

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ECONOMÍA**



**“EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA EN EL  
SALVADOR, PERIODO 2004 A 2019”.**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO POR:**

**RICARDO OMAR CHÁVEZ CALLES  
DELMY ARELY GONZÁLEZ GUILLÉN  
LAURA YAMILETH PEÑA FIGUEROA**

**PARA OPTAR AL GRADO DE:  
LICENCIADO EN ECONOMÍA**

**ASESOR:**

**MAF. JESÚS ANTONIO PEÑA**

**MAYO 2021.**

**SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.**

**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS.**

RECTOR: Msc. Roger Armando Arias Alvarado

VICERRECTOR ACADÉMICO: PhD. Raúl Ernesto Azcúnaga López

SECRETARIO GENERAL: Ing. Francisco Alarcón

**Facultad de Ciencias Económicas:**

DECANO: Lic. Nixon Rogelio Hernández Vásquez

VICE DECANO: Lic. Mario Wilfredo Crespín

SECRETARIO: Licda. Vilma Marisol Mejía Trujillo

DIRECTOR DE ESCUELA: Lic. Celina Amaya de Calderón

DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADUACIÓN:

Lic. Mauricio Ernesto Magaña Menéndez

COORDINADOR DE PROCESO DE GRADUACIÓN: Msc. Gladys del Carmen Flores

DOCENTE DIRECTOR: Msc. Jesús Antonio Peña Molina

TRIBUNAL CALIFICADOR: Msc. José Fernando Cortez Meléndez

Msc. Miguel Antonio Chorro Serpas

Mcs. Jesús Antonio Peña Molina

MAYO 2021

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

## **AGRADECIMIENTO.**

Agradezco Dios por brindarme las fortalezas para culminar mis estudios de forma exitosa. A mi padre, Tony Chávez y madre, Emma Laínez, por todo el apoyo, cariño y sacrificios realizados a través de los años, a mi abuela, María Argelia Solís por enseñarme la importancia del estudio como una herramienta para mi futuro, a mi hermano, Wilber Chávez, por estar siempre a mi lado y darme consejos en momentos de dificultad, a mi segunda madre, Delmy Deleon, por cuidarme y apoyarme todo este tiempo. Les agradezco a mis compañeras de tesis por recorrer este último trayecto junto.

**Ricardo Chávez**

En primer lugar, quiero darle las gracias a Dios por darme la fortaleza y sabiduría, y permitirme poder culminar con mi carrera, así mismo, le agradezco a mi familia por apoyarme en todo momento y estar desde un inicio en el proceso de mi carrera hasta el final; especialmente a mi mamá, Lucila del Carmen Guillén Laínez, quien me apoyado incondicionalmente, con su esfuerzo para poder seguir adelante, así mismo, le agradezco a mi papá, Salvador Ernesto González Toledo. Con mucho cariño les agradezco a mis compañeros de tesis que me brindaron su apoyo.

**Delmy González.**

Agradezco a Dios por darme sabiduría, fortaleza y voluntad para poder superar los diferentes desafíos que me permitieron culminar mi carrera, así mismo me gustaría agradecer a mis padres Laura Elvira Figueroa y Napoleón Peña Molina, por su apoyo incondicional, también con mucho cariño le agradezco a mis hermanos y a Miguel Elías Rivera Avelar, porque en cada momento de cansancio me brindaron esas palabras de aliento para lograr una de las metas de mi vida.

**Laura Peña.**

## ÍNDICE.

RESUMEN EJECUTIVO.....	i
INTRODUCCIÓN.....	iv
Diagrama Estructural de la Investigación.....	vi
1. CAPÍTULO I: MARCO REFERENCIAL.....	1
1.1. Marco Teórico.....	1
1.1.1. Teoría del dinero y crédito.....	1
1.1.2. Banca de Desarrollo.....	5
1.1.3. Inclusión Financiera.....	11
1.2. Marco Conceptual.....	15
1.3. Marco Contextual.....	25
1.4. Marco Legal.....	41
2. CAPÍTULO II: EVALUACIÓN DEL SISTEMA CREDITICIO PARA ADQUISICION DE VIVIENDA EN EL SALVADOR. PERIODO 2004 – 2019.....	58
2.1. Composición y funcionamiento de la oferta crediticia para la adquisición de vivienda en El Salvador.....	62
2.1.1. Estructura del mercado bancario.....	64
2.1.2. Análisis histórico del financiamiento para vivienda.....	69
2.1.3. Factores que influyen en la participación del sector privado para la adquisición de vivienda.....	78
2.2. Características de la demanda del sistema de crédito para adquisición vivienda en El Salvador.....	79
2.2.1. Condición laboral de la población salvadoreña.....	80
2.2.2. Diagnóstico de ingresos y gastos de las familias.....	84

2.2.3. Análisis de la relación ingreso- gasto y su implicación para obtener un crédito para la adquisición de vivienda. ....	87
2.3. Contraste entre condiciones de financiamiento y acceso a créditos de adquisición de vivienda para familias de ingresos promedio en El Salvador. ....	89
2.3.1. Productos crediticios.....	89
2.3.2. Análisis de funcionalidad de los productos crediticios con respecto a la demanda. ..	92
2.4. Políticas públicas para facilitar el financiamiento para la adquisición de vivienda de El Salvador. ....	93
2.4.1. Inversión del Estado para facilitar la adquisición de vivienda en El Salvador.....	94
2.4.2. Estrategias de solución habitacional.....	98
2.4.3. Principales resultados de los programas de financiamiento para vivienda en El Salvador.....	100
3. CAPITULO III: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. ....	103
3.1. CONCLUSIONES. ....	103
3.2. RECOMENDACIONES.....	108
BIBLIOGRAFÍA. ....	110
ANEXOS .....	116

### **ÍNDICE DE GRAFICOS.**

Gráfico N°1: Saldos de préstamos por destinos de vivienda, comercio y consumo en El Salvador 2008-2018 (millones de USD\$).....	34
Gráfico N°2: Bancos que otorgan montos de préstamos para adquisición de vivienda en El Salvador para el periodo 2008-2018 (En miles de USD\$). ....	35

Gráfico N°3: Bancos Privados, Saldos de Cartera de Préstamo en El Salvador para 2006 – 2019. .....	66
Gráfico N°4: Fuentes de Fondeo de Sector Bancario Privado, en El Salvador para 2004-2019. .	68
Gráfico N°5: Número de Créditos para Adquisición de Vivienda, Principales Bancos Privados y FSV, en El Salvador para 2004-2019. ....	70
Gráfico N°6: Saldos Adeudados de la Banca Privada de los Créditos para Adquisición de Vivienda y Número de Préstamos, en El Salvador Para 2006-2019 .....	72
Gráfico N°7: Comparación de Tasa de Interés Promedio Ponderada para Adquisición de Vivienda de Bancos Privados y FSV, en El Salvador para el 2009-2019.....	73
Gráfico N°8: Índice de Vencimiento de Créditos de Adquisición de Vivienda de Bancos Privados, en El Salvador para el 2006-2019.....	77
Gráfico N°9: Población Subempleada de El Salvador para 2004-2019.....	81
Gráfico N°10: Población Ocupado: Formal e Informal del Sector Urbano de El Salvador para el 2004-2019. ....	83
Gráfico N°11: Ingreso Promedio Mensual de los Hogares de El Salvador. Periodo 2005-2019..	84
Gráfico N°12: Ingresos y Gastos Promedio por Hogar de El Salvador. Periodo 2004-2019. ....	88
Gráfico N°13: Números de familias beneficiadas y Montos de Créditos Otorgados por FSV para el 2004-2019. ....	97
Gráfico N°14: Números y Montos de Créditos Otorgados por FONAVIPO para el 2004-2019..	98

## ÍNDICE DE CUADROS.

Cuadro N°1: Contraste de Plazos para Créditos de Adquisición de Vivienda Público Y Privado en El Salvador.....	74
Cuadro N°2: Salarios Mínimos por Actividad Económica para 2006-2018.....	82
Cuadro N°3: Requisitos Establecidos por el Sector Privado y Público para Créditos de Vivienda.....	90
Cuadro N°4: Resumen, Plan Estratégico de Instituciones Públicas.....	95

## ÍNDICE DE FIGURAS.

Figura 1: Esquema tradicional de crédito. ....	38
Figura 2: Flujo de financiamiento de vivienda. ....	39
Figura 3: Pirámide de Kelsen enfocada en los créditos para adquisición de vivienda. ....	42
Figura 4: Estructura de Mercado Bancario y Captación de Crédito Salvadoreño. ....	65
Figura 5: Estrategias habitacionales por Plan Quinquenal 2004-2019. ....	99

## ÍNDICE DE ANEXO.

Anexo 1: Saldos de Cartera de créditos por Destino Económico de El Salvador 2006-2019. Montos en millones de dólares.....	116
Anexo 2: Fuentes de Fondeo de Bancos Privados de El Salvador periodo 2004-2019. Montos en millones de dólares. ....	117

Anexo 3: Número de Créditos para el Ramo de Vivienda para diciembre periodo 2004-2019 .	119
Anexo 4: Tasa de interés promedio ponderadas periodo 2009-2019.....	120
Anexo 5: índice de Vencimiento de Créditos de El salvador periodo 2006-2019.....	120
Anexo 6: Costo de la canasta básica alimentaria de El Salvador para 2004-2019. ....	121
Anexo 7: Población en pobreza de El Salvador para 2004-2019.....	121
Anexo 8: Clasificación de pobreza por población en de El Salvador para 2004-2019.....	122
Anexo 9: Población en Edad de trabajar y Económicamente Activa de El Salvador para 2004-2019. .....	123
Anexo 10: Empleo formal e informal de El Salvador para 2004-2019. ....	123
Anexo 11: Subempleo visible, invisible de El Salvador para 2004-2019.....	124
Anexo 12: Números y Montos de Créditos Otorgados por Fondo Social para Vivienda 2004-2019. .....	125
Anexo 13: Números y Montos de Créditos Otorgados por Fondo Nacional de Vivienda Popular 2004-2019. ....	126
ANEXO 14 Financiamiento para Programa “Casa para Todos” por FSV y FONAVIPO periodo 2009-2014. ....	127
Anexo 15: Programas de Financiamiento por Fondo Social de Vivienda. ....	128
Anexo 16: Principales resultados de los programas de financiamiento para vivienda en El Salvador por quinquenio presidencial, para el periodo 2004-2019.....	129



## **RESUMEN EJECUTIVO.**

La presente investigación de tesis, se titula **“Evaluación del sistema de créditos para la vivienda en El Salvador, periodo 2004 a 2019”**. El tema surge a partir de la relevancia que tiene el mercado crediticio en los países latinoamericanos, siendo este visto como un mecanismo de inversión que fomenta el desarrollo económico y de esta forma mejorar la calidad de vida de la población, en este sentido, se puede destacar el acceso a créditos de adquisición de vivienda, ya que les permite a las familias salvadoreñas adquirir un bien real, debido a que las condiciones económicas actuales no permiten la compra de vivienda por otros medios además del endeudamiento a largo plazo.

El objetivo de la investigación es, “Evaluar el funcionamiento de las políticas crediticias de las entidades financieras salvadoreñas, para la adquisición de vivienda por parte de las familias de ingresos promedio de El Salvador”, para ello se estudia la composición y funcionamiento del sistema crediticio, con la finalidad de determinar la importancia de los créditos para adquisición de vivienda en el sistema de crédito, así como factores que pueden influir sobre los mismos, a la vez, se identifica las características de la demanda salvadoreña, esto permite aproximarse a las condiciones económicas de la población y las implicaciones que podrían tener dentro del mercado crediticio, de igual manera se realiza el contraste entre oferta y demanda, permitiendo verificar que tanto se corresponden los requerimientos que solicitan en los bancos con el perfil económico de la población.

Finalmente, se identifica el papel del Estado en el sistema de créditos para adquisición de vivienda, se analizan los últimos tres quinquenios gubernamentales y sus programas dirigidos al financiamiento de adquisición de vivienda, y otros programas.

El estudio se aborda desde el método deductivo, de esta manera se identifican las diferentes teorías que contribuyen al análisis del comportamiento del sistema, además, de dar sustento a las propuestas que podrían mejorar las condiciones del mismo, el enfoque descriptivo permite el análisis de las variables retomadas en el estudio de manera histórica durante los últimos tres quinquenios.

En cuanto a los hallazgos de la investigación, la oferta muestra que los créditos para adquisición de vivienda son el segundo destino más importante después de los créditos de consumo, durante el año 2019 el 89.81% de los créditos para adquisición de vivienda fueron otorgados por la banca privada, por otro lado, las instituciones públicas de crédito otorgaron el 10.19%, esto denota una mayor participación de la banca privada.

Las características de la demanda reflejan que la composición del gasto de las familias se conforma por la canasta básica, lo que excluye otro tipo de necesidades importantes, los ingresos promedios de las familias salvadoreñas ascienden hasta USD \$619.90 mensuales, mientras que el nivel de los gastos, no les permite acceder a un crédito de adquisición de vivienda, en cuanto al tema de estabilidad laboral el 37.4% de la población ocupada se encuentra subempleada, lo que significa un menor ingresos, y además tienen mayores dificultades para acceder a un crédito.

El contraste entre las condiciones que se solicitan por parte de la oferta y el perfil económico que muestra la demanda se puede destacar que, la banca privada solicita ingresos desde USD \$750.00 mensuales y gozar de estabilidad laboral durante al menos un año, por parte de las instituciones públicas las condiciones son menos rigurosas el ingreso para acceder a su financiamiento deben ser menores a 2.5 salarios y gozar de estabilidad laboral durante al menos 6 meses, en comparación con el perfil que presentan las familias, un ingreso medio no sería suficiente para acceder a un crédito de adquisición de vivienda en el sector privado.

En cuanto al Estado, durante los últimos tres quinquenios se han presentado diferentes políticas y estrategias dirigidas a solventar el problema habitacional, sin embargo, los objetivos de estas no se han cumplido a cabalidad, por otro lado, se debe resaltar los objetivos que se han perseguido no llevan una continuidad entre administraciones.

## **INTRODUCCIÓN.**

La presente investigación es sobre, la “Evaluación del sistema de créditos para la vivienda en El Salvador, periodo 2004 a 2019”, para ello se incurrió en el estudio y análisis de diferentes enfoques teóricos relacionados con el crédito, desarrollo de la banca e inclusión financiera, con la finalidad de identificar el comportamiento de la oferta y demanda de créditos, así como, el papel del Estado en la adquisición de vivienda.

El CAPITULO I, “marco referencial” en el que se desarrolla el teórico, conceptual y contextual, en él se desglosan los aportes teóricos utilizados en la investigación desde la teoría de dinero y crédito, de la banca de desarrollo e inclusión financiera, a parte se incluyen las leyes y conceptos pertinentes con el tema desarrollado, también se incluye una reseña histórica sobre el financiamiento de la vivienda en el país.

CAPITULO II, “Evaluación del sistema crediticio para la vivienda en El Salvador”, se aborda el mercado de crédito, dentro de los cuales es importante destacar el destino adquisición de vivienda, por lo que, se identificaron los principales actores en este tipo de crédito (bancos, familias y Estado o instituciones públicas que otorgan créditos), sin embargo, se debe señalar que la oferta crediticia, posee la capacidad de establecer las condiciones que permitan asegurar su rentabilidad, crecimiento y mínimo riesgo, es decir, que el sistema crediticio establece los requerimientos solicitados para el otorgamiento de un crédito para adquisición de vivienda, entre los cuales se pueden mencionar; el monto, los plazos, tasas de interés, condición laboral, ingresos promedios por familias, entre otros.

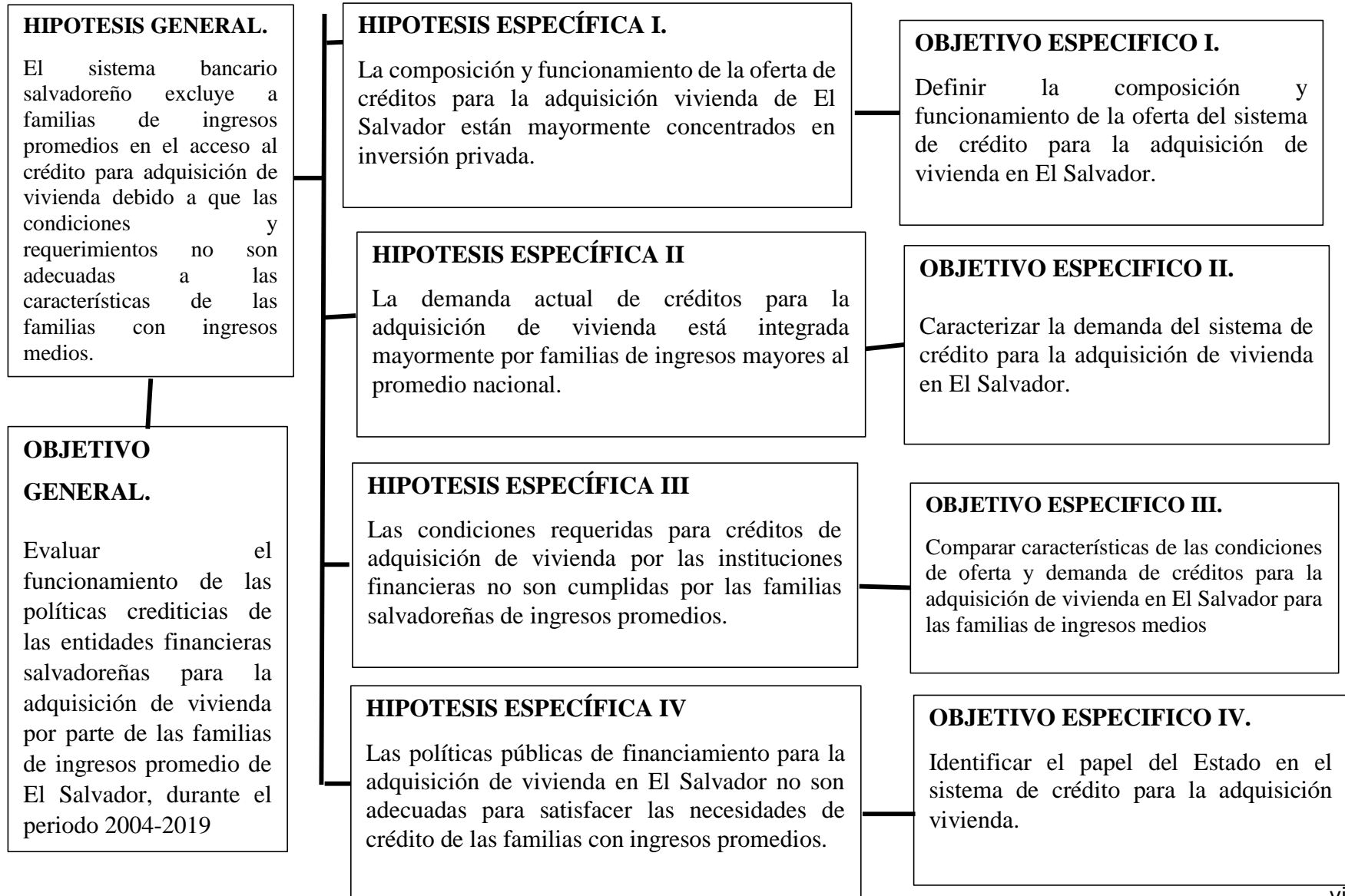
Por otra parte, las características de los demandantes de crédito para adquisición de vivienda en El Salvador, poseen un perfil muy divergente al solicitado en los requerimientos de la

oferta de créditos, es decir, la demanda de créditos está conformada mayormente por población con ingresos iguales o menores al promedio, con inestabilidad laboral, subempleada o perteneciente al sector informal, con un estrecho margen entre ingresos y gastos.

