

CAPITULO III

LIMITACIONES Y ALCANCES DE LA INVESTIGACION

El capítulo que a continuación se presenta parte de las limitaciones y alcances que se desarrollaron al hacer la investigación sobre el comportamiento de las diferentes tasas de interés en los créditos para vivienda después de la implementación de la Ley de Integración Monetaria, lo que permitió establecer un cuadro comparativo de las diferentes instituciones que proporcionan el servicio de créditos para vivienda y las tasas de interés que estos manejaban antes y después de la vigencia de la ley.

Asimismo se identifican los factores, beneficios y el cumplimiento de los objetivos que traería la mencionada Ley, cuyos propósitos traen consigo contribuir a la economía nacional.

Finalmente se establecen las conclusiones finales y el gráfico de Pareto en el cual se mide la participación de factores que contribuyen a mantener una economía estable y un tipo de cambio fijo en el país.



1. LIMITACIONES Y ALCANCES

1.1 Limitaciones

- . La investigación se desarrollo tomando en cuenta las instituciones financieras y el Fondo Social para la Vivienda, quienes otorgan créditos para vivienda nueva y usada, por lo cual una limitante importante fue el poder establecer un parámetro de acuerdo al tipo de interés que manejan dichas instituciones.
- . La fluctuación de las diferentes tasas de interés en relación a los periodos de tiempo en que se realizo la investigación.
- . En el desarrollo de la investigación se obtuvo que de las 10 instituciones a entrevistar, 8 de ellas se logro hacer la entrevista respectiva y en las restantes se dejo la encuesta; sin embargo se obtuvo el 100% de la información que se esperaba.
- . Con la implementación de la Ley de Integración Monetaria los mas afectados de manera directa sería la población con menores ingresos, esto debido al redondeo de centavos y cantidades fraccionarias.



1.2 Alcances

- . A través de la investigación se estableció un cuadro comparativo de las diferentes tasas de interés entre las instituciones privadas y el Fondo Social para la Vivienda, que prestan el servicio de créditos para vivienda.
- . Con la información obtenida analizaremos el efecto de la Ley de Integración Monetaria en el sector servicio, subsector financiamiento de créditos para vivienda.
- . Analizar el comportamiento de la demanda de los créditos para vivienda después de la implementación de la Ley de Integración Monetaria.
- . Es importante mencionar que se han analizado solamente aspectos relacionados al efecto que genero la implementación de la Ley de Integración Monetaria en el otorgamiento de créditos para vivienda nueva y usada en cuanto a las diferentes tasas de interés que manejan las instituciones que ofrecen este servicio.
- . A partir de la implementación de la Ley de Integración Monetaria se logro la disminución de las tasas de interés y que los plazos de pago fueran mas amplios en el sistema bancario.



- . La población se esta adaptando al uso de los billetes y monedas de dólar para efectuar sus pagos y transacciones.

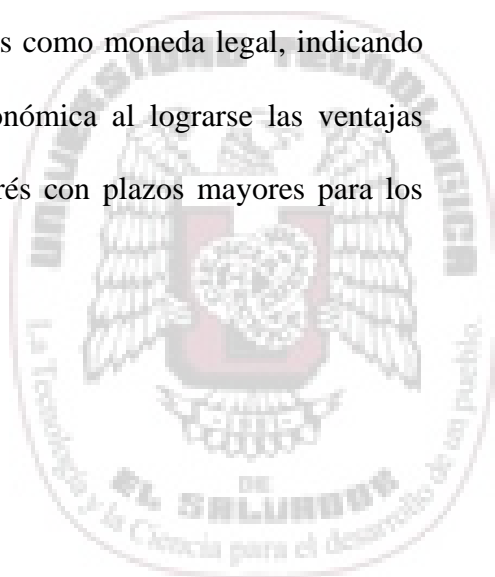
2. IDENTIFICACION DE FACTORES Y ANALISIS COMPARATIVO

Dentro de los factores que se aplican al tema de investigación se analizan los siguientes:

