo de 300 meses.

Otra empresa que se encuentra colaborando para disminuir en cierto grado el déficit habitacional es el Banco Cuscatlán, el cual entro a formar parte de las empresas que otorgan créditos a personas que ganan menos de dos salarios mínimos, este banco y el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO) firmaron un convenio de apertura de créditos por ¢40,000,000.00 que el fondo extiende a la institución bancaria para que financie casas a las familias de más bajos ingresos, para las personas que perciben mensualmente menos de dos salarios mínimos (¢2,520.00).

El convenio suscrito convierte el Banco Cuscatlán en una institución autorizada para canalizar fondos del programa de créditos de FONAVIPO.

Con estos recursos el Banco Cuscatlán podrá entregar créditos para la compra de vivienda nueva a las familias de menores ingresos, desde por un monto de ¢50,000.00 hasta uno de ¢75,000.00 con una tasa de interés del 11.9% y un plazo de hasta 30 años.

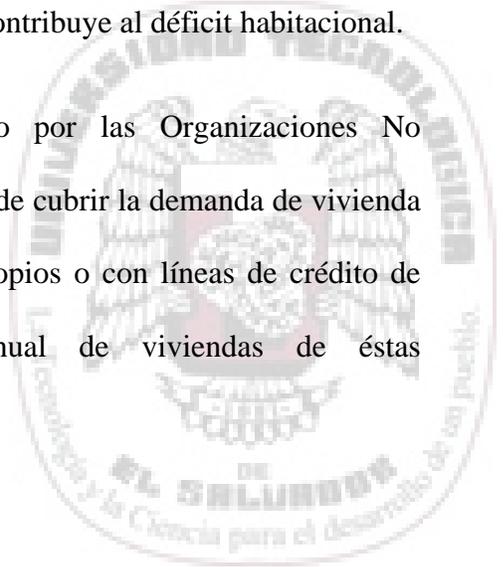


Los préstamos serán concedidos dentro del marco de la línea aporte créditos y subsidios, que FONAVIPO ejecuta con el objetivo de facilitar vivienda digna a todas aquellas familias de bajos recursos que por su condición económica no podían acceder a un crédito, en la banca formal. Mediante este programa las personas que son sujetas de créditos reciben dinero en préstamo de la banca formal, el cual es complementado por un subsidio no reembolsable que entrega FONAVIPO.

2.3.3.2 Sector Privado

Las viviendas financiadas por el sector privado durante el período 1994 – 1999 se distribuyeron en promedio en un 44% en viviendas con precio de hasta ¢85,000.00 y 56% arriba de los ¢85,000.00 hasta ¢1,000,000. de tal manera que la oferta de vivienda formal está dirigida a segmentos de población de clase media alta, lo que demuestra que existen desajustes al momento de solventar las necesidades de la demanda efectiva de vivienda, la producción de vivienda no está orientada de acuerdo a la demanda, si no que se dirige a cierto sector de la población, la cual solo beneficia a una parte de estos y el resto queda desprotegido, constituyendo un factor contribuye al déficit habitacional.

En cuanto al mercado informal, este es atendido por las Organizaciones No Gubernamentales (ONG's) las cuales asumen el riesgo de cubrir la demanda de vivienda para ese segmento de mercado, ya sea con fondos propios o con líneas de crédito de instituciones gubernamentales. La producción anual de viviendas de éstas



organizaciones es un promedio de 3,418 unidades, facilitando a la población de escasos recursos el acceso a la vivienda.

CUADRO DE DEMANDA HABITACIONAL			
	1997	1998	1999
Total de viviendas construidas anualmente/1	23,528	24,587	12,616
Deficit habitacional	-531,699	-535,117	-538,988
Nacional	555,227	559,704	551,604
Por área geográfica			
Urbana	156,830	176,562	173,506
Rural	398,397	383,142	378,098
Por región geográfica/2			
Occidental	136,988	150,870	149,552
Central I	152,567	112,470	114,745
Central II	74,354	73,308	71,975
Oriental	153,356	163,126	159,460
AMSS	37,962	59,930	55,862