Además del análisis de oferta y demanda del mercado crediticio, no se debe perder de vista el papel del Estado en el financiamiento para adquisición de vivienda, para el caso de El Salvador, sean fomentado ciertos programas que tenían por objetivo reducir el déficit habitacional, sin embargo, el compromiso discontinuo, los recursos financieros limitados y la falta de una política de Estado, no han permitido, el éxito en los programas implementados.

Finalmente CAPITULO III, “Conclusiones y Recomendaciones” se presentan las observaciones finales de cada uno de los apartados desarrollados en el capítulo anterior, así mismo se realiza una serie de lineamientos que podrían utilizarse para crear medidas políticas concretas para facilitar el acceso a la vivienda a las familias salvadoreñas.

## Diagrama Estructural de la Investigación.



# **1. CAPÍTULO I: MARCO REFERENCIAL**

## **1.1. Marco Teórico**

### **1.1.1. Teoría del dinero y crédito**

La Teoría del dinero y crédito es una de las aportaciones más importantes del pensamiento económico del siglo XX, que analiza el origen, la naturaleza y el valor del dinero, y su efecto en la determinación de la política monetaria.

Esta teoría es desarrollada por el economista austriaco Ludwig Von Mises, con su libro teoría del dinero y crédito (1912), en él se dedica al estudio del dinero y medios fiduciarios como instrumentos de crédito, en este sentido describen el funcionamiento del sistema crediticio como un elemento de generación de riqueza.

Este economista de la escuela austriaca, tuvo una influencia significativa en el movimiento liberatorio del mercado, estableció las bases para exponer el concepto de crédito, en el que considera que “los bancos toman dinero a préstamo para prestarlo; la diferencia entre el tipo de interés que pagan y el que reciben, menos los gastos que tengan por sus actividades, constituyen el beneficio de esta clase de transacción. La actividad bancaria se traduce en negociaciones entre el que da un crédito y el que lo recibe” (Mises, 1932, p.297). Es decir, el beneficio para el banco se genera de la diferencia entre la tasa de interés que pagan por los depósitos y la tasa de interés que reciben de los préstamos que brindan.

Las transacciones de crédito se dividen en dos grupos según Mises:

- “Transacciones crediticias que se caracterizan por el hecho de implicar un sacrificio por parte del que realiza la obligación inherente a la transacción antes de que la otra parte realice la suya; lo que se da consiste en dinero o bienes, cuya disposición sobre ellos es motivo de satisfacción” (p.298), en

otras palabras, se fundamenta en la relación entre ahorradores, acreedores y deudores, es decir que los fondos de los prestamos provienen de los ahorradores, este tipo de transacciones puede ser llamada créditos de mercancía.

- “Transacciones crediticias que se caracterizan por el hecho de que en ellas el beneficio de la parte que recibe antes de pagar se equilibre sin sacrificio por la otra parte; el que otorga el crédito renuncia durante un lapso de tiempo a la posesión de una cierta suma de dinero; pero esta renuncia no se traduce para el reducir una satisfacción. Si un acreedor puede conferir un préstamo emitiendo títulos pagaderos a su presentación, entonces la garantía del crédito no implica ningún sacrificio económico para él” (p.298), también llamada crédito circulatorio, se caracteriza por no tener el respaldo de los fondos de los ahorradores, una vez el prestatario usa los derechos sin respaldo, es a costa de los tenedores de los derechos con respaldo completo.

Mises expone que los bancos canalizan el dinero de los ahorrantes hacia otras personas en forma de créditos (créditos de mercancía), por la cual obtienen un beneficio para ellos mismos y los ahorradores, esto logrado por medio de una tasa de interés, estos intereses permiten que con el tiempo los bancos puedan realizar un nuevo tipo de transacciones estas denominadas circulatorias, los cuales son créditos sin respaldo de los ahorradores, otra diferencia que sostiene sobre estos tipos de transacciones es que los de mercancía permiten la expansión de riqueza real, mientras que el segundo grupo, actúa de forma contraria y destruye la riqueza real, ya que, es un derecho vacío creado por los bancos.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Para mayor comprensión sobre los tipos de transacción de créditos que expone Mises, revisar Teoría de dinero y crédito, (Mises, 1936), además de consultar al Mises Instituto, el cual analiza el contenido de libro original de Mises, (Instituto, 2018).



La definición de crédito de mercancía de Mises corresponde a la visión de crédito de John Stuart Mill, describiéndolo como una transferencia de capital de una mano a otra, siendo esta segunda mano una de carácter productiva y competente, que sabrá cómo utilizar de buena manera ese capital (Mill, 2006), dando a entender que al no existir el crédito, habría una cierta parte del capital que permanecería ocioso debido a la falta de proyectos de inversión o capacidad para darle sentido productivo.

Albrecht Forstmann en su libro *Dinero y crédito* (1960) señaló que el crédito, según su esencia verdadera, es de carácter real y según su forma de carácter monetario, el análisis del mismo presupone, por un lado, un examen de sus fundamentos económicos reales y por el otro, la comprensión de las relaciones monetarias que determinan su estructura, el contenido real no es otra cosa que “el permiso de utilizar el capital de otra persona, es decir que por su intermedio se transfieren medios de producción” (Mill, 2006).

Por su parte, Cassel (1914, citado en Forstmann, 1960, p. 2) “señala que el crédito, en su esencia íntima, se funda en los bienes reales y sólo significa una transferencia de bienes de capital con el fin de que sean explotados; en el caso de los créditos destinados a vivienda su carácter real, radica que en la ejecución genera empleo e implica un esfuerzo humano y monetario en gran escala, y se refleja en el precio que una persona paga por el uso y propiedad de vivienda; además de esto, la vivienda genera ahorro en las familias y el sistema financiero se fortalece, y hay más capacidad de otorgar créditos a más personas que deseen adquirir una vivienda” (Delgado, 1995).

El crédito establece una relación de confianza entre deudor y acreedor, la cual por medio de una transferencia de capital hacia el deudor acepta una serie de obligaciones y garantías para que el acreedor minimice su riesgo. El crédito puede utilizarse para cumplir varios objetivos, según estos Forstmann los clasifica en consuntivos y productivos.

Forstmann señala que el crédito consuntivo, es una anticipación de ingresos futuros; es destinado al consumo y no a la producción de bienes. El crédito productivo sirve para la creación de bienes, que en general se pueden denominar también crédito de explotación; y afirma que el crédito de inversión sirve para la financiación de inversiones reales.

Con respecto a la seguridad de los créditos (que constituye una condición previa para la realización de operaciones crediticias) se puede distinguir entre créditos personales y créditos reales. “En el primer caso basta la confianza entre la persona del tomador del crédito para brindar una seguridad suficiente para la concesión del crédito. En el segundo caso, puede distinguirse entre créditos hipotecarios, créditos sobre mercancías, créditos con aval, etcétera” (Soto, Maria, 2008).

Las nociones del crédito hasta el momento responden a una dinámica de mercado, en donde la regulación entre oferentes de crédito y demandantes se ve intervenida por los montos disponibles aportados por aquella parte de la población con capital ocioso y por la tasa de interés que le permita a la institución financiera obtener ganancias, así como retribuir cierta parte a los depositantes.

El papel del financiamiento se ha visto como una forma de impulsar el desarrollo de la economía en los países, debido a que permite dinamizar los sectores económicos por medio de inversiones a largo plazo, este pensamiento fue retomado para crear planes de desarrollo en América Latina, este enfoque fue denominado Banca de Desarrollo.

### **1.1.2. Banca de Desarrollo**

De acuerdo a Armendáriz de Aghion, se identifica el origen de la banca de desarrollo en la Europa del siglo XIX, como instrumento para su industrialización, ante la imposibilidad de la banca comercial de proveer financiamiento de largo plazo; debido al elevado riesgo que implicaba financiar nuevas industrias, por la falta de especialización en el manejo de este tipo de inversiones, surgió la banca de desarrollo subvencionada por el Estado (Rodríguez, 2013).

“Desde el inicio el objetivo de estas instituciones fue proveer financiamiento de largo plazo a las nacientes industrias, a través de la provisión de capital social, préstamos a tasas menores que las del mercado y/o provisión de garantías. La principal modificación con la llegada del siglo XX fue la división de su propiedad entre el Estado e intermediarios financieros, a través de acuerdos de cofinanciamiento” (Ídem).

Esto debido a que la banca comercial se ha dedicado por un largo tiempo en facilitar créditos de corto plazo debido a su rentabilidad, nivel de riesgo y plazo de recuperación, por lo que créditos de largo plazo o créditos hipotecarios han sido limitados por la banca, es decir, que al comparar los créditos de consumo con respecto al de vivienda, los primeros han tenido un mayor crecimiento durante la última década, ya que representan mayor rentabilidad para el sector.

Durante la década de los 50s los aportes de Keynes referidos a la intervención del Estado en la Economía, permiten que se establezca el primer modelo de desarrollo en América Latina (Modelo Cepalino) en el cual el Estado dirigiría el proceso de crecimiento. Según Calderón (2005) “la idea de impulsar la economía a través de instituciones financieras de desarrollo (IFD), nació del escaso progreso de mercados de capitales capaces de financiar proyectos de mediano y largo plazo, razón por la cual su objetivo era cubrir este segmento desatendido” (Ibídem, pág.11).

La evolución de la Banca de Desarrollo en América Latina, puede ser concretizada sobre dos etapas, la primera, durante la década de los 50s la cual se caracteriza principalmente por la centralización de la planificación en manos del Estado. Bajo esta situación y con la necesidad de financiamiento, da lugar al surgimiento de bancos de desarrollo, así como, organismos multilaterales como el Banco Internacional de Desarrollo y Fomento (1945) y Banco Interamericano de Desarrollo (1959).

Durante la década de los 80s la escasez de recursos, producto del endeudamiento externo produjo la quiebra de algunos bancos de desarrollo, fusiones, transformaciones de algunos de ellos en carteras de desarrollo para bancos comerciales, la segunda etapa se vio marcada por la adopción de medidas de liberalización financiera para minimizar la acción Estatal y que sea el mercado el encargado del desarrollo.

Del análisis de las etapas Rodríguez (2013) logra identificar algunos errores de la visión tradicional de banca de desarrollo, dentro de los cabe destacar:

1. Insuficiente o inexistente evaluación del desempeño: La evaluación de las instituciones se realizaba en función del éxito del sector al que apoyaban, mas no se tomaban en cuenta, indicadores de desempeño de la misma institución.
2. Falta de claridad en sus objetivos: Se plantearon objetivos insuficientes, pues si bien la meta era promover el desarrollo, se consideró que bastaba con ofrecer a los sectores productivos recursos que la banca comercial no otorgaba; pero no se tomó en cuenta que la idea era apoyarlos en primera instancia y exigirles además el cumplimiento de normas prudenciales, de rentabilidad y sostenibilidad, para que se genere un verdadero desarrollo del sector, en vez de asumir, la responsabilidad de subsidiar dichas actividades y sus ineficiencias.

3. Adopción de criterios de selección inadecuados: En varios casos, la selección de los destinatarios de los recursos, se hizo bajo un criterio político, en lugar de una racionalidad económica y social, llevando a que no se cumpla el objetivo de destinar recursos a sectores, donde se generara una adecuada rentabilidad social.

Según Huidobro, (2013) la definición de banca de desarrollo, se encuentra en términos de las operaciones que deben realizar o que realizan. En ese sentido, el denominador común, es que la banca de desarrollo canaliza o debe canalizar recursos a largo plazo, para apoyar el desarrollo; Por tanto, se puede establecer que los bancos de desarrollo son instituciones de propiedad mayoritaria o totalmente gubernamental y que canalizan recursos de largo plazo.

Sin embargo, aclara que, “debido a la diversidad de enfoques es probable que algunos bancos de desarrollo sean instituciones que carezcan de un objetivo o mandato bien acotado o definido, y que, por lo tanto, pueden estar persiguiendo diversos propósitos u objetivos de manera simultánea, desde aquellos que podrían considerarse legítimamente de desarrollo, hasta otros menos claros, como lo son los objetivos personales de los políticos que los regulan o de aquellos que los administran” (Ídem).

El expresidente del BID Enrique Iglesias manifiesta que:

“La misión de la banca de desarrollo es el apoyo a los objetivos del crecimiento, de la estabilidad, de la competitividad, de la apertura externa, de la integración. Y es a estos objetivos a los cuales tiene que responder la nueva banca de desarrollo en América Latina. En otras palabras, constituirse en una herramienta eficaz dentro del conjunto de instrumentos de apoyo a la transformación económica y social de nuestros países” (CEPAL, 2005).

Para la CEPAL “Los bancos de desarrollo tienen un papel relevante en la inclusión financiera de las MIPYMES, ya sea, como proveedor de liquidez en condiciones de fomento, mediante un esquema de segundo piso, o bien a través de acciones directas e indirectas que promueven el acceso al financiamiento,

no obstante, en América Latina muestran diferentes trayectorias, alcances y limitaciones, tras el proceso de reestructuración, que incluyó el cierre de algunas entidades entre las décadas de 1980 y 1990, la región muestra, en la actualidad, una diversidad de instituciones, de modelos de interacción con otras iniciativas estatales sumado con la banca privada y de objetivos de política pública” (CEPAL, 2018).

- **Banca de Segundo Piso**

Los Bancos de segundo piso, son un mecanismo utilizado para impulsar el desarrollo, en aquellos sectores que se consideran clave para alcanzar sus objetivos y metas en su crecimiento económico, dicho mecanismo, se da por medio de instituciones financieras las cuales, otorgan créditos en intermediación con el Estado, es decir, que este canaliza los fondos para financiar los créditos, pero no, interactúa con el solicitante de crédito.

Existen diversas actividades, en las cuales, “los bancos de segundo piso o de desarrollo dan cumplimiento a sus objetivos propuestos, entre los que se encuentran: financiamiento de capital de trabajo, a través de créditos de redescuento, capital de riesgo, administración de subsidios, seguros y garantías, e inversiones en títulos valores. Mientras que, dentro de las no financieras, ejecutan actividades de capacitación, asesoría, asistencia técnica, etc.” (Rodríguez, 2013).

Marulanda y Paredes, concluyen en la evolución y perspectivas de la banca de desarrollo en Latinoamérica, frente al caso colombiano, en cual manifiestan que “existen experiencias exitosas de bancos de desarrollo públicos en Latinoamérica que operan desde un segundo piso. Aquellos que lo han hecho desde un primer piso en su mayoría han terminado asumiendo unas pérdidas muy elevadas, sin resolver las deficiencias estructurales de los mercados financieros de nuestras economías” (Ídem). No obstante, consideran que utilizar la visión tradicional de segundo piso sería un error y sugieren tomar en cuenta los siguientes puntos para su reformulación:

✓ **Otorgamiento de créditos de redescuento:** este tipo de crédito permite que las instituciones reduzcan su riesgo al recaer sobre las entidades de primer piso, asumiendo solo el riesgo bancario y no otros derivados de la actividad del primer piso; en segundo lugar, cabe la posibilidad que en un futuro las instituciones de primer piso, puedan otorgar los montos para préstamo de los fondos captados por ellos.

✓ **Uso de subsidios:** el uso de los subsidios es un tema delicado por cuanto fue una de las mayores críticas realizadas a la banca de desarrollo tradicional dado el efecto distorsionador que generaba en el mercado; sin embargo, manejado con transparencia, focalización y fondos de fuentes internacionales, pueden ser una herramienta útil para apoyar actividades de elevada rentabilidad social, cabiendo la posibilidad de que estos no sean solo monetarios.

✓ **Instauración de fondos de capital de riesgo:** Es conveniente también, que la banca de desarrollo se involucre en la promoción de ciertos sectores que, a pesar de su contribución al desarrollo, son considerados riesgosos; no por el tamaño de sus operaciones, sino por su actividad, considerada incierta, como es el caso de los sectores de innovación y de tecnología. Para realizarlo, no es necesario hacer inversiones directas dado que puede hacerse mediante la conformación de un fondo de capital de riesgo, donde los riesgos asumidos por la institución sean limitados.

✓ **Desarrollo de nuevos instrumentos de cobertura:** El peligro que corre un banco de segundo piso es su dependencia de instituciones de primer piso para la puesta en práctica de sus políticas, con lo cual se arriesga a que, a pesar de ofrecer los incentivos necesarios para la distribución de créditos de redescuento, dichas instituciones se abstengan de actuar a favor de los sectores que se desea impulsar.

✓ **Contar con diferentes fuentes de fondeo:** se da la recomendación que los fondos de los bancos de segundo piso sean externos. Este acceso a fuentes internacionales provenientes de organismos multilaterales, agencias gubernamentales y mercados internacionales, se ve facilitado por el hecho de que la banca de segundo piso no absorbe directamente el riesgo. Además, son estas fuentes las que permiten abastecerse de recursos de mayor plazo que no sometan a la institución a un descalce de plazos<sup>2</sup>, pero siempre teniendo en cuenta la necesidad de protegerse del riesgo cambiario al que se expone.