- Libre circulación del Dólar
- Estabilidad del tipo de cambio
- Disminución de las tasas de interés en los créditos para vivienda
- Plazos de créditos para vivienda

. **Libre circulación del Dólar**

Uno de los objetivos de la Ley de Integración Monetaria era que el dólar tuviera curso legal en el país, esto quiere decir que las instituciones que dan financiamiento podrán hacer sus operaciones y contratos en dólares como moneda legal, indicando que redundará en una mejora de la actividad económica al lograrse las ventajas enunciadas como son: reducción de tasas de interés con plazos mayores para los créditos.



. **Estabilidad del tipo de cambio**

Dentro de los puntos principales que trae la Ley de Integración Monetaria es fijar el tipo de cambio de ₡8.75 colón por \$1.00; permitiendo con esto la eliminación del riesgo cambiario, lo que traería consigo beneficios ya que no se incurriría en el pago de comisiones bancarias por la compra de dólares.

. **Disminución de tasas de interés en los créditos para vivienda**

Al entrar en vigencia la Ley de Integración Monetaria propicio en parte la reducción de tasas de interés en el sector financiamiento de créditos para vivienda, ya que en efecto las instituciones financieras disminuyeron considerablemente. De acuerdo a la información obtenida a Marzo del año 2002 las tasas de interés habían bajado aproximadamente entre 4 y 5 puntos porcentuales.

. **Plazos de créditos para vivienda**

Los plazos en los créditos para vivienda se alargan al eliminarse el riesgo natural de las devaluaciones.



2.1 CUADRO COMPARATIVO

TASAS DE INTERES DE CREDITOS PARA VIVIENDA EN INSTITUCIONES FINANCIERAS

INSTITUCIONES	MONTO HASTA ₡200,000.00				MONTOS HASTA ₡500,000.00				MONTOS MAS DE ₡500,000.00			
	Diciembre /2000	Agosto /2001	Diciembre /2001	Marzo /2002	Diciembre /2000	Agosto /2001	Diciembre /2001	Marzo /2002	Diciembre /2000	Agosto /2001	Diciembre /2001	Marzo /2002
Bco. De Comercio	14.50%	11.00%	11.00%	8.80%	14.50%	11.00%	11.00%	8.80%	14.50%	11.00%	11.00%	8.80%
Bco. Ahorromet	24.00%	12.00%	12.00%	10.00%	18.00%	11.00%	11.00%	8.75%	18.00%	11.00%	11.00%	8.75%
Bco. Hipotecario	16.00%	11.00%	11.00%	9.50%	14.00%	11.00%	11.00%	9.50%	13.00%	11.00%	11.00%	9.50%
Bco. Credomatic	14.00%	11.90%	11.90%	9.25%	12.00%	9.90%	9.90%	8.25%	12.00%	9.90%	9.90%	8.25%
BFA	-	9.00%	9.00%	-	-	11.00%	11.00%	-	-	12.00%	12.00%	-
Bco. Agricola	12.50%	12.00%	11.50%	11.50%	12.50%	12.50%	12.00%	12.00%	12.50%	13.00%	12.50%	12.50%
Bco. Salvadoreño	16.00%	11.50%	10.50%	8.90%	16.00%	11.50%	10.00%	8.90%	16.00%	11.50%	9.00%	8.90%
Bco. Promerica	18.00%	11.00%	10.50%	10.25%	18.00%	11.00%	10.50%	9.25%	18.00%	11.00%	10.50%	8.75%
Bco. Cuscatlan	21.00%	11.90%	11.50%	10.50%	18.00%	11.90%	11.50%	10.50%	18.00%	11.90%	11.50%	10.50%