Fuente: <http://www.desarrollohumano.org.sv>



3. MARCO LEGAL

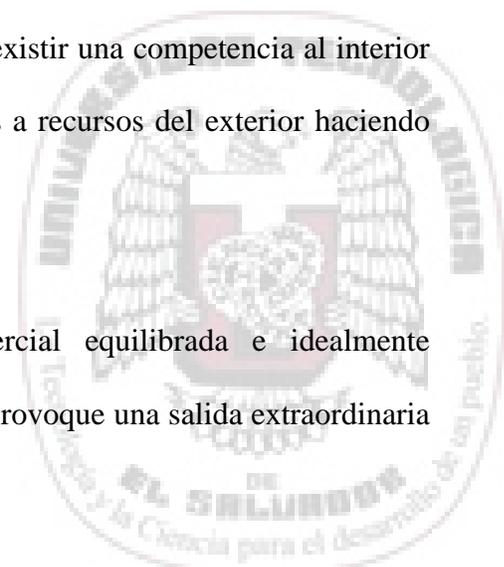
Existen ciertas condiciones que tienen que cumplir los países que adoptan el esquema de la dolarización los cuales se citan a continuación:

PRIMER REQUISITO: el país tiene que contar con un nivel de reservas internacionales suficientes para suplir las necesidades de financiamiento de las diferentes actividades productivas.

SEGUNDO REQUISITO: El mantenimiento de las finanzas públicas en equilibrio, idealmente con superávit. Esto por que el sector público deficitario es fuente de inestabilidad financiera que presiona la demanda agregada y resta recursos a la economía para dedicarlos a fines productivos.

TERCER REQUISITO: la solidez del sistema financiero, ya que este tiene que darle seguridad al ahorrante, lo mismo que intermediar eficientemente los recursos desde los sectores superavitarios a los deficitarios. Debe de existir una competencia al interior del mismo que permita el acceso fluido de los bancos a recursos del exterior haciendo atractivo el mercado nacional a la inversión extranjera.

CUARTO REQUISITO: una balanza comercial equilibrada e idealmente superavitaria, para evitar que un elemento coyuntural provoque una salida extraordinaria



de cambio extranjero, y el país de que se trata tenga restricciones para obtener financiamiento fresco.

QUINTO REQUISITO: Muy esencial es la existencia de un mercado laboral flexible que permita el ajuste de los salarios y la movilidad del factor trabaja de una actividad a otra sin mayores traumatismos, ante una alteración drástica de las relaciones del país con que se trata en el exterior.

También existen otras condiciones que se extienden hacia otras áreas como las de un sector público moderno y eficientes, inversiones previas y cuantiosas en capital humano e infraestructura, capaces de sustentar un incremento sostenido de la productividad.

Considerando una perspectiva integral de la situación del país, el presidente de la república anuncio a la nación una propuesta de Integración Monetaria. La propuesta global que el señor presidente ha venido presentando es integrar interna y externamente El Salvador, la cual tiene tres fines primordiales:

- . Coyuntural, orientando a reactivar la economía.
- . De mediano plazo, encaminado a convertir a nuestro país en un lugar atractivo para la inversión extranjera y nacional.



- . Promover el desarrollo humano, por que a través de mayor crecimiento y empleo se mejoraran las capacidades del ser humano abriendo nuevas oportunidades para resolver los problemas de marginalidad y exclusión existente en nuestro país.

El programa del presidente Francisco Flores contiene el componente de Integración Monetaria, con un análisis de la situación del país; el señor presidente tiene que desde el punto de vista Macroeconómico El Salvador posee una economía estable, ya que los indicadores son una muestra de ello, hay un déficit en cuenta corriente pequeño, una baja deuda externa que permitiría crecer sosteniblemente, bajo pago de intereses por concepto de deuda externa que se ha conservado por años, se cuenta con una inflación baja y poco volátil y estabilidad del tipo de cambio, que asegura las bases para un tipo de cambio real de equilibrio, es decir que no hay desequilibrios reales en la economía. Con el análisis que el presidente ha hecho al país este cumple con las condiciones para poder implementar la Ley de Integración Monetaria.

Seguido de este análisis, en Diciembre del año 2000 la Asamblea aprobó la Ley de Integración Monetaria, que define la política cambiaria y monetaria que seguirá el país.¹⁶

Las disposiciones generales de la Ley de Integración Monetaria: (ver Anexo)

¹⁶ Revista Unidad Empresarial, año X, Volumen 56, Marzo –Abril 1999