En las últimas tres décadas, “el sector financiero se ha expandido de manera significativa tanto en los países más avanzados como en los países en desarrollo. Esto se refleja en el aumento del empleo, de los salarios que perciben los empleados del sector financiero en relación al resto de la economía, del volumen de sus activos financieros, de su participación sectorial en el PIB y también de su crecimiento en comparación con la economía en su conjunto.” (CEPAL, 2015)

No obstante, la mayor importancia y profundización del sector financiero que esto implica, no asegura un mayor desarrollo e inclusión financiera. La visión de la CEPAL sobre la inclusión financiera enfatiza el aspecto productivo de la inclusión financiera, tanto a nivel de personas como de empresas. En este sentido la inclusión financiera se entiende como una política de inserción productiva.

Por una parte, engloba todos los esfuerzos e iniciativas orientados a brindar acceso a los servicios financieros formales a quienes carecen de él, por lo que, se considera fundamental desarrollar la teoría de inclusión financiera en el siguiente apartado.

---

<sup>2</sup> Descalce de plazos: es la toma de dinero a corto plazo para préstamos a largo plazo, el riesgo en el que se incurre es que no se renueven los depósitos en el corto plazo.



### 1.1.3. Inclusión Financiera

Aunque al principio no existía consenso general sobre la definición de inclusión financiera<sup>3</sup>, hoy en día algunos de los organismos internacionales involucrados en el tema han dado definiciones e indicadores técnicamente aceptados<sup>4</sup>. Por ejemplo:

La Asociación Global para la Inclusión Financiera (GPFI, por sus siglas en inglés) y el Grupo Consultivo de Ayuda a los Pobres (CGAP, por sus siglas en inglés) consideran la siguiente definición de inclusión financiera (gap, 2011): “se refiere a una situación en la que todos los adultos en edad de trabajar, incluidos aquellos actualmente excluidos del sistema financiero, tienen acceso efectivo a los siguientes servicios financieros provistos por las instituciones formales: crédito, ahorro (incluyendo cuentas corrientes), pagos y seguros”. Y se puntualiza, el acceso efectivo lo que “implica prestación de servicios convenientes y responsables, a un costo que el cliente puede asumir y sostenible para el que lo provee, que tenga como resultado que los clientes excluidos utilicen los servicios financieros formales en lugar de las opciones informales existentes”.

La Alianza para la Inclusión Financiera (AFI, por sus siglas en inglés) ha impulsado varios esfuerzos para medirla en varios países, donde ha destacado su naturaleza multidimensional. En particular, afirma que la inclusión financiera debe definirse a partir de cuatro dimensiones: el acceso, el uso, la calidad y el bienestar.

✓ Consideran el acceso como “las capacidades para poder usar los servicios financieros formales disponibles” y

---

<sup>3</sup> Algunos autores o instituciones utilizan el concepto de bancarización. Este concepto es un poco confuso, ya que se puede entender como el uso y acceso de servicios financieros ofrecidos exclusivamente por la banca tradicional. Sin embargo, la definición ampliamente aceptada considera la bancarización como “el establecimiento de relaciones estables y amplias entre las instituciones financieras y sus usuarios, respecto a un conjunto de servicios financieros disponibles” (Morales y Yáñez, 2006). Engloba, por tanto, no sólo los bancos, sino todas las instituciones financieras.

<sup>4</sup> Para ampliar más sobre el tema revisar Inclusión financiera en América Latina y el Caribe: acceso, el uso, la calidad y bienestar (Roa, 2015).

✓ el uso como “permanencia y profundidad del uso de servicios y productos financieros”.

✓ La calidad mostraría si los atributos de los productos y servicios se ajustan a las necesidades de los clientes y si el desarrollo de productos tiene en cuenta estas necesidades: “esta medición de la calidad sería entonces utilizada para evaluar las características y profundidad de la relación entre consumidores y prestadores de servicios financieros, así como también las alternativas disponibles y los niveles de comprensión de esas alternativas y sus implicaciones”.

✓ Por último, el bienestar es entendido como “el impacto positivo que un dispositivo o servicio financiero ha tenido en la vida de los consumidores” (AFI, 2011).

Es decir, el enfoque de inclusión financiera permite buscar el beneficio mutuo entre deudores y acreedores por medio de la creación de servicios financieros que se ajusten a las necesidades de los clientes, por otra parte, un estudio de la ONU-Hábitat (2013) destaca dentro de las limitaciones de acceso a la vivienda, la percepción sobre el endeudamiento y el temor de comprometer recursos a largo plazo como aspectos importantes a tener en cuenta en dicha temática.

Para crear instrumentos de crédito hipotecario para las familias de ingresos promedio “es necesario por un lado la posibilidad de movilizar recursos a largo plazo y otro, la posibilidad de crear productos hipotecarios que en conjunto con el ahorro de las familias y un aporte del Estado faciliten el acceso a la vivienda” (CEPAL, 2005).

Esto tradicionalmente se ha abordado por medio de créditos a largo plazo financiados con ahorros a corto plazo, debido al riesgo de descalce de plazos y tasas de interés, dado que el financiamiento y el acceso a la vivienda sólo es posible con un crédito de largo plazo para las

familias con capacidad de endeudamiento, la ingeniería financiera del crédito hipotecario para la vivienda demanda la transformación de plazos y otras condiciones.

- **Naturaleza Multidimensional de la Inclusión Financiera: Acceso, Uso y Calidad**

La falta de acceso al crédito es evidente entre aquellos que, al no encontrar instrumentos y servicios financieros adecuados a sus necesidades, se ven excluidos de la participación en el sector financiero formal. “Tradicionalmente la falta de acceso ha sido definida como alguna forma de limitación o barrera observable que resulta de las fricciones asociadas al sector financiero: costos de transacción elevados, incertidumbre sobre el resultado de los proyectos, y asimetrías de la información entre prestamistas y prestatarios.” (Roa, 2015).

Según Beck y De la Torre (2007), “la naturaleza de las limitaciones o barreras suele ser geográfica (zonas rurales, remotas y dispersas), socioeconómica (costos altos, discriminación de género, étnica u otra) y de oportunidad (falta de garantías o de pertenencia a una red bien conectada). Otra clasificación de estas limitaciones es la utilizada por Honoran (2004), quien distingue entre barreras de precio (servicios financieros demasiado caros), barreras de información (asimetrías de información en la concesión de créditos que impiden la realización de contratos), y barreras de productos y servicios (servicios que a pesar de ser muy demandados por ciertos grupos no son ofrecidos)” (Ídem).

En cuanto al uso, la decisión de no utilizar servicios financieros viene determinada por las preferencias inter temporales y las oportunidades de inversión, la falta de uso de servicios financieros por parte de algunos individuos no tiene porqué ser un problema (Beck y De la Torre, 2007). Sin embargo, cuando se tiene acceso y los agentes privados muestran un bajo o nulo uso de los servicios financieros por razones como falta de conocimiento o educación financiera, falta de ahorros, empleo o ingresos, falta de confianza en las instituciones financieras, miedo a endeudarse,

o como un resultado psicológico de una discriminación sistemática en el pasado (autoexclusión), entonces la escasez o falta de uso es un problema de inclusión financiera.

Una tercera dimensión que se agregar a la definición de inclusión financiera tiene que ver con la naturaleza y las características del acceso y uso de los servicios financieros; es decir, con la “calidad o eficacia de estos. Los distintos organismos implicados en la medición de la inclusión financiera destacan la importancia y la dificultad de diseñar indicadores que midan esta dimensión” (Ibídem, pág.125).

Elaborarlos es una tarea en la que se empieza a avanzar, “aunque todavía no existen indicadores concretos, todos están de acuerdo en que el marco de referencia para medir esta dimensión debe incluir temas como diversidad y adaptabilidad del producto a los clientes, variedad y alternativas de servicios financieros, regulación y supervisión apropiada de los servicios y productos financieros, así como políticas de protección al consumidor financiero y de educación financiera” (Ibídem, pág.125).

Según las consideraciones sobre la inclusión financiera, en el destino de vivienda se identifican condiciones que limitan el acceso a familias de ingresos promedios, debido a los costos de transacciones e incertidumbre, en cuanto al uso se puede ver limitado tanto por la falta de servicios financieros que se ajusten a los demandantes de crédito, como por la poca educación financiera, de igual manera el temor hacia adquirir un compromiso a largo plazo puede ser un determinante clave que impida que las personas adquieran créditos a largo plazo.

## 1.2. Marco Conceptual

De acuerdo a la temática de créditos para la adquisición de vivienda se retoman algunos conceptos claves para establecer la relación entre conceptos importantes, que permiten la comprensión de la problemática de vivienda en El Salvador y el potencial que tiene el financiamiento, para brindar acceso a este tipo de inmueble a las familias de ingresos promedio.

- **La vivienda**, es una de las necesidades primordiales que toda persona debe satisfacer, es su medio de resguardo y protección. Este concepto de vivienda se ha transformado a lo largo de los años, volviéndose en un concepto más amplio, llegando a ser considerado dentro de los indicadores de “Desarrollo Humano”.

Para el Centro Nacional de Salud – El Salvador la vivienda significa: algo más que tener un techo bajo el cual resguardarse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, sino que también debe tener “estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficiente, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” (Centro Nacional de Salud - El Salvador, 2005).

Es decir, la vivienda es aquel espacio físico dotado de la infraestructura y los servicios básicos necesarios, para garantizar el desarrollo de una vida digna y plena, en este sentido, debe cumplir con un rol de resguardo para las familias y permitir la recreación de estas en sus actividades cotidianas, por ende, la importancia que se le da a la vivienda como un patrimonio real de las familias.

En el desarrollo de la primera cumbre de las Naciones Unidas, sobre los asentamientos humanos (HABITAT I) llevada a cabo en Vancouver en 1976, se reconoce a la vivienda como la unidad que acoge a la familia; que considera diferentes atributos como aspectos funcionales, espaciales, formales (estéticos y significativos), materiales y ambientales. “Desde un enfoque como proceso habitacional, incluye todas las fases, entre ellas la prospección, la planificación, la programación, el diseño, la construcción, la asignación y transferencia, el alojamiento y mantención, el seguimiento y evaluación” (Instituto de Vivienda, Universidad de Chile., 1998).

Un bien de capital o de equipo es un bien duradero (aquel que no se agota de manera temprana) usado en la producción de bienes o servicios. Los bienes de capital son uno de los tres tipos de entradas del productor, siendo las otras dos la tierra y el trabajo, todos ellos conocidos como factores de producción primarios.

La vivienda puede ser considerada un bien de capital debido a que no se agota de manera temprana, para los dueños puede representar una inversión a largo plazo, por otro lado, la adquisición de este bien supone una mayor capacidad de ahorro, siendo un problema para algunas familias latinoamericanas, debido a que no cuentan con los recursos necesarios para realizar la compra de este bien, por lo que es necesario optar por otra fuente de financiamiento.

- **El Efecto Multiplicador de la Producción de la Vivienda**

La construcción de viviendas ha sido considerada como un elemento importante y necesario para la reactivación económica en muchos países; En El Salvador juega un papel muy importante la construcción de vivienda para la Política Nacional. En este sentido ha sido tomada como un proceso cuyo fin último, es satisfacer necesidades humanas, al mismo tiempo que genera y dinamiza ramas conexas, creando así un efecto multiplicador para la economía nacional.

“El efecto multiplicador no solo se traduce a innumerables puestos de trabajo, sino que también en la demanda de insumos nacionales; al incentivar la adquisición de vivienda se genera o se movilizan los otros sectores de la economía podemos describir en una forma sencilla como opera el efecto multiplicador” (Guerrero, 1998). La familia salvadoreña tiene una serie de necesidades, y una de ellas es la vivienda, por lo cual, acude al sistema bancario y/o financiero para adquirir un patrimonio real.

Una vez aprobado el crédito para la adquisición de vivienda, supone un crecimiento a otros sectores como lo son: el comercio relacionado a la construcción de vivienda, transporte de materiales de construcción y la contratación del personal, además de la adquisición de material de construcción, cemento, servicios básicos, etc. De tal forma al incentivar ese sector se dinamiza la economía, se movilizan una serie de actividades económicas, generando empleo, esto implica bienestar familiar y social, así como el crecimiento del PIB.

- **Vivienda usada**

Es un bien inmueble que ya “ha sido habitado por una persona física para establecer su domicilio, pudiendo ser el dueño, familiar, arrendatario, comodatario, cuyo proceso de construcción esté terminado, cuente con las instalaciones operando en la vivienda y servicios en la zona (agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público), esté en buenas condiciones estructurales y de estabilidad” (INFONAVIT, 2018).

- **Vivienda nueva**

Es aquel bien inmueble que nunca ha sido habitado por un primer dueño. “Es aquella vivienda que va a ser habitada por primera vez no habiendo sido antes ocupada, cuyo proceso de construcción esté terminado con las instalaciones necesarias y acceso a la operación de los servicios de agua potable, drenaje y/o fosa séptica (en los estados en que aplique), alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público” (ídem).

Cabe mencionar que esta clasificación de viviendas, puede ser adquirida a través de programas establecidos por el Estado o sector privado.

- **Déficit habitacional cualitativo**

El déficit cualitativo se define a partir de tres condiciones (BID, 2016):

Condiciones deficientes de la vivienda: viviendas con alguna de estas limitaciones:

- Techo hecho de materiales no permanentes
- Paredes y estructura hechas de materiales no permanentes
- Suelos de tierra
- Hacinamiento: más de tres personas por cuarto.

Condiciones deficientes del vecindario: insuficiencia de infraestructura o servicios:

- Ausencia de agua potable con acceso por tuberías
- Ausencia de cloacas o sistemas de disposición de aguas servidas.
- Ausencia de electricidad.



- **Déficit habitacional cuantitativo**

Ausencia de vivienda a partir de dos condiciones: (1) que el número de familias que comparten el mismo techo y comparten las facilidades de preparación de las comidas, sea superior a una; (2) que haya familias que habitan en viviendas que no pueden ser mejoradas dada la baja calidad de los materiales constructivos. (Ídem), por otro lado, se puede decir que el déficit cuantitativo está conformado por la sumatoria de los hogares en hacinamiento; Hogares allegados y Hogares en Mesón.

- **La Marginalidad**

Es uno de los más grandes problemas que afronta la sociedad, la marginalidad como consecuencia lógica de la falta de empleo, pobreza, cultura o educación, falta de servicios básicos, etc.

Según (Guerrero, 1998) “el concepto de marginalidad: es dejar de lado o apartar, aquellos sectores principalmente los que viven en extrema pobreza. En la mayoría de los casos las personas que viven en estas situaciones son privadas de la posibilidad de adquirir un crédito, lo que no les permite ingresar al sector formal para adquirir una vivienda, pasando a formar parte del sector informal”.

En El Salvador históricamente se han visto asentamientos humanos de forma ilegal y no todos cumplen con algunos servicios básicos, siendo uno de los motivos por los cuales se considera como zonas marginales.

- **Allegados**

Se entiende por hogar allegado a los compuestos de tres hogares en adelante en una misma vivienda (VMVDU, 2007). Es decir, “aquellas personas que deciden formar un nuevo núcleo familiar no cuentan con un inmueble propio, les resulta factible convivir con el núcleo de origen familiar en una misma vivienda. En otras palabras, el allegamiento es la estrategia utilizada por los hogares y núcleos familiares para solventar la falta de una solución habitacional, compartiendo un inmueble con otro hogar o núcleo” (Gobierno de Chile, 2015).

- **Mesón**

Es un hospedaje público, pero relativamente estable, grande o mediano (Douglas, 2017). En pocas palabras, es un inmueble adaptado que cuenta con varias habitaciones para que se alojen en forma de arrendamiento, otra cualidad es que comparten los servicios básicos.

- **Crédito**

Tomando en consideración el concepto de crédito que se desarrolla bajo las “**Normas sobre el otorgamiento de créditos a personas relacionadas con los bancos**” de El Salvador, para las entidades financieras que son reguladas y supervisadas por la SSF, tomando en consideración el siguiente Artículo:

“Art.12.- Para los efectos de estas Normas se consideran crédito los mutuos, las promesas de entregar dinero o pagar por cuenta de otra persona, las obligaciones contingentes contraídas por cuenta de los clientes del banco y cualquier transacción que represente riesgo de crédito para el banco, bien sea en forma directa o indirecta” (SSF, s.f.).

El crédito es la transferencia temporal de poder adquisitivo a cambio de la promesa de reembolsar este más sus intereses en un plazo determinado y en la unidad monetaria convenida. Este concepto resalta los elementos del crédito, a saber (Ibraila Ochoa, 1999):

- ✓ *Implica la transferencia temporal de poder adquisitivo.* de un sujeto (el acreedor) a otro (el deudor). Generalmente del ahorrista al productor de bienes (empresario) a través de un intermediario financiero.
- ✓ *Promesa de reembolso de capital más intereses.* Esto exhibe el elemento “confianza” ya señalado, puesto que el deudor recibe el poder adquisitivo de su acreedor y le “promete” la devolución de ese capital monetario más el interés pactado. Ese interés es el “precio por el uso de capital monetario”.
- ✓ *Plazo determinado. Aquí aparece el factor tiempo.* que es intrínseco al crédito y que crea un elemento que está relacionado con él: el riesgo en el crédito existe por el solo hecho de ser tal, esto es, el cambio de un bien presente por un bien futuro.
- ✓ *Unidad monetaria convenida.* Este elemento destaca el aspecto “monetario” o “financiero” del crédito. No se trata del cambio de cualquier bien por otro, sino el cambio de unidades monetarias de dinero.

Es decir, dicha transferencia de poder adquisitivo se ve condicionada una serie de requerimientos, permitiendo que el acreedor recupere lo que ha invertido en un lapso de tiempo, más los intereses pactados, que genere de haber comprometido su capital monetario.

- **Oferta de crédito**

Es aquella cantidad de recursos que los bancos están dispuestos a ofrecer al público en forma de préstamo, en este sentido “la disponibilidad de los recursos con que cuenta los bancos o el mercado en general, es el aspecto fundamental de la oferta de crédito, además de la disponibilidad de fondos, deben considerarse la disposición a prestar que dependerá de los objetivos de la rentabilidad, la percepción de riesgos y de la tolerancia a los mismos” (BCR, 2010). Es decir, que la oferta de crédito

se verá compuesta por aquellas entidades financieras tanto públicas como privadas que ofrezcan créditos destinados a la adquisición de vivienda.