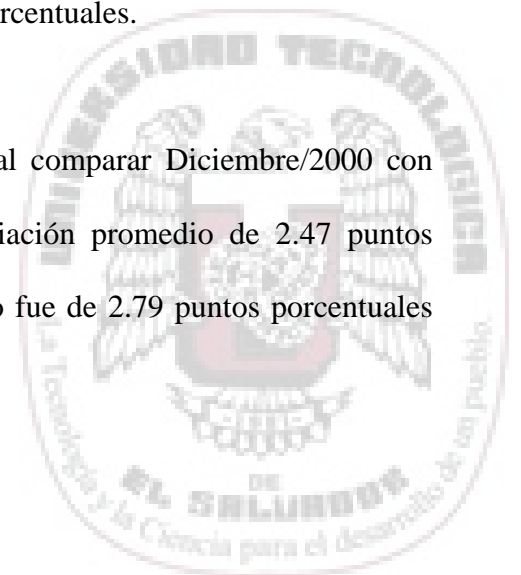
2.1.1 ANALISIS DE CUADRO COMPARATIVO

En el cuadro comparativo anterior se puede visualizar la fluctuación de las tasas de interés de acuerdo a los montos de crédito para vivienda en las diferentes instituciones financieras del país.

Para tener una mejor apreciación del comportamiento de las tasas de interés se ha tomado como base tres periodos: Agosto/2001, Diciembre/2001, Marzo/2002 comparándolos a Diciembre del año 2000 cuando todavía no entraba en vigencia la Ley de Integración Monetaria.

En los créditos cuyo monto es hasta $\$200,000.00$ se dio una variación en el sistema financiero entre Diciembre del año 2000 a Agosto /2001 de 3.85 puntos porcentuales, es decir hubo una reducción en las tasas de interés con la implementación de dicha ley; a Diciembre del año 2001 tuvo una variación promedio de 4.12 puntos porcentuales; a Marzo del año 2002 la variación fue de 6.37 puntos porcentuales.

Para los créditos cuyo monto es hasta $\$500,000.00$ al comparar Diciembre/2000 con Agosto/2001 el sistema financiero presento una variación promedio de 2.47 puntos porcentuales; a Diciembre/2001 la variación promedio fue de 2.79 puntos porcentuales



lo cual nos muestra que las tasas de interés seguían bajando, ya que a Marzo/2002 la variación fue 5.23 puntos porcentuales.

En los montos hasta $\$500,000.00$ la comparación de las tasas de interés que manejaban las diferentes instituciones financieras que otorgaban crédito para vivienda reflejo que para Agosto/2001 presento una variación de 2.47 puntos porcentuales; a Diciembre/2001 la variación fue de 2.79 puntos porcentuales, es decir que seguían disminuyendo los intereses en los créditos. En Marzo/2002 se dio una variación promedio de 5.23 puntos porcentuales.

En créditos mayores de $\$500,000.00$ a Agosto/2001 ya implementada la Ley de Integración Monetaria, las tasas de interés habían bajado 2.19 puntos porcentuales con respecto a Diciembre/2000; en Diciembre/2001 se dio una variación de 2.63 puntos porcentuales, y a Marzo/2002 se refleja una disminución de 5.12 puntos porcentuales.



CUADRO DE TASAS DE INTERES HISTORICAS

TASAS DE INTERES NOMINALES Y REALES EN MONEDA NACIONAL (PORCENTAJES)				
AÑOS	TIN		TIR	
	ACTIVAS (hasta 1 año)	PASIVAS (a180 días)	ACTIVAS (hasta 1 año)	PASIVAS (a180 días)
1998				
Enero	15.23%	11.50%	13.73%	10.00%
Agosto	14.66%	9.87%	12.42%	7.63%
Diciembre	15.12%	10.74%	10.89%	6.51%
1999				
Enero	15.17%	10.47%	12.04%	7.34%
Agosto	15.25%	10.54%	15.12%	10.41%
Diciembre	15.09%	10.65%	16.12%	11.68%
2000				
Enero	15.18%	10.25%	15.68%	10.75%
Agosto	13.94%	9.31%	10.56%	5.93%
Diciembre	12.21%	7.10%	7.91%	2.80%
2001				
Enero	11.29%	6.48%	5.81%	1.00%
Agosto	9.43%	5.37%	5.96%	1.90%
Diciembre	8.82%	5.21%	5.54%	1.93%
Fuente: BCR, Digestyc y cálculos de ABANSA				



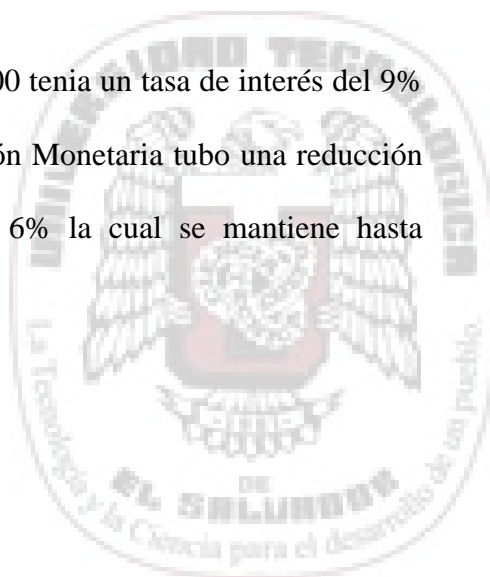
2.2 CUADRO COMPARATIVO FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

MONTOS	Diciembre /2000	Agosto /2001	Marzo /2002
Crédito hata ¢85,000.00	11.00%	9.00%	9.00%
Crédito hata ¢125,000.00	9.00%	6.00%	6.00%

2.2.1 ANALISIS DE CUADRO COMPARATIVO DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA

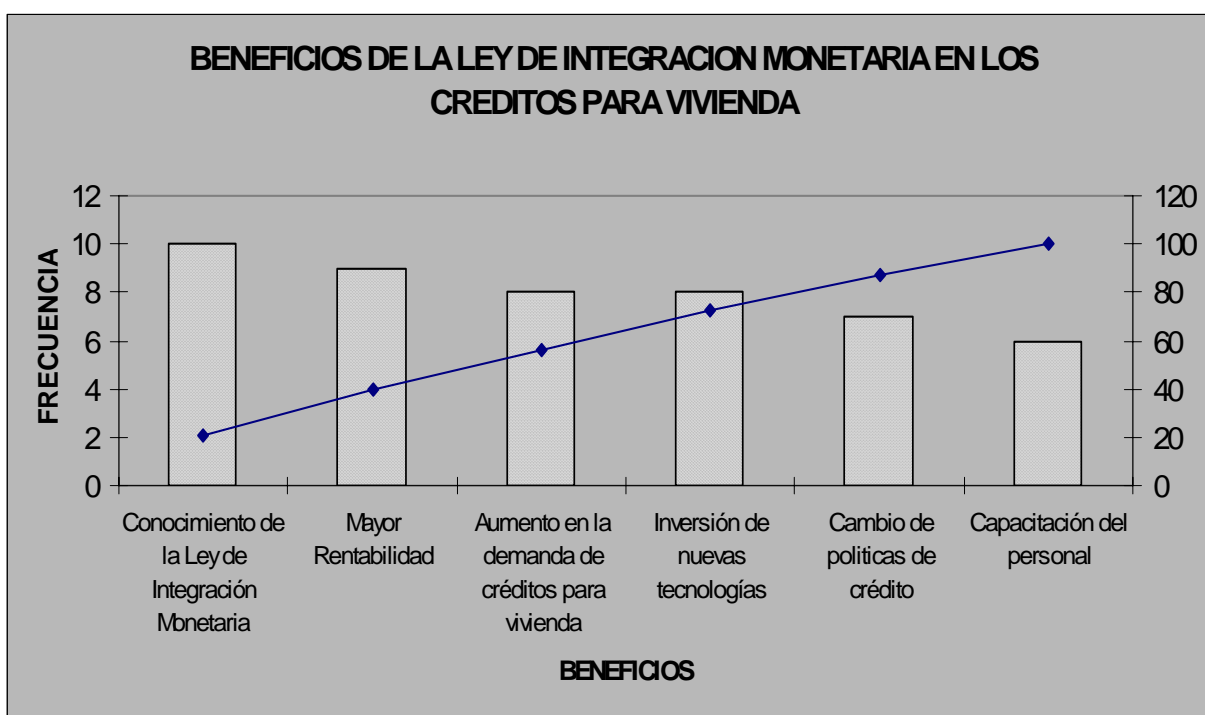
En el cuadro anterior se refleja el comportamiento de las tasas de interés en los crédito para vivienda, ya que esta institución maneja otros montos. Es así que para créditos cuyo monto es de ¢85,000.00 la tasa de interés era del 11% antes de la implementación de la Ley de Integración Monetaria, para Agosto/2001 se dio una variación de 2 puntos porcentuales, a Marzo/2002 se mantuvo la misma tasa de interés.