- **Crédito para adquisición de vivienda**

Es primordial desarrollar la definición de crédito para adquisición de vivienda, para ello se toma en consideración las “**Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento**”, el art. 7 considera que:

“Se agrupan dentro de los créditos para vivienda los préstamos otorgados a personas naturales para la adquisición de vivienda, así como los otorgados para adquisición de terreno, construcción, remodelación y reparación de viviendas. Generalmente, estos créditos reúnen las siguientes características: 1. Los inmuebles son para uso del adquirente; 2. Se otorgan a largo plazo; 3. Son pagaderos en cuotas periódicas; y, 4. Podrán estar garantizados con primera hipoteca o con segunda hipoteca, siempre que ambas hayan sido constituidas con la misma entidad; también podrán estar garantizados con el Fideicomiso de Garantía para la Adquisición de Inmuebles, administrado por el Banco Multisectorial de Inversiones” (SSF, s.f.).

- **Crédito hipotecario**

Este tipo de financiamiento se caracteriza en “que el solicitante de fondos y la entidad financiera establecen una garantía la cual es un bien inmueble, al cliente se le dispone de una cantidad de dinero comprometiéndose a devolverlo normalmente mediante cuotas periódicas, junto con los intereses asociados, se realiza a medio o al largo plazo” (BBVA, 2020).

- **Políticas de crédito**

“La política de crédito se puede definir como el conjunto de normas implícitas y explícitas que rigen las etapas del proceso de crédito; la conformación de lineamientos técnicos que se refieren por lo general al monto, selección u condiciones de crédito. Las consideraciones implícitas adquieren mayor

importancia ante condiciones de evolución rápida del mercado” (BCR, 2010). Esto finalmente se traduce en las diferentes líneas de financiamiento y las condiciones crediticias para los diferentes productos financieros que brinda una entidad financiera (FSV, s.f.).

- **Línea de Financiamiento**

Es el tipo de destino para el financiamiento de Vivienda Nueva o Usada, Vivienda Recuperada, Adquisición de Lote e Instalación de Servicios, Financiamiento de Deuda, Construcción Individual y Reparación, ampliación y mejoras (ídem).

- **Requisitos del crédito**

Son los aspectos mínimos o documentos que el cliente debe cumplir o presentar para iniciar el proceso de crédito (Ídem).

- **Trámite de Crédito**

Es el proceso que realiza el cliente desde la solicitud hasta la aprobación de su crédito (ídem).

- **Tasa de interés**

Es el precio del dinero que se debe pagar/cobrar por tomarlo prestado/cederlo en préstamo en una situación determinada (Ídem).

- **Plazos**

Es el período con el que cuenta el cliente para realizar el pago de su crédito (Ídem).

- **Garantías**

Las garantías “son todos los medios que respaldan o aseguran el pago o reembolso de los créditos otorgados. El requerimiento de garantías para respaldar los créditos que se otorgan, no está basado en previsión de tener que recurrir a un procedimiento judicial para obtener el reembolso” (Linares, 2019).

- **Garantía hipotecaria.**

Es un contrato, mediante el cual una persona garantiza el cumplimiento de una obligación, poniendo a disposición del acreedor (quien presta el dinero) un inmueble, ya sea de su propiedad o de un tercero que consienta en ello, para que se pague con éste, mediante el remate o venta forzada, en el evento que no cumpla la obligación.

- **Demanda de Crédito.**

Está compuesta por todas las familias que tienen interés en adquirir un crédito para adquisición de vivienda que no cuentan con los ingresos necesarios para adquirirla al contado, en este sentido se podría definir a la demanda de crédito, como solicitud de capital de préstamos que tenga como destino la compra de un bien inmueble.

### **1.3. Marco Contextual**

#### **1.3.1. Antecedentes de los créditos para adquisición de vivienda en El Salvador**

A principios del siglo XX en El Salvador se dieron un conjunto de transformaciones en los ámbitos sociales, culturales, económicos y arquitectónicos en consecuencia de los cambios demográficos en donde se dio una migración masiva del campo a la ciudad, lo que conlleva a un déficit habitacional urbano debido a la falta de políticas públicas y condiciones socioeconómicas adecuadas para solucionar la problemática de la vivienda.

En 1932 se forma la Junta Nacional de Defensa Social, que se dedicó a la construcción de vivienda de bajo costo que, en 1943 cambio de nombre para llamarse Mejoramiento Social de Sociedad Anónima, el objetivo central de esta entidad era construir viviendas y adquisición de lotes para la población de bajo recurso. En 1945 esta entidad formo parte de una institución pública con el nombre de Mejoramiento Social, que funciono hasta 1950.

Con la llegada del presidente Oscar Osorio (1950 – 1956) se redactó una nueva Constitución de la Republica que respondía a principios de justicia y seguridad social, también se crean instituciones encargadas de promover la vivienda social, como el Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA).

El DUA fue una entidad pública creada en 1950 encargada del desarrollo infraestructural por medio de la construcción, planificación y reparaciones de edificios gubernamentales, escuelas públicas y obras de vivienda.

Ese mismo año nace el IVU que fue una entidad pública que tenía el objetivo de dotar de viviendas económicas e higiénicas a familias de medios y bajos recursos monetarios. “Durante la primera década de su función se dedicó a la construcción de zonas comunales y apartamentos, en 1961 gira su política a la construcción de vivienda de interés social en respuesta a la situación habitacional, en donde

más del 60% de la población urbana vivía en condiciones insalubres y el 80.2% de la vivienda urbana era inestable; otro factor que incide sobre este cambio fue la baja capacidad de pago de las familias que ascendía a 120 colones mensuales” (Barahona, 2017).

Es así como El Gobierno intervino, teniendo que pagar la diferencia entre la capacidad de pago de las familias y los costos de construcción de una vivienda adecuada. Durante su periodo de vigencia el IVU llevo a cabo varios programas habitacionales (Ibídem, 79-85) en el país entre los cuales están:

- Programa de vivienda tradicional: consistía en la construcción de viviendas unifamiliares, edificios multifamiliares y óctuples desde 1950 hasta su cierre en 1991.
- Programa de acceso al bienestar comunitario: tenía como destino a la población del área metropolitana de San Salvador buscando mejorar la calidad de vida de la población con asentamiento en colonias ilegales, mesones o campamentos para lo cual brindaban legalización de propiedad sobre la tierra, crear infraestructura y servicios básicos.
- Plan de emergencia: surge en respuesta al problema de alojamiento producto de los terremotos en 1965, para ese mismo año se construyeron 1,178 cabañas y al siguiente año otras 188 adicionales, estas se asentaron como pequeñas colonias hasta la fecha.
- Plan de autoconstrucción: funcionaba por medio de la organización de las familias y el departamento de ingeniería del IVU, de esta forma se realizaba un proceso de construcción de viviendas en donde las mismas familias participaban.

Estos proyectos eran financiados por el gobierno desde 1950 hasta 1982, otra fuente de financiamiento eran los ingresos por recaudaciones de venta de las viviendas, por medio de



créditos del Banco Interamericano de Desarrollo (en adelante BID) entre los años 1961 hasta 1974, el IVU obtuvo un total de dos préstamos por un monto de 30 millones de colones.

Durante los 41 años de su funcionamiento, el IVU logro la construcción y adjudicación de 31,382 viviendas, sin embargo, estas llegaban a las familias salvadoreñas por medio de subsidios y tasas de interés diferenciadas a las del mercado financiero; durante la década de los 80s el gobierno deja de financiar las operaciones del IVU producto del inicio del conflicto armado y posteriormente con las políticas de privatización en 1989, llevaron al cierre definitivo del IVU en 1992.

En 1963 el Estado crea el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (FNV) y Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP), nace con el objetivo de solucionar el problema habitacional del país. Concretamente, le correspondía según el Art. 3 del literal “a” de la LEY DE LA FINANCIERA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO, del decreto N. 282, donde se establece: “Propiciar la creación, dar asistencia financiera y técnica, normar las actividades, vigilar y fiscalizar el funcionamiento de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo”, lo cual significa que estas últimas estarían supervisadas por la FNV.

Estas últimas instituciones mencionadas cumplieron funciones (FNV y AAP) hasta 1992 y financiaron aproximadamente 119,439 casas.

Para 1973 se funda el Fondo Social para la Vivienda (FSV) que es una institución de crédito autónoma de derecho público con el objetivo de contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionando medios adecuados para la adquisición de vivienda, para lo cual emplea sus recursos al otorgamiento de financiamientos a trabajadores si el destino es la

adquisición o construcción de vivienda y a patronos para construcción de complejos habitacionales.

Los recursos del FSV hasta la fecha están constituidos por un subsidio inicial del estado de \$2,857,142.82 de USD en 1973 y otro subsidio otorgado en 1995 por un monto de \$3,778,285.72 de USD, además contaba con los recursos provenientes de la tasa de contribución al FSV, es decir la cotización de los patronos y trabajadores del 5% y del 0.5% respectivamente, la cual se registraba en cuentas individuales de los trabajadores, sin embargo este mecanismo deja de funcionar en 1998 generado por la entrada en vigencia del nuevo sistema de ahorro y pensiones y finalmente por otros ingresos que obtenga de cualquier título o de sus operaciones.

Por medio de sus programas de finamiento, el FSV brinda soluciones habitacionales para elevar la calidad de vida de los trabajadores, entre dichos programas se tienen:

- Programa Vivienda Cercana: inicia en 2006 teniendo como objeto brindar financiamiento para vivienda a personas salvadoreñas que residan en el extranjero o que reciban remesas.
- Programa de Aporte y Crédito: este dirige su atención a clientes del sector informal o de ingresos variables en donde por medio de aportes de forma mensual con un máximo de 18 meses, pueden completar el valor de la prima de la vivienda.
- Programa Casa Joven: inicia en 2014 con el objetivo de estimular la inversión en un bien inmueble a jóvenes entre 18 y 25 años considerando sus proyecciones profesionales.
- Programa de Vivienda Social: da una solución habitacional a los sectores de la población con alta vulnerabilidad y de escasos recursos que no pueden acceder a una vivienda digna y está vigente desde septiembre de 2017.

- Programa Casa Mujer: inicia en 2018 como un programa piloto para brindar una solución habitacional a mujeres, estableciéndose condiciones especiales para que puedan adquirir una vivienda.
- Programa de Vivienda en Altura: Es un programa piloto que el FSV propone atender al segmento de la población trabajadora interesada en adquirir vivienda en altura, potenciando la cultura habitacional en apartamentos.

Para 1986 se crea el programa Nuevo Amanecer con el objetivo de brindar una solución habitacional para los afectados del terremoto de ese mismo año, este programa fue financiado con recursos provenientes de Convenios internacionales. No obstante, dio como resultado un sobreendeudamiento de los beneficiarios por la inestabilidad del conflicto armado, lo que resulto en la acumulación de mora.

En vista de la morosidad que presentaba la cartera del programa Nuevo Amanecer, es trasladado al Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero en adelante FOSAFFI, creado mediante el Decreto N.627 el 30 de noviembre de 1990, con el fin de sanear y fortalecer de los bancos comerciales, así como a las AAP, para la pronta recuperación de la cartera morosa y que minimice las pérdidas de dichos procesos. Para dar cumplimiento a esto se crea la LEY ESPECIAL PARA REFINAMIENTOS DE CREDITOS DE VIVIENDAS A FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS DEL PROGRAMA "NUEVO AMANECER" que representa una mejor opción en concordancia con los niveles de ingreso de la mayoría de familias beneficiadas por el Programa; en el Art. 5 de la mencionada ley se establece que fue destinado a familias de escasos recursos del sector informal, la Superintendencia del Sistema Financiero deberá conceder un tratamiento especial a las Instituciones que adopten este nuevo esquema en la contabilización de las reservas de saneamiento generadas por esta cartera.

Con el cierre del IVU en 1992, la recuperación de la cartera de crédito y los terrenos donados pasan a formar parte del Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO) que es creado ese mismo año, con el objetivo de brindar soluciones habitacionales a las familias con bajos recursos, trabajando por medio de una red autorizada de instituciones financieras que promueven sus programas, las cuales deben ser calificadas previamente por FONAVIPO.

Desde su creación, FONAVIPO ha brindado soluciones habitacionales a 495,011 (FONAVIPO, 2018) familias con una inversión de \$750.11 millones de USD por medio de sus programas:

- Programa de créditos: son recursos financieros dirigidos a familias con bajos recursos a través de instituciones autorizadas, los destinos de estos recursos son compra de vivienda nueva o usada, mejoramiento de vivienda, compra de lotes y desarrollo de proyectos habitacionales, se han beneficiado a un total de 145,952 familias con \$427.24 millones de USD.
- Programa de contribuciones: son contribuciones Estatales a familias, que se entregan una sola vez sin restricciones (salvo en casos de venta o abandono de la solución habitacional antes de un periodo de 5 años, según la ley de FONAVIPO), esta contribución se encuentra entre los rangos de un salario mínimo y catorce salarios mínimos, se ha beneficiado a 69,312 familias con una inversión de \$131.31 millones de USD.
- Desarrollo de proyectos habitacionales: para el año 2009 se inició un proyecto de mejoramiento de viviendas en el Mozote por medio de un convenio con MOPTVDU creando 2,153 soluciones habitacionales con una inversión de \$111,124.21 de USD.

Sin embargo, de acuerdo al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), “el parque habitacional se ha incrementado en 432,092 viviendas desde el año 1992, mientras que los

hogares solamente aumentaron en 266,391 esto quiere decir, que las familias salvadoreñas se han visto relegadas a alojarse en “mesones” u hogares “allegados”, en otras palabras, existen un déficit cuantitativo<sup>5</sup> de 44,383 viviendas en esta situación, así mismo se representa el déficit cualitativo<sup>6</sup> con un total de 315,918 viviendas” (VMVDU, 2010), es importante reflejar que el parque habitacional aumento con respecto a los hogares, sin embargo, se debe considerar que existe un déficit cuantitativo y cualitativo acumulado que es necesario aliviar para mejorar las condiciones de la población.

### **1.3.2. Transición del sistema bancario salvadoreño para el financiamiento de vivienda**

El sistema bancario salvadoreño ha sido objeto de diversos cambios a lo largo de la historia, para adaptarse a las diferentes políticas económicas implementadas en El Salvador; a principios de la década de los noventas el sector bancario pasa por una serie de reformas económicas, que culmina en la reprivatización de la banca en respuesta a la mora crediticia que ascendía US\$434 millones, esto llevado a cabo dentro del programa de Fortalecimiento y Privatización del Sistema Financiero del Banco Central de Reserva (BCR). Para el año 1993 los principales bancos e instituciones financieras que operaban en el país eran: Banco Agrícola Comercial, Banco de Comercio, Banco Cuscatlán, Banco de Desarrollo, Banco Salvadoreño y Banco Hipotecario; Financieras: Ahorromet, Atlacatl, Construcción y Ahorro, S. A. (CASA) y CREDISA, entre otros.

---

<sup>5</sup> El déficit cuantitativo, está conformado por la sumatoria de los hogares en hacinamiento  
– Hogares allegados • Se tomará como hogar allegado de los terceros hogares en adelante en una misma vivienda.  
– Hogares en Mesón • Se considera como déficit cuantitativo los hogares residiendo en un mesón y las viviendas móviles, carpas, cuevas y otros.

<sup>6</sup> El déficit cualitativo implica que son viviendas que necesitan mejoramiento de la misma ya sea por piso, techo y/o paredes deficitarias.

“En 1999 con la nueva Ley de Bancos, en la cual se reconoce a los conglomerados financieros, además esta ley tiene como objetivo reducir el riesgo asociado a la posibilidad de que una entidad se encuentre insolvente y que este factor contagie a los demás miembros del grupo, de igual forma busca reducir el riesgo moral del financiamiento en exceso a los miembros del conglomerado.” (CEPAL, 2007).

La Superintendencia del Sistema Financiero (SSF) posee un papel activo sobre el riesgo crediticio, en el cual establece normas que rigen la gestión de riesgo crediticio de las instituciones financieras, es así como crea las Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento (NCB-022). “El objeto de esta norma es regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores y exigir la constitución de reservas mínimas” (SSF, 2007).

En esta Norma, los activos de riesgo crediticio se agrupan en créditos para empresas, créditos para vivienda y créditos para consumo.

El primer destino, se agrupan dentro de los créditos para empresas, la generalidad de los créditos otorgados por las instituciones, con la excepción de los créditos para la vivienda y los créditos para consumo; los créditos para consumo, se agrupan los créditos de préstamos personales cuyo objeto es financiar la adquisición de bienes de consumo o el pago de servicios. La norma establece también la clasificación de cada institución financiera que es responsable de reunir todas las operaciones crediticias contratadas por el deudor con dicha entidad, de modo tal que la categoría de riesgo que se le asigne sea la que corresponde al crédito con mayor riesgo de recuperación.

En esta investigación interesa la clasificación de los créditos para la vivienda en categorías de riesgo crediticio, que se evaluará según el comportamiento de pago del deudor, es decir el de sus saldos en mora<sup>7</sup>.

Por su parte esto permite una mejor supervisión del sistema bancario sin afectar el desarrollo del mismo, a partir del año 2007 en el mercado financiero se dio un proceso de compras y fusiones bancarias con la adquisición del Banco Agrícola que pasa a formar parte de Bancolombia, por su parte Banco Cuscatlán y Uno pasaron a formar parte del Citigroup de Estados Unidos siendo conocido, como Citibank; para el año 2012 el banco HSBC es comprado por el banco colombiano DAVIVIENDA; durante el año 2019 el Scotiabank anuncia la venta sus operaciones en El Salvador al Banco Cuscatlán.

Los hechos anteriormente expuestos indican que el mercado bancario salvadoreño ha sido impactado por diferentes políticas financieras y factores estructurales, entre las políticas financieras encontramos la reprivatización de la banca, la ley de integración monetaria, entre otras.