Con respecto al monto de ¢125,000.00 a Diciembre/2000 tenía un tasa de interés del 9% y a partir de la implementación de la Ley de Integración Monetaria tubo una reducción de 2 puntos porcentuales manejando un interés del 6% la cual se mantiene hasta Marzo/2002



3. GRAFICO DE PARETO

BENEFICIOS	CONTEO	PORCENTAJE	% ACUMULATIVO
Conocimiento de la Ley de Integración Monetaria	10	20.83	20.83
Mayor Rentabilidad	9	18.75	39.58
Aumento en la demanda de créditos para vivienda	8	16.67	56.25
Inversión de nuevas tecnologías	8	16.67	72.92
Cambio de políticas de crédito	7	14.58	87.50
Capacitación de personal	6	12.5	100
Totales	48	100	



3.1 ANALISIS DE GRAFICO DE PARETO

En el diagrama de Pareto anterior se puede observar que los pocos vitales no tiene mayor relevancia ya que los porcentajes entre estos son similares, es decir no se aplica la regla de 80/20.

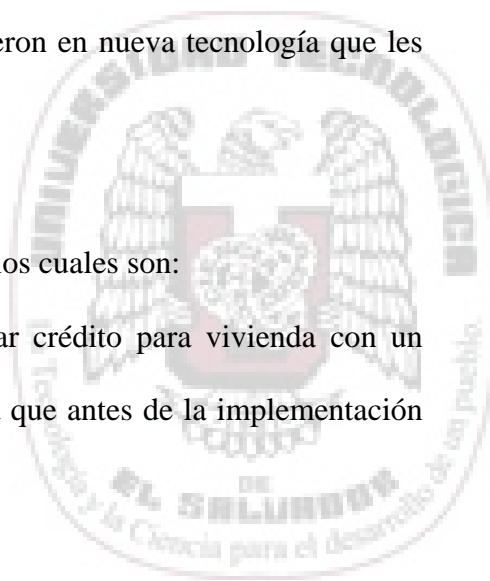
- . Conocimiento de la LIM
- . Mayor rentabilidad
- . Aumento en la demanda de los créditos para vivienda
- . Inversión de nueva tecnología

Los factores mencionados con anterioridad de acuerdo a los datos obtenidos suman un 72.92%,.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria se dio una disminución en las tasas de interés y plazos de pago, el sistema financiero y el FSV fue una de las áreas que tuvo cambios en el otorgamiento de créditos. Con dicha ley hubo un aumento en la demanda, ya que estos se volvieron mas accesibles por las tasas de interés bajas, y con esto se aumento el nivel de rentabilidad; aunque existen otras áreas que intervienen en el crecimiento de la institución. Así mismo invirtieron en nueva tecnología que les permitiría ser más competitivos.