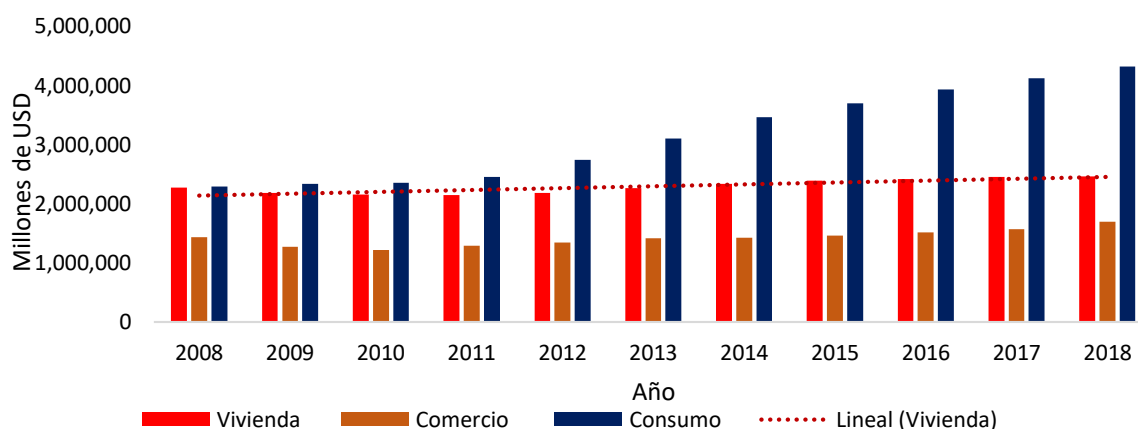
Como ya se mencionó, los bancos otorga financiamiento para diferentes destinos económicos, es decir, principalmente tres tipos de destino según la SSF, los cuales son, financiamiento para vivienda, comercio y consumo (ver Gráfico N°1), en este sentido la investigación se enfocara en analizar el financiamiento para la adquisición de vivienda, ya que, el acceso a este es una de las problemáticas más destacadas en muchos países, y El Salvador no es la excepción, en otras palabras, la mayor parte de la población no cuenta con acceso a financiamiento para la adquisición de vivienda, lo que propicia que solo una parte minoritaria de la población tenga acceso a este rubro, por otro lado, la vivienda es uno de los sectores primordiales que

---

<sup>7</sup> Revisar Tabla 1 de la clasificación de los deudores de créditos para Vivienda según (SSF, 2007).

beneficia a la población, contribuyen al crecimiento de la economía y su importancia se refleja en formar parte de uno de los principales activos del patrimonio de las familias que incluso en algunos casos se considera como una inversión real.

**Gráfico N°1: Saldos de préstamos por destinos de vivienda, comercio y consumo en El Salvador 2008-2018 (millones de USD\$).**



**Fuente:** Elaboración propia en base a boletín estadístico de la SSF 2008-2018 años.

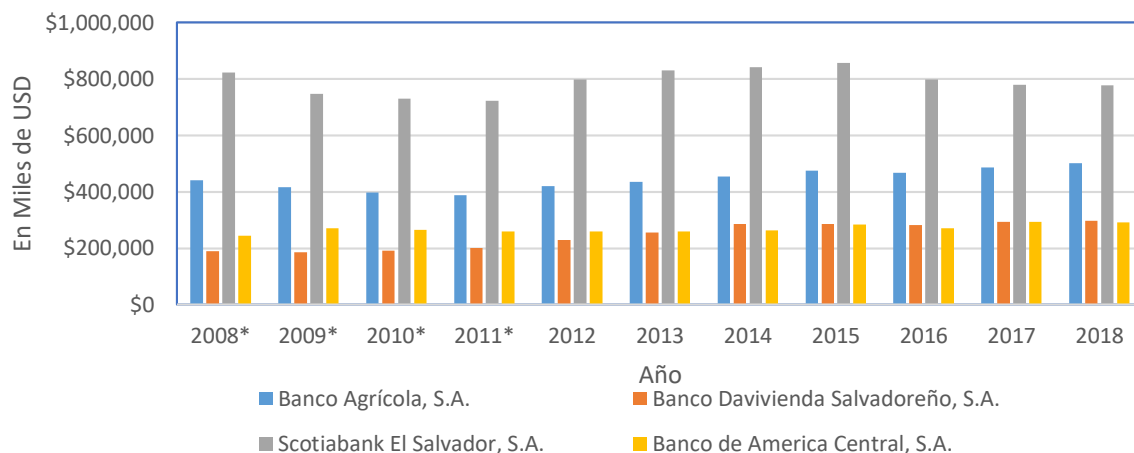
En el año 2018 el financiamiento para la adquisición de vivienda represento el 19.65% (US\$2,463.09 millones) de la cartera de préstamos de los bancos del sistema financiero salvadoreño, sin embargo, la mayor cartera bancaria se dirigió hacia los créditos de consumo.

Para septiembre del 2018, “el sistema bancario salvadoreño estaba conformado por 25 entidades de depósito supervisadas, conformado en doce bancos comerciales, dos bancos estatales, seis bancos cooperativos, una federación de bancos cooperativos y cuatro sociedades de ahorro y crédito” (SSF, 2018).

En el siguiente gráfico, se muestran los bancos que otorga mayor financiamiento para el destino de adquisición de vivienda, en el cual se observa que el financiamiento de adquisición de vivienda se concentra en su mayoría en el Banco Scotiabank El Salvador, S.A. y Banco Agrícola, S.A.



**Gráfico N°2: Bancos que otorgan montos de préstamos para adquisición de vivienda en El Salvador para el periodo 2008-2018 (En miles de USD\$).**



**Fuente:** ídem los mismos años.

El Banco Scotiabank es el mayor prestamista de fondos para la adquisición de viviendas con un promedio de 32% de los montos de financiamiento, dicho banco se encuentra entre los principales bancos del país, es importante mencionar que actualmente se ha realizado la venta de sus operaciones al Banco Cuscatlán, lo cual impide saber si tendrá la misma participación y políticas crediticias para el financiamiento de adquisición de vivienda en el futuro.

Los otros bancos en el país que brindan el financiamiento para vivienda destacan principalmente el Banco Agrícola (20%), Davivienda (12%) y BAC (12%) manteniendo un total del 76% de los montos de financiamiento de dicho servicio de un total de doce bancos que lo ofrecen (SSF, 2018). Esto podría impactar de manera negativa sobre la población salvadoreña que desea adquirir una vivienda, ya que, están obligados a cumplir los requerimientos crediticios de las instituciones antes mencionadas, los cuales podrían no estar apegados a las condiciones socioeconómicas de la población de ingresos promedios.

Para el año 2016 el FSV acumulo el 65.28% de la cartera de créditos hipotecarios de El Salvador mientras que en el sector financiero privado solamente otorgo el 34.72% de los créditos hipotecarios.

No obstante, la intervención que realizan las instituciones públicas (FSV y FONAVIPO) a las personas con escasos recursos, no logran llegar a toda la población, ya que según el BID El Salvador existe un 58% de déficit habitacional (BID, 2012), se supone, que las personas que no logran entrar en alguno de los programas del gobierno tienen que probar suerte en el sector de financiamiento comercial privado.

Por otro lado, al considerar los ingresos de “los posibles demandantes de vivienda se encuentra que el **70.5% mantiene ingresos menores al salario mínimo**, el 21.4% posee ingresos entre uno o dos salarios mínimos, el 6% tiene ingresos entre dos y tres salarios mínimos y el restante 2.1% tiene ingresos superiores a tres salarios mínimos” (FUNDASAL, 2010).

A nivel general, las condiciones macroeconómicas y la cultura financiera de El Salvador no han sido idóneas, para que las personas generen los suficientes ingresos y puedan adquirir una vivienda al contado, debido a esto tienen la necesidad de buscar una forma más accesible según las condiciones económicas, siendo el endeudamiento un método que facilita acortar la brecha para adquirir un bien inmueble por medio de instituciones de financiamiento público o privados.

En conclusión, el crédito bancario constituye una de las principales fuentes de financiamiento a las que recurren las personas para suplir la necesidad de obtener vivienda o bienes y servicios a los que no puede acceder por los bajos niveles de ingreso. En este sentido, una necesidad que es considerada primordial es el acceso a la vivienda, por lo que, en la medida en que se orientan fondos del sistema bancario hacia la adquisición y construcción de vivienda

generara una mejora en las condiciones de vida de la población; de allí la importancia que en cada país se generen condiciones necesarias para fomentar el acceso crediticio para la adquisición de vivienda.

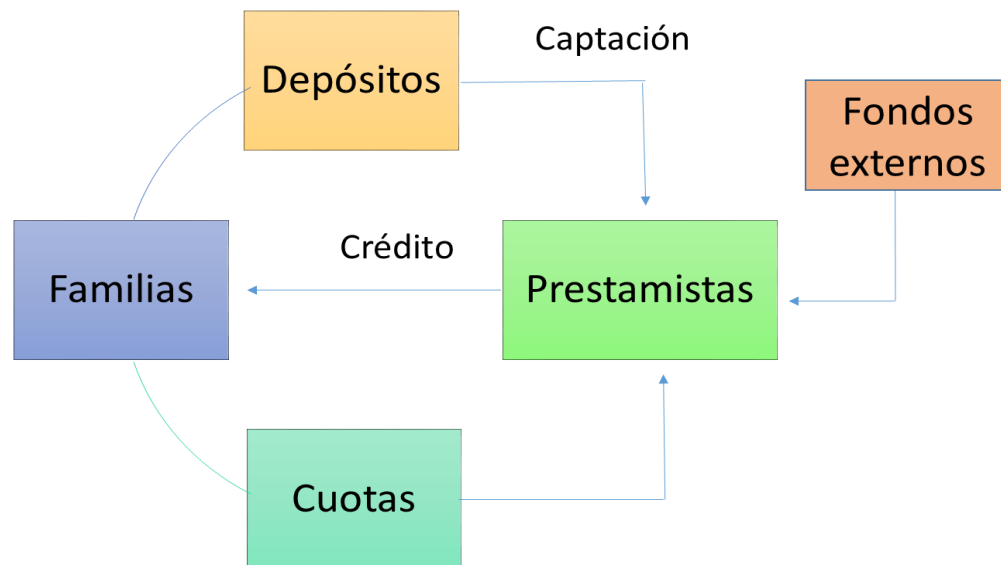
La vivienda ha sido considerada una problemática latente de carácter social y económico en El Salvador, además, es uno de los derechos primordiales en el país, de acuerdo lo establecido en el Art. 119 de la Constitución de la República, de la misma forma dentro del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas muestra una prioridad respecto a la mejora de las condiciones de vida de las familias.

Al ser una problemática de carácter social se vuelve de interés para el Estado, generar las condiciones y medios que faciliten el acceso a la vivienda, uno de estos medios es el crédito dirigido a la adquisición de las mismas, por lo que se considera necesario identificar los actores que intervienen.

### **1.3.3. Principales actores de los créditos para adquisición de vivienda**

Los créditos en El Salvador pueden seguir un esquema tradicional, compuesto por ahorradores (familias), banco ( acreedores) y deudores (familias, empresas), “En él participan, bancos o entidades financieras de espectro múltiple es decir, que financian diversas actividades, incluida la habitacional o como sucedió en antaño y sucede todavía en muchos países latinoamericanos, instituciones financieras especializadas en otorgar créditos hipotecarios para la vivienda” (CEPAL, 2005).

**Figura 1: Esquema tradicional de crédito**



**Fuente:** Elaboración propia.

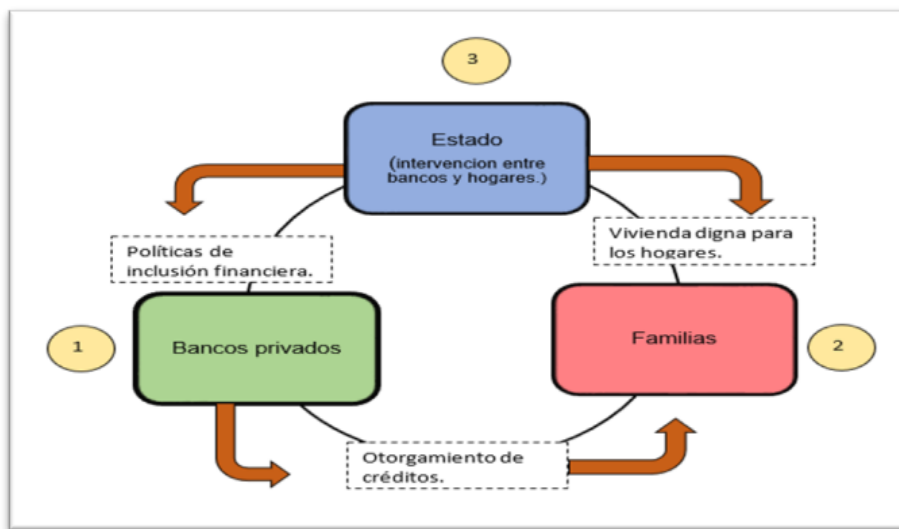
El esquema tradicional de crédito permite que, el ahorro de las familias o recursos por medio entidades financieras externas (BID, BANDESAL, entre otros) sea captado por instituciones financieras y son utilizados para el otorgamiento de créditos tanto para corto y largo plazo, en pocas palabras cumplen una doble función, captando fondos para préstamos y obteniendo rentabilidad de los mismos (ver figura 1).

Las instituciones son las entidades que realizan algún tipo de operación financiera actuando de intermediario entre ahorradores e inversores. El papel clave de los intermediarios en una economía es aceptar pasivos de los prestatarios que los ahorradores finales no aceptarían y emitir pasivos para estos agentes solicitantes.

Por otra parte, es necesario identificar el proceso de generación de los flujos de financiamiento de vivienda que se lleva a cabo en las instituciones y reconocer como se integra

cada actor en conjunto con el sistema crediticio, para ello se desarrolla de forma general en la siguiente figura.

**Figura 2: Flujo de financiamiento de vivienda**



**Fuente:** Elaboración propia.

En el flujo de financiamiento se reconocen la relación entre los tres actores ya mencionados, en las siguientes líneas se describe el funcionamiento de cada uno de ellos.

- **AGENTE: Entidades financieras públicas o privadas**

Son instituciones captadoras de fondos, dedicados a la emisión de títulos valores, otorgamiento de financiamiento, entre otras transacciones, los cuales, además, pueden o no pertenecer al Estado y se encuentran supervisados por la SSF.

El servicio de crédito para adquisición de vivienda que prestan estas instituciones, se basa en proveer capital a largo plazo con los Fondos captados, que por lo general se componen mayormente por depósitos de corto plazo, en otras palabras, se genera un desequilibrio entre los

fondos obtenidos y los otorgados, debido al financiamiento de créditos de largo plazo, “lo que representa un riesgo de descalce de plazos, por tanto, las amortizaciones de los créditos para vivienda deben permitir la recuperación de los préstamos en valores reales, para posibilitar el financiamiento de una nueva vivienda” (CEPAL, 2005).

- **AGENTE: Familias**

La población o familias que no cuentan con el suficiente ingreso para adquirir un bien real al contado, buscan obtener un crédito para adquirir un inmueble propio, comprometiendo así su ingreso futuro durante un periodo determinado.

Sin embargo, cabe mencionar que existen ciertas limitaciones para la población de menores ingresos, que podrían obstaculizar su acceso al servicio de créditos, en especial si es para adquisición de vivienda; entre los factores que condicionan el acceso crediticio según la ONU Hábitat se encuentran, los escasos ingresos monetarios de la población, estabilidad laboral y tipo de empleo, composición de la familia y el número de miembros que trabajan, capital acumulado para garantías, entre otros. Sumado a ello, la poca educación financiera y la baja capacidad de ahorro, limitarían aún más su acceso, debido a que no cuentan con ningún respaldo a favor para adquirir un crédito de largo plazo.

- **AGENTE: Estado**

El Estado, es un conjunto de instituciones que busca garantizar el bienestar de la población en todos sus estratos, además, la participación del mismo contribuye a formar mercados hipotecarios y a dar mayor acceso a la vivienda y en especial a la población de menores ingresos, creando políticas de inclusión financiera y programas de financiamiento a la vivienda.

En El Salvador, para enfrentar la problemática del déficit habitacional se realizan principalmente políticas de vivienda, dirigidas a dicho sector, por medio de las instituciones como el FSV y FONAVIPO.

En conclusión, estos actores se ven interrelacionados entre sí, con el fin de encontrar un desarrollo económico y social, que permita a la población obtener una calidad de vida en buenas condiciones que a su vez dinamice otros sectores económicos, como el financiero, construcción y el relacionado con sus materias primas.

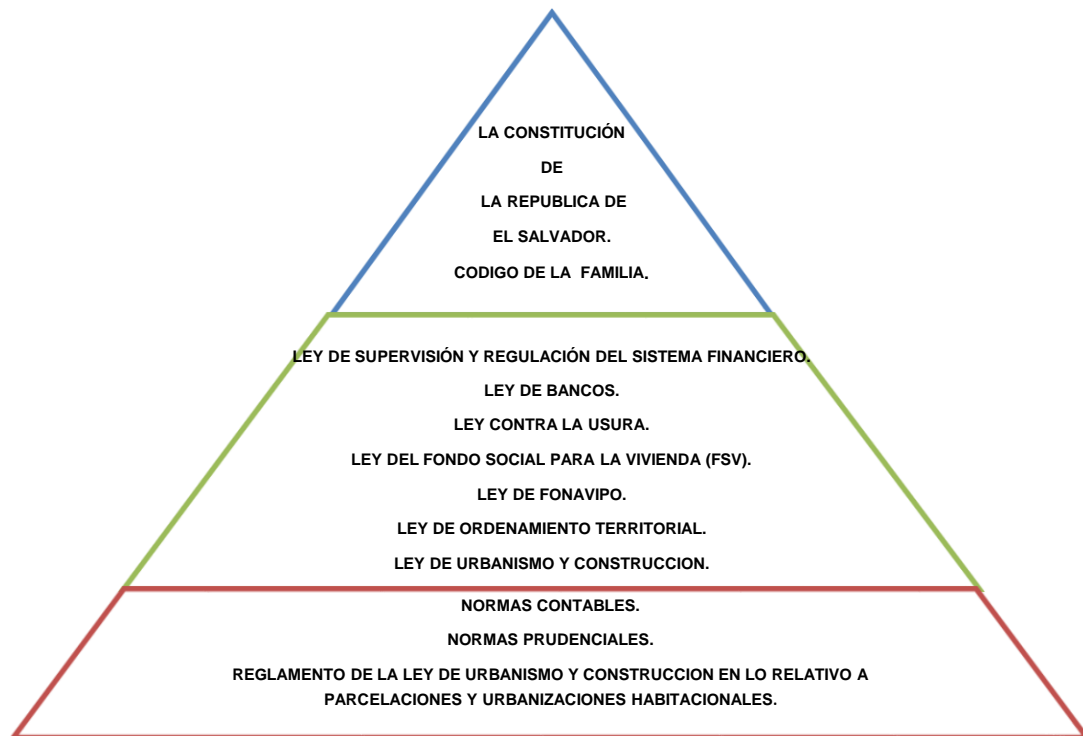
#### **1.4. Marco Legal**

- **Marco Legal Regulatorio Relacionado a la Adquisición de Vivienda**

Es necesario considerar el marco regulatorio relacionado a la adquisición de vivienda, analizado desde un panorama económico y social, que permita identificar el derecho para toda la población salvadoreña a tener acceso a una vivienda digna. Por otro lado, se reconoce que la población tiene un perfil económico débil, por lo que, se precisa la intervención del Estado a través de políticas públicas estratégicas, que permita un acceso flexible y factible a las familias de menores ingresos promedios.

El Salvador, no es distinto a otros países y reconoce al ser humano como origen y fin del Estado, como lo expone la Constitución de la Republica de El Salvador, además existe otros instrumentos y leyes que abordan el tema de adquisición de vivienda, por cuanto, en referencia a la pirámide Hans Kelsen que sugiere un sistema jurídico escalonado, ideal para comprender las normas jurídicas en base a un principio jerárquico, se analizan el siguiente marco legal.

**Figura 3: Pirámide de Kelsen enfocada en los créditos para adquisición de vivienda**



**Fuente:** Elaboración propia.

- **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

La Constitución de la República de El Salvador es fundamental para el análisis de la adquisición de vivienda, para esto se consideran tres puntos esenciales bajo los cuales se expondrá la relación con el derecho a una Vivienda digna.

En este sentido, se puede destacar el artículo 1, que hace referencia a la satisfacción de las necesidades básicas de sus habitantes entre ellas la adquisición de una vivienda digna; en segundo lugar, es referente al Artículo 101, que señala un desarrollo económico en base a la justicia social, siendo el Estado el promotor de un orden económico, finalmente en el Artículo 119, se debe procurar que el mayor número de las familias lleguen hacer propietarias de su vivienda, esto a través diferentes acciones que permitan aumentar la cobertura de financiación de vivienda.



La constitución de la república en su Art. 1, reconoce al ser humano como el origen y fin del Estado, organizado para la consecución de la justicia, seguridad y bien común, en este sentido el Estado se vuelve un garante de la satisfacción de las necesidades básicas de sus habitantes.

En el Art. 101, se menciona el orden económico el cual debe regirse bajo principios de justicia social, que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano. También incluye que el Estado promoverá el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos. Con igual finalidad, fomentará los diversos sectores de la producción y defenderá el interés de los consumidores.

El Art. 119, se declara de interés social la construcción de vivienda, además debe procurar que el mayor número de familias llegue a ser propietarias de su vivienda, esto representa una obligación del Estado hacia la población para lo cual tendrá que destinar recursos para brindarle acceso a vivienda a las familias, sin embargo al ser una economía de libre mercado no se debe descartar la posibilidad de lograr los objetivos que plantea este artículo por medio del sector privado en asociación con el Estado.

- **CODIGO DE FAMILIA**

El Código de Familia. En sus considerandos reconoce a la familia como la base fundamental de la sociedad e impone el deber para que se dicte toda la legislación necesaria para garantizar su protección, integración, bienestar y desarrollo social. El derecho a la vivienda es fundamental, se aborda incluso en las uniones no matrimoniales, de esta forma podemos ver la importancia que el legislador le da al tema de la vivienda en las uniones no matrimoniales, estableciendo que los convivientes deben de gozar de derecho a la vivienda.

El Artículo 46, regula la protección para la vivienda familiar ya que la vivienda es el inmueble que sirve de habitación para todas las familias. Esta ley le da tanta importancia al derecho a la vivienda, que ha establecido declarando a las viviendas en el uso de habitación familiar, protegiendo así el derecho a la vivienda a las mujeres, ya que, a pesar de vivir en una unión no matrimonial, ya gozan con todos los derechos que la ley les confiere al estar reguladas las uniones no matrimoniales, a la misma vez protege a los menores ya que es a ellos a quienes se les debe de procurar principalmente el derecho a la vivienda.

- **LEY DE SUPERVISIÓN Y REGULACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO**

Esta ley supervisa los diferentes procesos financieros, para lo cual, se relaciona con los créditos de financiación de vivienda como lo expone en el artículo 7<sup>8</sup>, tanto los bancos comerciales e instituciones públicas, además de ello, sanciona a las instituciones que no cumplan las normas establecidas; en síntesis esta ley contiene los instrumentos necesarios para velar por la eficiencia y transparencia del sistema financiero.

Artículo 1, Esta ley tiene por objetivo preservar la estabilidad del sistema financiero y velar por la eficiencia y transparencia del mismo, así como velar por la seguridad y solidez de los integrantes del sistema financiero.

El Artículo 43, La Superintendencia, podrá imponer a los supervisados, las sanciones siguientes: amonestación escrita, multa, inhabilitación, suspensión, cancelación en el registro respectivo o revocatorio de la autorización que les haya otorgado. Cuando la conducta que ha

---

<sup>8</sup> Revisar el artículo 7, para consultar las listas de instituciones que están supervisadas por la ley de supervisión y regulación del sistema financiero de El Salvador.

originado el incumplimiento o infracción se encuentre tipificada y sancionada en otra ley de carácter financiero aplicable al supuesto infractor, la Superintendencia impondrá las sanciones establecidas por el otro cuerpo legal observando el procedimiento sancionatorio establecido en la presente Ley.

Art. 3.- La Superintendencia es responsable de supervisar la actividad individual y consolidada de los integrantes del sistema financiero y demás personas, operaciones o entidades que mandan las leyes. Para el ejercicio de tales atribuciones contará con independencia operativa, procesos transparentes y recursos adecuados para el desempeño de sus funciones. Al efecto compete a la Superintendencia:

a) Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las leyes, reglamentos, normas técnicas y demás disposiciones aplicables a los supervisados. Asimismo, emitir y hacer cumplir las instrucciones necesarias para la aplicación de las leyes y normas que rigen a los mismos;

c) Monitorear preventivamente los riesgos de los integrantes del sistema financiero y la forma en que éstos los gestionan, velando por el prudente mantenimiento de su solvencia y liquidez.

- **LEY DE BANCOS**

Tiene por objeto regular la función de Intermediación Financiera y las otras operaciones realizadas por los bancos, propiciando que estos brinden a la población un servicio transparente, confiable y ágil, que contribuya al desarrollo del país.

En el Art. 2 define a los bancos como aquellas instituciones que actúen de manera habitual en el mercado financiero, haciendo llamamiento al público para obtener fondos a través de depósitos, la emisión y colocación de títulos valores o cualquier otra operación pasiva, quedando

obligados directamente a cubrir el principal, intereses y otros accesorios, para su colocación en el público en operaciones activas.

El Art. 51 expresa las operaciones que están habilitados para realizar ya sea con moneda nacional o extranjera, para el caso de estudio se pueden destacar:

a) Captar fondos mediante la emisión de certificados de depósito, cédulas hipotecarias, bonos o cualquier otra modalidad que permita la captación de recursos de mediano y largo plazo para su colocación en el financiamiento de la vivienda, destinada a familias de bajos y medianos ingresos.

b) Conceder créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas o terrenos, sus mejoras, reparaciones, o cualquier otro destino de carácter habitacional.

Esto permite que los bancos puedan realizar operaciones para la captación de recursos a mediano y largo plazo, de esta forma financiar créditos con el destino de vivienda. No obstante, en el Art. 55 y 56 reconoce que es responsabilidad del banco la elaboración de normas que regulen todo lo concerniente a las características, modalidades y condiciones en que podrán constituirse los depósitos a la vista, los depósitos a plazo, los depósitos en cuentas de ahorro, los contratos de capitalización, y emitirse los bonos, cédulas hipotecarias u otros títulos valores.

Aclara que se podrán establecer planes especiales de depósitos en cuentas de ahorro, en favor de personas interesadas en adquirir vivienda, dándoles preferencia en el otorgamiento de créditos para ese fin; y planes especiales de depósito en cuentas de ahorro paralelos con el otorgamiento de créditos de consumo familiar, tales como los relacionados con la salud, la educación y el aprovisionamiento de bienes necesarios para el hogar. Estas normas deberán ser aprobadas por el BCR.

- **LEY CONTRA LA USURA**

La presente Ley tiene como objeto prohibir, prevenir y sancionar las prácticas usureras con el fin de proteger los derechos de propiedad y de posesión de las personas y evitar las consecuencias jurídicas, económicas y patrimoniales derivadas de todas las prácticas usureras.

El Art. 5 de la ley establece la segmentación de créditos que permitirá la diferenciación de tasas máximas de interés ofrecidas al público, debido a la existencia de distintos segmentos de mercado atendidos y sus diferentes productos, metodologías de crédito, montos otorgados, administración y cobro de los créditos, todo lo cual produce variaciones sustanciales en costos de fondeo, riesgo crediticio y en los gastos operativos del acreedor.

a) Crédito para adquisición y construcción de vivienda para uso del adquirente: Es el otorgado a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda, la adquisición de terreno y la construcción de viviendas. Cuando estos créditos se otorgan para la adquisición de la vivienda la garantía será la constituida sobre el bien adquirido u otro tipo de garantía. Se diferenciarán tres rangos calculados con base en los siguientes montos:

- a. De más de 12 y hasta 23 salarios mínimos urbanos del sector comercio.
- b. De más de 23 y hasta 112 salarios mínimos urbanos del sector comercio.
- c. De más de 112 salarios mínimos urbanos del sector comercio.

b) Crédito para remodelación y reparación de vivienda individual: es el otorgado a Personas naturales para la ampliación, remodelación o reparación de viviendas. Se diferenciarán cuatro rangos calculados con base en los siguientes montos:

- a. De hasta 12 salarios mínimos urbanos del sector comercio.

- b. De más de 12 y hasta 23 salarios mínimos urbanos del sector comercio.
- c. De más de 23 y hasta 112 salarios mínimos urbanos del sector comercio.
- d. De más de 112 salarios mínimos urbanos del sector comercio.

- **LEY DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV)**

El FSV tiene por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, proporcionándoles los medios adecuados para la adquisición de viviendas cómodas, higiénicas y seguras.

El Art 7. Para el cumplimiento adecuado de sus fines, el "Fondo" realizará, de manera principal, toda acción que tienda a proveer a los trabajadores de viviendas o habitaciones cómodas, higiénicas y seguras, con tal fin sus recursos se destinarán:

Al otorgamiento de créditos a los trabajadores con destino a lo siguiente: Adquisición en propiedad de viviendas o habitaciones; construcción, reparación, ampliación o mejoras de viviendas o habitaciones; la adquisición de inmuebles para la construcción de viviendas e instalación de servicios de agua potable y saneamiento; refinanciamiento de deudas contraídas por cualquiera de los conceptos anteriores;

Al otorgamiento de créditos a patronos para la construcción de habitaciones o viviendas, a fin de que sean entregadas a los trabajadores ya sea en propiedad, arrendamiento o comodato, de conformidad a las regulaciones que el "Fondo" establezca;

A la adquisición de bienes muebles e inmuebles necesarios para sus oficinas y dependencias; a sus gastos de operación. Los créditos que conceda el "Fondo" se harán bajo

términos y condiciones favorables y podrá otorgarlos directamente o a través de instituciones intermediarias calificadas previamente por el Ministerio de Obras Públicas (MOP).

- **LEY DE FONAVIPO**

Tiene por objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos<sup>9</sup>, el acceso al crédito que les permita solucionar su problema de vivienda y procurar las condiciones más favorables para el financiamiento habitacional de interés social.

En el Art. 36, se menciona la creación del Programa de Contribuciones para la Vivienda, el cual será administrado por el Fondo, el cual establece la Contribución para vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al grupo familiar beneficiario con el objeto de facilitarle en conjunto con el aporte propio o el crédito complementario, una solución habitacional de interés social.

Las formas y condiciones de la postulación, así como la cuantía que en todo caso no deberá ser menor de uno ni mayor de catorce salarios mínimos, y el momento en que será otorgada la contribución, será determinado por el Fondo, tomando en cuenta fundamentalmente: los recursos disponibles, el valor de la solución habitacional que se considere y las condiciones socio-económicas de los grupos familiares de la población que se pretende beneficiar.

Art. 40, a Contribución para Vivienda deberá ser única, directa, transparente y no discriminatoria por razones de política, raza, sexo o religión

En el Art. 42, establece que La Contribución para Vivienda será restituible al Fondo, cuando el Beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella

---

<sup>9</sup> Para los efectos de esta Ley, se entenderán familias de más bajos ingresos aquellas cuyo ingreso mensual sea inferior o igual al monto de cuatro salarios mínimos del comercio e industria.

antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

Art. 46 El Fondo podrá conceder crédito a las instituciones autorizadas, a fin de que éstas puedan:

a) Financiar a las familias de más bajos ingresos la adquisición de vivienda, lotes para vivienda, mejoramiento o construcción de soluciones habitacionales;

b) Promover y ejecutar proyectos de parcelaciones de desarrollo progresivo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social.

Art. 47, El Fondo concederá los créditos que señala el Artículo anterior, mediante modalidades tales que no impliquen absorber el riesgo de la recuperación del crédito otorgado al beneficiario final.

- **LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La presente ley tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales relacionados con el ordenamiento y desarrollo territorial; establecer las disposiciones que regirán los procesos de ordenamiento y desarrollo territorial; enumerar los principios rectores de la administración pública y municipal; organizar la institucionalidad que implementará la Ley y sus funciones; regular los instrumentos de planificación, programación, evaluación y de gestión territorial; así como, el régimen sancionatorio aplicable a la violación de sus disposiciones.

Art. 34, los planes municipales y micro regionales de ordenamiento y desarrollo territorial, contendrán básicamente un diagnóstico que permita establecer la caracterización básica de su ámbito, integración en el sistema socio-territorial departamental, sus procesos y políticas



relevantes y el análisis de problemas y oportunidades que sirva de base para la formulación de dichos planes. En estos planes deberá considerarse el principio de equidad de género.

1) Zonas urbanizables: Son las que los planes de ordenamiento y desarrollo territorial clasifiquen de esta forma por considerarlas susceptibles y apropiadas para sus transformaciones urbanísticas, en atención a las necesidades de desarrollo urbano de la población.

2) Zonas especiales para vivienda de interés social: Se reservan espacios para desarrollar vivienda para hogares de menores recursos económicos, con requerimientos especiales de densidad habitacional, infraestructura de servicios básicos y equipamiento. Estas zonas contarán con un reglamento especial.

- **LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION**

Art. 1, El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, será el encargado de formular y dirigir la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano; así como de elaborar los Planes Nacionales y Regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la República. La elaboración, aprobación y ejecución de planes de Desarrollo Urbano y Rural de la localidad, corresponde al respectivo municipio los que deberán enmarcarse dentro de los planes de Desarrollo Regional o Nacional de Vivienda y Desarrollo, en defecto de los planes de Desarrollo Local, tendrán aplicación las disposiciones de carácter general y los planes a que se refiere el inciso primero de este artículo. Cuando los Municipios no cuenten con sus propios planes de desarrollo local y Ordenanzas Municipales respectivas, todo particular, entidad oficial o autónoma, deberá solicitar la aprobación correspondiente al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, antes que, a cualquier otra oficina, para ejecutar todo tipo de proyecto a que se refiere este artículo.

- **NORMAS CONTABLES**

- ✓ **Normas para el reconocimiento contable de pérdidas en préstamos y cuentas por cobrar de bancos (NCB-012).**

El objeto de estas Normas, es regular el reconocimiento de pérdidas por eliminación de saldos de préstamos y cuentas por cobrar.

Para lo cual, se reconoce en El Salvador como perdida ciertos préstamos con garantía real, como lo expone el artículo 2, de la norma antes mencionada.

Art. 2, Los préstamos con garantía real que tengan más de veinticuatro meses y los sin garantía real que tengan más de doce meses sin reportar recuperaciones de capital, que no se encuentren en proceso de ejecución judicial, deberán reconocerse como pérdida.

- ✓ **Normas para clasificar los activos de riesgo crediticio y constituir las reservas de saneamiento (NCB-022).**

Las presentes Normas tienen por objeto regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores y exigir la constitución de reservas mínimas de saneamiento de acuerdo a las pérdidas esperadas de los respectivos activos.

Art. 5, Para los efectos de evaluar y clasificar los activos de riesgo crediticio, los mismos se agruparán separadamente en créditos para empresas, créditos para vivienda y créditos para consumo.

A demás, se debe considerar el, Art. 7, que hace referencia a la connotación de créditos para vivienda y las características que este presenta; Art. 16, desarrolla la evaluación de una garantía hipotecaria, por un perito independiente; y el Art.17, establece la clasificación de créditos para vivienda.

### ✓ **Créditos para vivienda**

Art. 7, Se agrupan dentro de los créditos para vivienda los préstamos otorgados a personas naturales para la adquisición de vivienda, así como los otorgados para adquisición de terreno, construcción, remodelación y reparación de viviendas. Generalmente, estos créditos reúnen las siguientes características:

1. Los inmuebles son para uso del adquirente;
2. Se otorgan a largo plazo;
3. Son pagaderos en cuotas periódicas; y,
4. Podrán estar garantizados con primera hipoteca o con segunda hipoteca.

Siempre que ambas hayan sido constituidas con la misma entidad; también podrán estar garantizados con el Fideicomiso de Garantía para la Adquisición de Inmuebles, administrado por el Banco Multisectorial de Inversiones.

Art.16, Las garantías hipotecarias y el Fideicomiso de Garantía para la Adquisición de Inmuebles, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El valor del inmueble a restar del saldo de las obligaciones será el menor entre el valúo pericial actualizado y el valúo pericial contractual;

b) La valoración pericial de la garantía deberá efectuarse por un perito independiente, debidamente registrado en la Superintendencia, siempre y cuando el saldo total de las obligaciones, en créditos para empresas, sea igual o mayor a doscientos mil dólares (US \$200,000.00), y en créditos para vivienda, igual o mayor a setenta y cinco mil dólares (US \$75,000.00). Para créditos menores a dichos saldos, los valúo podrán ser efectuados por peritos empleados de las entidades;

c) La valoración pericial de las garantías hipotecarias no deberá tener una antigüedad superior a 36 meses en créditos para empresa y 48 meses en créditos para vivienda ya sea que la realice un perito independiente o un perito empleado de la entidad financiera;

d) En el caso de créditos para la construcción será considerado como parte de la garantía el valor agregado en el avance de la obra, siempre y cuando se cumpla que:

I. El técnico del departamento de construcción del sujeto obligado documente y verifique adecuadamente los avances de la obra relacionados con los desembolsos del crédito;

II. Exista un informe anual de avance de la obra elaborado por un perito independiente registrado en la Superintendencia; y

III. Se incluya en el expediente respectivo los informes de preventa y reservación de viviendas, cuando aplique.

e) No se considerarán para el cálculo de las reservas de saneamiento, las garantías otorgadas por personas relacionadas con el sujeto obligado para cubrir riesgos de terceros.