Es importante mencionar los factores muchos triviales los cuales son:

Los cambios en sus requisitos y políticas para otorgar crédito para vivienda con un 14.58%, la capacitación del personal con un 12.5%, ya que antes de la implementación



de la Ley de Integración Monetaria el sistema financiero y el FSV se vieron en la necesidad de capacitar al personal sobre la misma tanto en lo operativo como en atención al cliente.

4. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE INTEGRACIÓN

Dentro de los objetivos del Plan de Integración se encuentran:

4.1 INTEGRACION HUMANA

En cuanto a la integración Humana, tiene como objetivo fomentar los procesos de educación y así integrar a la población al desarrollo de conocimientos por medio de escuelas e institutos que tengan acceso a computadoras e Internet para promover el desarrollo humano, ya 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 existentes en nuestro país.

4.2 INTEGRACION TERRITORIAL

La integración territorial tiene como objetivo la inversión pública que impulsa al desarrollo e integración entre zonas; es decir unir a la población a los ciclos de



producción de bienes y servicios y aumente el comercio para disminuir así el desempleo, la marginación y la incomunicación con algunas zonas del país.

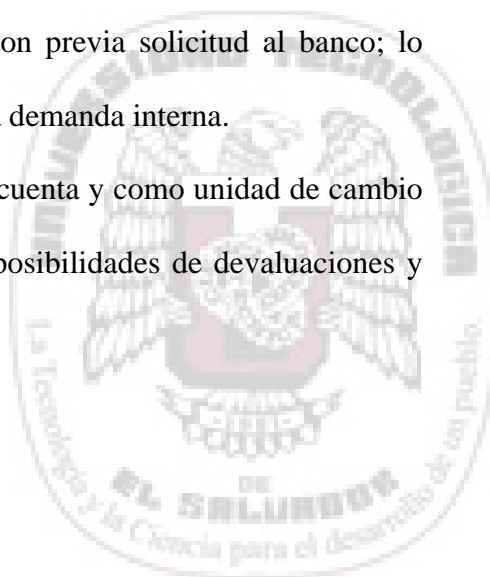
Por lo tanto dicha integración busca unificar a El Salvador en un solo espacio geográfico y que este se integre con Centro América y el mundo

Referente a la Integración Humana y Territorial esta investigación no se enfoca para tales beneficios, ya que la reducción de las tasas de interés en los créditos para vivienda esta directamente orientada al beneficio que traería La Ley de Integración Monetaria dentro de la Integración Económica.

4.3 INTEGRACION ECONOMICA

Dentro de la Integración Económica esta la Ley de Integración Monetaria uno de los principales efectos positivos seria la disminución de las tasas de interés activas para préstamos productivos, hipotecarios y de consumo para algunas familias y empresas que antes tenían dificultades para pagar la cuota mensual del préstamo, dicha disminución de interés seria con previa solicitud al banco; lo anterior permitiría una reactivación parcial de la demanda interna.

La decisión de utilizar el dólar como unidad de cuenta y como unidad de cambio elimina el riesgo cambiario y desaparecen las posibilidades de devaluaciones y manejos desordenados de la política monetaria.



4.3.1 EMPLEO

La implementación de la Ley de Integración Monetaria trajo consigo la contratación de personal temporal con el fin de poder actualizar el sistema de las instituciones financieras que brindan el servicio de crédito para vivienda para así llevar sus registros contables a partir de la vigencia de dicha ley.

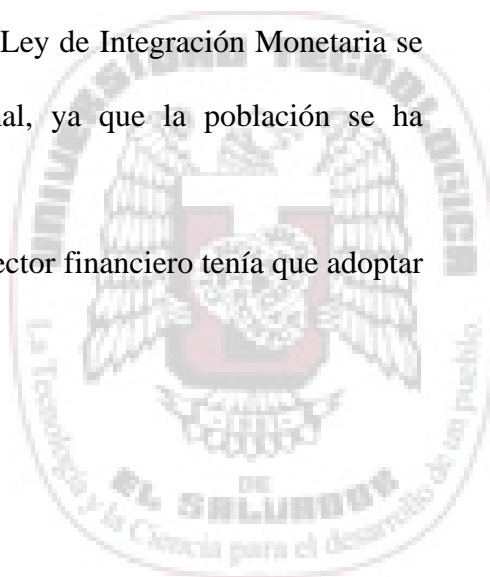
4.3.2 INVERSION

En el Sistema Financiero a partir de la vigencia de la Ley de Integración Monetaria se tuvo la necesidad de invertir en nuevos sistemas de operación, equipo para facilitar la detección de dólares falsos, capacitación para personal.

4.3.3 DESARROLLO DEL SECTOR

El sector bancario con la implementación de la Ley de Integración Monetaria se ha desarrollado actualmente de manera normal, ya que la población se ha adaptado a los cambios que traería dicha ley.

Es importante mencionar que el desarrollo del sector financiero tenía que adoptar tecnología de vanguardia.

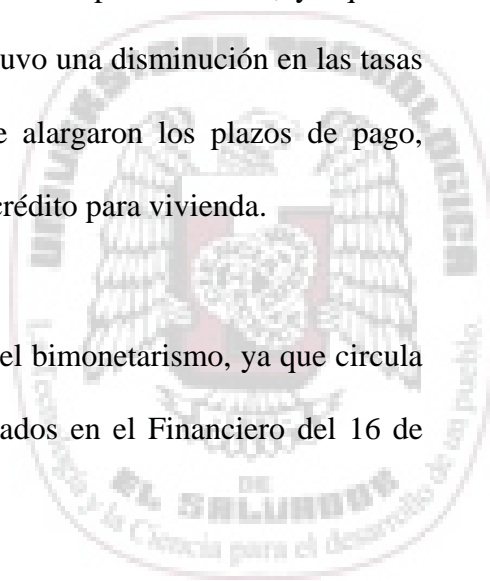


4.3.4 OPERACIONES

En lo que respecta a lo operativo, el sector financiero se beneficio con la Ley de Integración Monetaria, ya que facilito sus operaciones al poder llevar sus registros en una sola moneda.

5. CONCLUSIONES FINALES

- Con la implementación de la Ley de Integración Monetaria, la población se fue adaptando gradualmente con el tiempo, ya que no se podía manejar la conversión de la moneda con exactitud debido al redondeo en los centavos.
- A partir de la vigencia de la Ley de Integración Monetaria en Enero del año 2001, la población obtuvo beneficios con respecto a los créditos para vivienda, ya que el sector bancario y el Fondo Social para la Vivienda tuvo una disminución en las tasas de interés y con ello en algunas instituciones se alargaron los plazos de pago, creando así una mayor oportunidad para optar a un crédito para vivienda.
- En la economía del país en la actualidad se maneja el bimonetarismo, ya que circula libremente el colon y el dólar. Según datos publicados en el Financiero del 16 de



Julio del corriente, año actualmente se maneja un 98% en dólares y solamente un 2% circula en colones.

- Debido a la Ley de Integración Monetaria por el efecto que esta tuvo en las tasas de interés de los créditos para vivienda, se observó una reducción positiva, lo cual genera un impacto en la demanda, ya que ofrece una mayor oportunidad para adquirir vivienda.
- La integración monetaria es un soporte para el país ya que se mantiene el valor y estabilidad de la moneda.
- La disminución en las tasa de interés con la Ley de Integración Monetaria tuvo un efecto favorable en los bancos, ya que promueve competencia en el sistema financiero por ende se tendrá mayor eficiencia bancaria.
- De acuerdo a la información obtenida en la investigación, los factores identificados como pocos vitales y muchos triviales no se aplican en esta, ya que no se cumple la regla del 80/20, porque el margen porcentual entre las variables es similar.