#### ✓ **Clasificación de créditos para vivienda y consumo**

Art. 17, La totalidad de créditos para vivienda y para consumo, se evaluarán y clasificarán mensualmente según el comportamiento de pago del deudor, es decir el de sus saldos en mora.

- **NORMAS PRUDENCIALES**

- ✓ **Normas de aplicación de los límites en la asunción de riesgos de los bancos (NPB4-36).**

Estas Normas tienen por objeto regular la aplicación de los límites en la concesión de créditos otorgados por los sujetos obligados a personas o grupos de persona domiciliados o no en el país, de conformidad a lo establecido en “el artículo 197 de la Ley de Bancos<sup>10</sup>”.

- ✓ **Condiciones de las Garantías**

Art. 13, Las garantías reales, además de estar legalmente constituidas, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Las hipotecas y las prendas deberán estar debidamente inscritas en los Registros Públicos correspondientes, de acuerdo al detalle siguiente:

- i) A las garantías hipotecarias sobre inmuebles se les concede un plazo de un año; y
- ii) A las garantías hipotecarias sobre naves, aeronaves y empresas mercantiles; y las garantías prendarias, se le concede un plazo de seis meses.

Dichos plazos para la inscripción definitiva en los registros correspondientes serán contados a partir de la fecha del otorgamiento del crédito o de la constitución de la garantía la que sea más antigua. Después de ese término no ponderarán para el efecto de la cobertura, hasta que se inscriban definitivamente. El plazo se concederá si se ha presentado la respectiva anotación preventiva y la documentación legal necesaria o en su caso sólo esta última, según corresponda.

---

<sup>10</sup> En el artículo 197 de La Ley de Banco, se exponen limitaciones y prohibiciones en la asunción de riesgo.

b) Los bienes físicos dados en garantía deberán ser ejecutables de acuerdo a las leyes del país en que se encuentren.

c) No contarán para efectos de cobertura, los avales de bancos locales o bancos extranjeros, emitidos por la casa matriz o alguna sucursal del mismo banco o subsidiaria en otro país, excepto que se trate de bancos extranjeros de primera línea; asimismo, no deben existir restricciones de pago en el país en que se emitan.

✓ **Valor de las garantías**

Art. 14, El valor de la hipoteca que se tomará en cuenta para efectos de cobertura de garantía, será el ochenta por ciento (80%) del valor determinado por perito valuador debidamente inscrito en el registro de Peritos Valuadores que lleva la Superintendencia. Cuando se trate de créditos otorgados para la construcción de viviendas y otros inmuebles similares, se tomará como parte de la garantía el valor agregado en el proceso de construcción, el cual se actualizará automáticamente según el avance de la obra.

En el caso de los bonos de prenda y otros títulos valores representativos de bienes, serán tomados en cuenta para efectos de cobertura de garantías, hasta por el ochenta por ciento (80%) de su valor.

• **REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCION EN LO RELATIVO A PARCELACIONES Y URBANIZACIONES HABITACIONALES**

El presente reglamento tiene por objeto desarrollar todas las disposiciones necesarias para la tramitación de permisos de parcelación y normas de notificación, equipamiento comunal y público, sistema vial e infraestructura de los servicios públicos que deberán cumplir los propietarios y urbanizaciones de parcelación habitacionales. Alcances y Atribuciones.

Art. 2, Se regirá por el presente reglamento todas las actividades relacionadas con la planificación, ejecución y control de cualquier proyecto de parcelación habitacional que se realice en el territorio nacional, con excepción de aquellos municipios o grupos de municipios que cuenten con un plan local que establezca su propio reglamento. El plan local deberá aprobarse por el Consejo Municipal correspondiente, previa consulta al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano y luego obtener dictamen favorable del mismo. El reglamento de un plan local no podrá reducir las disposiciones mínimas establecidas en este Reglamento sin la autorización previa del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Corresponde al Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano, velara por el cumplimiento de las disposiciones y normas establecidas en el presente reglamento y los municipios deberán presentar toda su colaboración para el desarrollo eficiente de sus funciones.

## **2. CAPÍTULO II: EVALUACIÓN DEL SISTEMA CREDITICIO PARA ADQUISICION DE VIVIENDA EN EL SALVADOR. PERIODO 2004 – 2019**

El Capítulo II, desarrolla una descripción y evaluación del sistema de créditos para adquisición de vivienda, el cual, consta de cuatro apartados importantes.

El primer apartado, analiza y describe la estructura de mercado, análisis histórico financiero de vivienda y los factores que influyen en la participación del sector privado en la adquisición de vivienda, con el fin de, comprobar la siguiente hipótesis, “la composición y funcionamiento de la oferta de créditos para la adquisición vivienda de El Salvador están mayormente concentrados en inversión privada,” además, entre las variables tomadas para el análisis se encuentran, número de bancos que financian créditos para adquisición de vivienda, número de créditos, montos, plazos, tasas de interés, morosidad crediticia y fondeo para créditos de largo plazo.

En el segundo apartado, se analiza la condición laboral salvadoreña, ingresos y gastos promedios en el hogar y su respectivo contraste, con el objetivo de comprobar que, La demanda actual de créditos para la adquisición de vivienda está integrada mayormente por familias de ingresos mayores al promedio nacional, así mismo, se consideran las siguientes variables, población económicamente activa, población en edad de trabajar, empleo, subempleo visible e invisible, empleo formal e informal, salarios mensuales, ingresos promedio, gastos promedio, valor de la canasta básica.

En el tercer apartado, se presenta los productos y la funcionalidad de los créditos para adquisición de vivienda con respecto a la demanda, esto permite evidenciar si los requerimientos establecidos por las instituciones financieras son cumplidos o no por las familias salvadoreñas de ingresos promedios, de esta forma, se analizan y comparan las variables en estudio, así como



también, los requerimientos solicitados por las instituciones de financiamiento para adquisición de vivienda.

Finalmente, se analiza la inversión del Estado para facilitar la adquisición de vivienda, estrategias de solución habitacional, principales resultados de los programas de financiamiento para vivienda en El Salvador, con el fin de, comprobar si las políticas públicas de financiamiento para la adquisición de vivienda en El Salvador no son adecuadas para satisfacer las necesidades de crédito de las familias con ingresos promedios, para lo cual, se estudian las siguientes variables, número de familias beneficiadas, número y monto de créditos otorgados por el sector público según programa y resultados.

- **Método de investigación**

En la presente investigación se utilizó el método de investigación deductiva, ya que, el problema de estudio, va desde el aspecto general hasta lo específico, es decir, desde el análisis sobre la teoría de dinero y crédito hasta llegar, al modelo de inclusión financiera, tratando de explicar las condiciones que excluyen a las familias de ingresos promedios del sistema crediticio para adquisición de vivienda.

Dado que el objetivo de la investigación es “Evaluar el funcionamiento de las políticas crediticias de las entidades financieras salvadoreñas para la adquisición de vivienda por parte de las familias de ingresos promedio de El Salvador, durante el periodo 2004-2019”, se recurre a un estudio no experimental de corte transversal, debido a que, la investigación cuenta con sustento teórico, se utiliza el tipo de investigación descriptivo para conocer a detalle bajo qué condiciones se otorgan los créditos destinados a adquisición de vivienda y el acceso que tiene las familias de ingresos promedios, además de analizar el papel del Estado respecto a las políticas públicas para facilitar la adquisición de vivienda.

El enfoque cualitativo, se guía por áreas o temas significativos de investigación. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación, resulta un proceso más bien “circular” en el que la secuencia no siempre es la misma, pues varía con cada estudio; Max Weber (1864-1920), durante el desarrollo del capítulo se utilizara este enfoque para el análisis de las variables.

- **Sujetos y objeto de estudio. Unidades de análisis, población y muestra**

El universo se encuentra compuesto por todas las instituciones financieras tanto públicas como privadas que brinden los servicios de financiamiento a para la adquisición de vivienda, en este caso 15 bancos comerciales y 2 entidades públicas, por lo que se realizara una muestra no probabilística, donde se selecciona los cuatro principales bancos comerciales, estos bancos serán los que otorguen mayor cantidad de préstamo para la adquisición de vivienda, además se consideraran el FSV Y FONAVIPO como parte de las instituciones de financiamiento público, por lo que se analizaran seis instituciones financieras en total.

En cuanto a los posibles demandantes de créditos para vivienda, se identificarán las características generales, a través de la encuesta de hogares de propósitos múltiples, que permite describir un panorama económico y social de la mayoría de la población y en especial de las familias de ingresos medios.

- **Variables e indicadores**

Debido a que el estudio trata del sistema financiero, se recolectan información de las siguientes variables, saldos de la cartera de créditos por sector económico y fuentes de fondeo para describir el panorama principal se analizará el comportamiento y composición de las mismas, en cuanto a la banca privada y pública se utilizará las siguientes variables:

- Cuota de mercado: Calculada a partir de la participación en la cantidad de créditos otorgados por las instituciones.
- Saldos adeudados de la cartera de créditos para adquisición de vivienda: corresponde a los montos otorgados durante el periodo de estudio.
- Tasa de interés: se utiliza la Tasa de interés promedio ponderada que representa la tasa media de las operaciones realizada por los bancos.
- Plazos de los préstamos para adquisición de vivienda: muestra el periodo de tiempo al que se adquiere los créditos para dicho rubro.
- Créditos vencidos: medidos por medio del índice de vencimiento de los créditos que son el porcentaje de los créditos que han caído en impago durante más de 90 días.
- Producto crediticio para adquisición de vivienda: se recopila las características de los paquetes crediticios de las principales instituciones que otorgan créditos para adquisición de vivienda.

En cuanto demanda de créditos se consideran las siguientes variables

- Condición laboral: se mide por medio del número de personas que se encuentran ocupadas, resaltando características de las mismas como tipo de empleo (formal e informal), subempleo y salario por sector.

- Ingresos promedio: muestra los ingresos de la población por sector geográfico en promedio durante un año, además, se consideran otros tipos de ingreso provenientes del extranjero.
- Gastos promedios: es el promedio de gastos de la población durante un periodo de tiempo determinado, se subdivide en gastos de consumo y de no consumo.

Para el Estado se utilizan las siguientes variables:

- Políticas dirigidas a la vivienda: se mide a través de los programas de vivienda implementados considerando la inversión y los resultados obtenidos.
- Paquetes crediticios del sector público: son los productos crediticios implementados por las instituciones públicas de crédito, se considera el número de créditos y los montos otorgados.

### **2.1. Composición y funcionamiento de la oferta crediticia para la adquisición de vivienda en El Salvador**

Durante las últimas cuatro décadas, el sistema bancario salvadoreño ha pasado por una serie de transformaciones que le han permitido adaptarse a los cambios estructurales, políticos, sociales y económicos que ha experimentado el país. El Estado ha jugado un papel fundamental en la evolución del sistema, promoviendo las herramientas necesarias para el pleno desarrollo de sus actividades.

En 1990, el Estado aprueba el programa de Fortalecimiento y Privatización del Sistema Financiero, por medio del BCR, creándose las siguientes leyes, “Ley de Saneamiento y Fortalecimiento de Bancos Comerciales y Asociaciones de Ahorro y Préstamo” y “Ley de

Privatización de Bancos y Asociaciones de Ahorro y Préstamo”, con el objetivo de sanear las instituciones y prepararlas para su posterior reprivatización.

Para el mismo año, con la finalidad de promover la supervisión y fiscalización del sistema financiero se aprueba la “Ley Orgánica de la Superintendencia Financiera”. Para el año 1991, se aprueba la nueva Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador, los principales cambios en dicha ley se reflejan en las facultades con las que esta institución cuenta, entre las cuales se tiene: dejar de financiar de manera directa o indirecta al Estado, el BCR deja de fijar el tipo de interés y las tasas de cambio, esto respondiendo a los objetivos para alcanzar la liberación económica en el país.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Integración Monetaria (2001), el sistema financiero entra en una nueva etapa de cambios, todas las operaciones bancarias del país adoptan el dólar como moneda de transacción, del mismo modo el BCR pierde la facultad de emisión de dinero, a la vez que el tipo de cambio se fijó en ₡ 8.75 colones por dólar.

A finales del mismo año, los bancos que operaban en El Salvador eran los siguientes: Cuscatlán, Agrícola, Banco de Comercio, Banco Salvadoreño, Banco Credomatic, Banco Ahorromet, Banco Uno, Banco Americano, Banco de Fomento Agropecuario, Banco Hipotecario y la Financiera Calpiá. Además, operaban en el país oficinas de los bancos extranjeros Citibank N. A., y First Commercial Bank.

### **2.1.1. Estructura del mercado bancario**

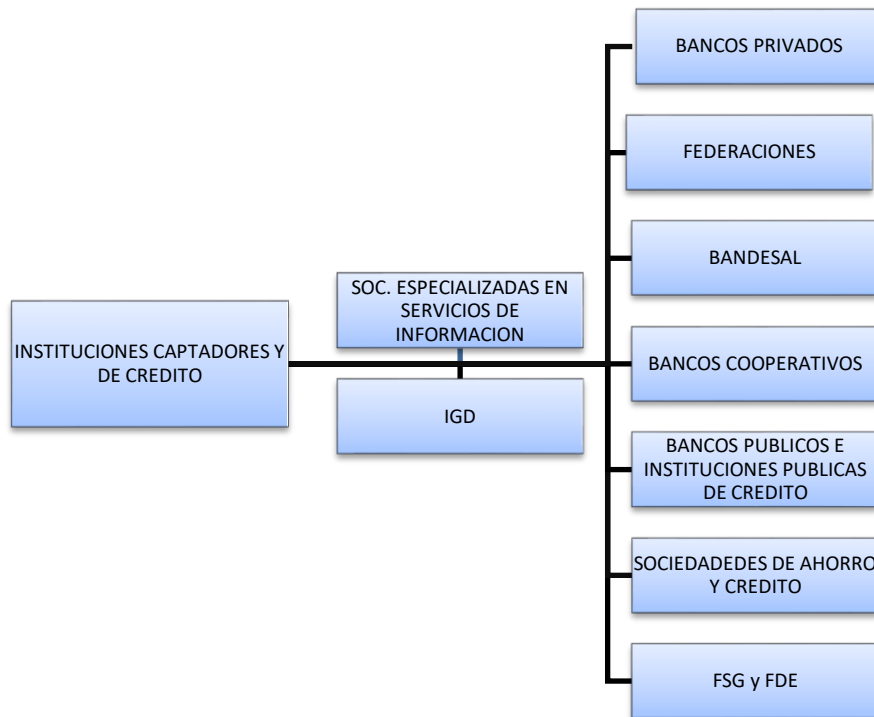
El sistema financiero, es el conjunto de instituciones que “realizan uno o varios tipos de operaciones financieras de manera directa o indirecta, facilitando, por lo general, que los excedentes monetarios de algunas entidades puedan satisfacer la necesidad de liquidez de otras instituciones”, (UCA). Estas instituciones también son denominadas como intermediarios financieros, las cuales se pueden agrupar por su giro en: las entidades captadoras de fondos y crédito, sistema de pago, sistema de pensiones, seguros y fianzas, mercado bursátiles, entre otros.

En lo referente al mercado bancario, se puede entender por este, al mecanismo o lugar donde se llevan a cabo los intercambios de instrumentos de captación de fondos y créditos (ver figura 4), en cual los valores de transacción están determinados bajo una dinámica de oferta y demanda. No obstante, la investigación está enfocada en bancos privados e instituciones públicas de crédito que ofrecen financiamiento para la adquisición de vivienda.

Para el año 2004, se encontraban operando 14 bancos en el país, compuestos por 10 privados, 2 públicos y 2 sucursales extranjeras, estos componían el mercado bancario, los cuales debido a las políticas implementadas durante la década de los 90's mantenían indicadores de crecimiento bastante sólidos sobre los años posteriores.

Es necesario considerar la evolución de algunos indicadores, que permita conocer el funcionamiento y composición del sistema bancario crediticio para adquisición de vivienda, para lo cual se analiza, el saldo de cartera de préstamos y las fuentes de fondeo.

**Figura 4: Estructura de Mercado Bancario y Captación de Crédito Salvadoreño.**

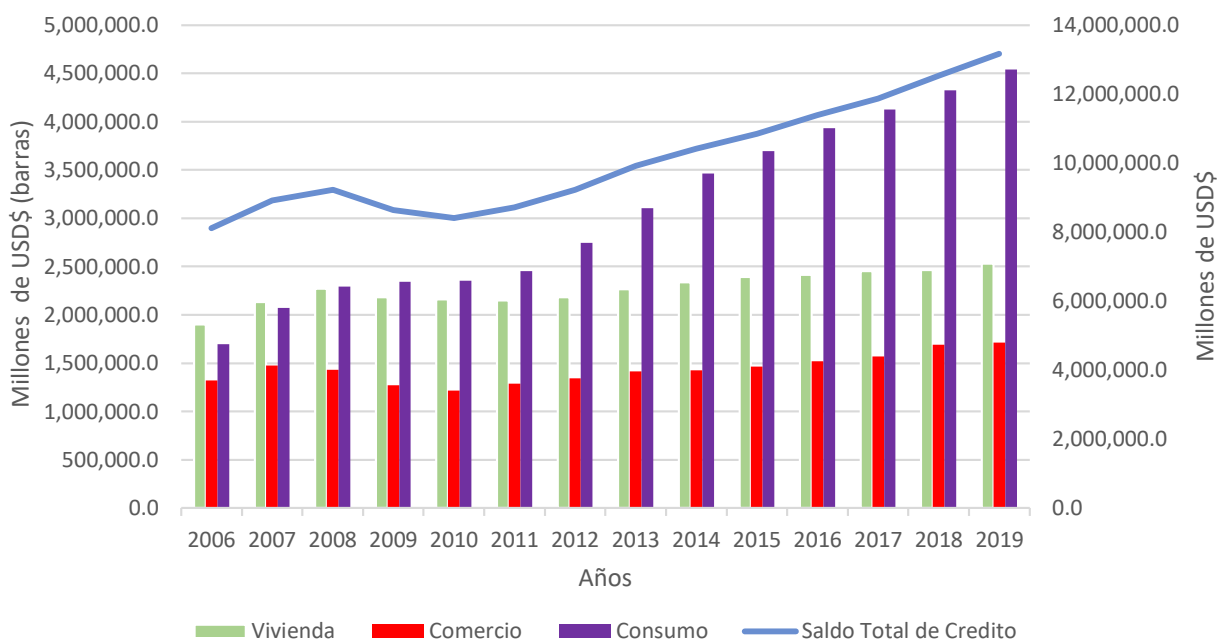


**Fuente:** Elaboración propia en base a Superintendencia del sistema financiero.

- **Análisis de los Saldos de cartera total de préstamo de El Salvador.**

Los saldos de la cartera de préstamo representan, el conjunto de créditos que otorgan los bancos, los cuales se dividen en las diferentes ramas de actividad económica, pero para fines prácticos se destacan los tres principales destinos, que son: vivienda, comercio y consumo. De acuerdo al gráfico N°3, de cartera el sector vivienda es un sector con mayor participación considerable en el mercado de créditos, sin embargo, la participación del crédito de consumo es mayor.

**Gráfico N°3: Bancos Privados, Saldos de Cartera de Préstamo en El Salvador para 2006-2019.**



**Fuente:** Elaboración propia en base a la SSF de El Salvador.

En el periodo del 2006 al 2008, se observa un mayor saldo de préstamos en el destino de vivienda, debido a que se aprobó el Programa de Vivienda Cercana, este tipo de programas incluye los ingresos de las remesas para optar a un crédito para adquisición de una vivienda, sin embargo, para 2007 y 2008 la crisis, Subprime, generada en EEUU, afecto ineludiblemente al sistema financiero y crediticio por la desconfianza, así mismo, se propició un decrecimiento sobre los créditos de consumo (10.88% a 1.96%), comercio (-3.06% a -11.22%), y una desaceleración de los créditos de vivienda (6.37% a -3.72%).

Por otro lado, en el caso de El Salvador, el BCR hizo algunas recomendaciones en el sentido que “algunos bancos públicos cumplieron una función anticíclica moderada durante la desaceleración, al expandir el crédito o reducir su tasa de crecimiento a un ritmo mucho más lento que el de los bancos locales privados y bancos extranjeros, hecho que resultó especialmente



significativo en Brasil, Chile y Costa Rica”. Según el BCR, los indicadores de deterioro en la calidad de cartera tendieron a reducirse en 2010.

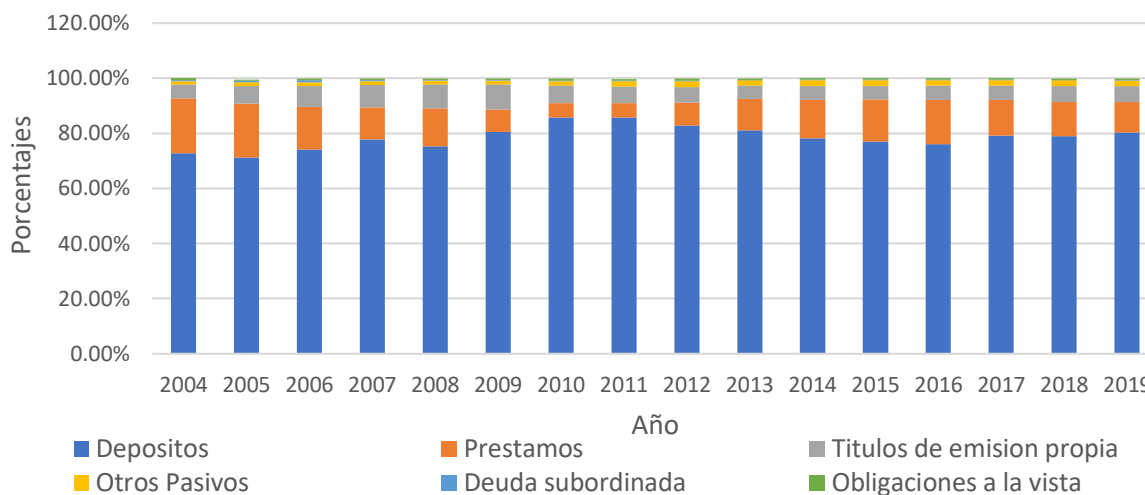
Posteriormente para el año 2011, la cartera de préstamos inicia un proceso de recuperación, esto principalmente logrado a través del incremento de los créditos para consumo, los cuales pasan de representar el 28.14% a 34.49% del total de la cartera para el año 2019, esto puede deberse a una fuerte promoción de los créditos para este rubro, por medio de condiciones de créditos más accesibles para los clientes.

Según el “Estudio sobre Expectativas de Crédito a Corto Plazo” elaborado por el BCR para el año 2015, los usuarios perciben que existen mejores condiciones crediticias para los sectores económicos de consumo, comercio y servicios, de manera conjunta son estos rubros los que presentan mayores niveles de acceso al crédito, no obstante, menciona que algunas entidades financieras se vuelven más estrictas a las condiciones de aprobación de los créditos de consumo, lo que podría indicar una mayor percepción de riesgo (BCR, 2015), en simples palabras, estos tipos de créditos resultan más atractivos tanto para la población, por sus mejores condiciones como para el sector bancario debido a rentabilidad, plazos y flexibilidad.

En la actualidad, los créditos para vivienda han pasado de representar el 24.65% a 19.23%, entre el 2011 y el 2019, estos créditos han tenido una tasa de decrecimiento del 1.79%, esto se puede explicar por la capacidad de los bancos privados para financiar créditos a largo plazo y por la poca flexibilidad en las condiciones de financiamiento para adquisición de vivienda.

- **Análisis de las Fuentes de Fondo de Sector Bancario en El Salvador**

**Gráfico N°4: Fuentes de Fondo de Sector Bancario Privado, en El Salvador para 2004-2019.**



**Fuente:** Elaboración propia en base a la SSF de El Salvador.

Históricamente la cartera de créditos bancarios se ha financiado principalmente con colocación de depósitos y títulos valores, para el periodo 2004-2007 los depósitos participaron entre un 72.75% y un 77.80% de los **pasivos de intermediación**, el auge de los depósitos pudiera ser explicado según el BCR, principalmente por las captaciones asociadas a la venta de los bancos.

Durante los primeros años posteriores a la crisis suprime, el crecimiento de los depósitos se estancó, pasando de tasas promedio del 6.63% a un crecimiento promedio del 2.4% para el periodo 2009-2013. para el año 2009, “los bancos experimentaron un proceso de bajo crecimiento, explicado por la contracción y lenta recuperación de la economía, aspectos que incidieron en una menor demanda de crédito y en la contracción de la cartera crediticia, esto implicó que, algunas instituciones pagaran parte de los prestamos recibidos, principalmente del exterior, este rubro alcanzo el saldo más bajo en 2010, donde registra una contracción de préstamos de un 37.5% menor al año anterior” (FUSADES, 2020).

Debido al aumento de la actividad bancaria y el alza de los créditos de consumo, se retoman medidas de financiamiento externo, alcanzando un crecimiento promedio de 18.5% para el periodo 2012-2019. Sin embargo, para el 2016, inicia una desaceleración del financiamiento externo por parte de los bancos, como consecuencia de una reestructuración de corto a mediano plazo.

En conclusión, “la fuente principal de recursos de los bancos para desarrollar sus actividades de intermediación, la constituyen los depósitos que captan del público, a través de los diferentes tipos de productos financieros pasivos, seguidos por los préstamos recibidos (principalmente del exterior), y los títulos de emisión propia colocados en el mercado bursátil, esto, posibilita la existencia de una mezcla de recursos que disminuye la vulnerabilidad ante riesgos del entorno internacional y local, y refleja la confianza y solidez que los depositantes perciben del sistema bancario” (Ídem).

No obstante, este tipo de composición de fondeo va dirigida a un sistema de créditos enfocados en el corto plazo, lo que podría denotar la existencia de una mayor dificultad para financiar créditos a largo plazo, esto último daría lugar a mayores riesgos, especialmente por el descalce de plazos.

### **2.1.2. Análisis histórico del financiamiento para vivienda**

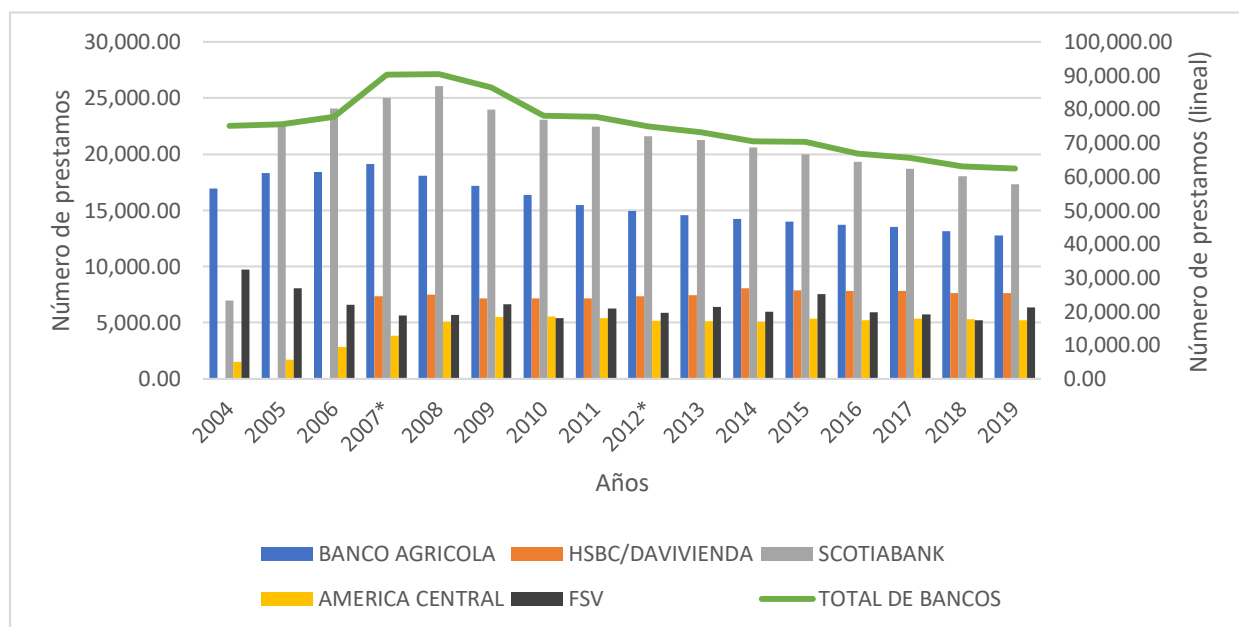
- **Cuota de mercado**

El mercado del servicio de créditos para adquisición de vivienda, ha sido relegado principalmente a la banca privada, desde la ejecución del plan del fortalecimiento y privatización de bancos, esto, como ya se ha mencionado, permitió que el sistema bancario tuviese una mayor concentración en ciertos bancos, lo que se tradujo, en una reducción de la participación del Estado, convirtiéndose así en un ente supervisor, durante los años 1990 - 2000.

En la actualidad, el sistema de créditos para adquisición de vivienda está compuesto por once bancos privados, dentro de estos se puede destacar al Banco Agrícola, Banco Davivienda,

Scotiabank y América Central, además de esto se le suman los esfuerzos de las instituciones financieras de carácter público, como FSV y FONAVIPO, que otorga créditos a las familias salvadoreñas en condiciones más accesibles que el mercado privado.

**Gráfico N°5: Número de Créditos para Adquisición de Vivienda, Principales Bancos Privados y FSV, en El Salvador para 2004-2019.**



**Fuente:** Elaboración propia en base a SSF y FSV.

Los cuatro bancos mencionados anteriormente, acumulan la mayor cantidad de créditos escriturados para la adquisición de vivienda durante el periodo de estudio, para el año 2004, mantenían el 38.88% de la demanda de los créditos para adquisición de vivienda, para el año 2019 estos concentraban en 68.74%.

Por otro lado, el FSV muestra una participación del 8.70% de los créditos para adquisición de vivienda en promedio durante el periodo de estudio, es importante resaltar que una de sus principales líneas de crédito la cual, va dirigida hacia viviendas usadas, para el año 2019 se aprobaron 6,366 créditos para este tipo de inmuebles, por un monto total de USD \$115.83 millones, esto señala el enfoque crediticio de la institución.

En cuanto a FONAVIPO, este al ser constituido como una institución de segundo piso, interactúa con la población a través de una tercera entidad financiera, que son denominadas como instituciones financieras autorizadas (IA's), contempladas dentro de su programa de crédito<sup>11</sup>, por medio del cual se ha logrado beneficiar a 80,123 familias con un monto de inversión de USD\$ 334.37 millones entre los años 2004 al 2019.

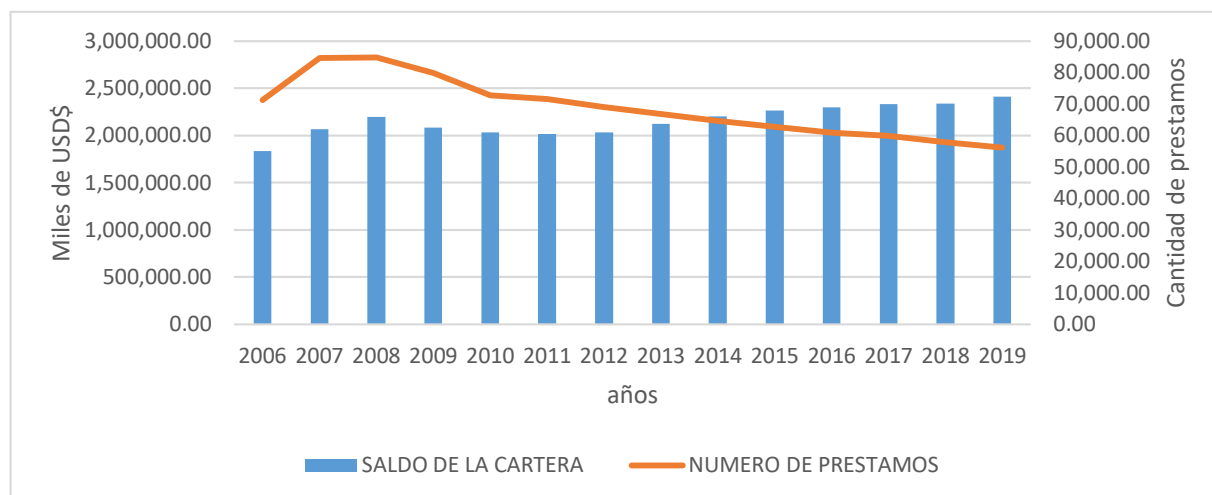
De acuerdo, a la base consultada en la SSF, el número de créditos para la adquisición de vivienda se redujo durante la última década (ver gráfico N°6), principalmente a partir del año 2009, donde presentó una caída del 5.8% y para el año 2010 decrece en 9%, esto pudiera ser explicado por los efectos de las crisis y al endurecimiento de las políticas crediticias en estos años, no obstante, esto no se ha traducido en disminución de los saldos de crédito.

Los saldos de créditos para adquisición de vivienda, han aumentado un 2.2% promedio durante el periodo de estudio, esto puede deberse al auge de los préstamos mayores a \$68,571.42, lo cual se refleja a partir del año 2004, que componían únicamente el 28.8% del total de los créditos, mientras que eran más populares los préstamos con el tramo de \$17,142.86 – \$68,571.42 que representaban el 48.7% del total de créditos para adquisición de vivienda.

---

<sup>11</sup> Este programa se desarrolla más detalladamente en el apartado de “Inversión del Estado para facilitar la adquisición de vivienda en El Salvador”.

**Gráfico N°6: Saldos Adeudados de la Banca Privada de los Créditos para Adquisición de Vivienda y Número de Préstamos, en El Salvador Para 2006-2019.**



**Fuente:** Elaboración propia en base a SSF.

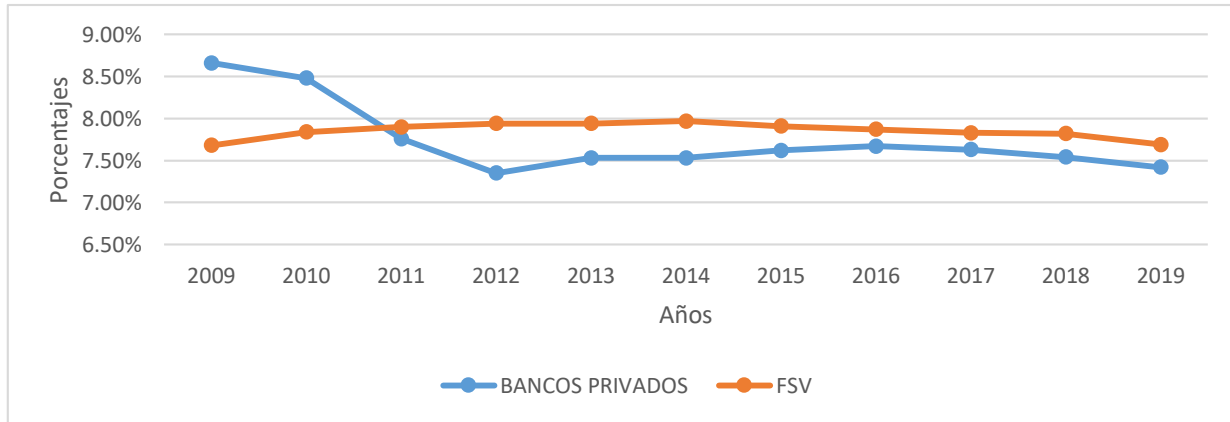
Para el año 2015, los créditos mayores a \$68,571.42 pasan a formar el 60.9% del total de créditos, mientras que los préstamos con el tramo de \$17,142.86 – \$68,571.42 pasan a ser el 33.4% total de los créditos. A partir del año 2017, los tramos de los créditos para adquisición de vivienda se ajustaron a los tipos de inmuebles, estos pasan a ser de 0 hasta \$25,000.00; de \$25,000.00 hasta \$75,000.00; y mayores a \$125,000.00.

Los últimos dos tramos pasan a componer entre el 39.7% al 33.7%, y entre el 17.5% al 29.6% de los créditos respectivamente durante el periodo 2008-2018, mientras que los créditos menores a \$25,000.00 pasan de representar el 19.2% al 7.1% para el mismo periodo, de este comportamiento del mercado se pueden resaltar dos aspectos.

En primero lugar, el número de créditos tiene una tendencia a la baja, en segundo lugar, el aumento de los saldos de los créditos se debe a los préstamos que se están otorgando con mayores montos.

- **Contraste de la tasa de interés para créditos de adquisición de vivienda público y privado en El Salvador**

**Gráfico N°7: Comparación de Tasa de Interés Promedio Ponderada para Adquisición de Vivienda de Bancos Privados y FSV, en El Salvador para el 2009-2019.**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de información presentada por el BCR y FSV.

La tasa de interés promedio ponderada, “es la media ponderada por transacción, de las cuales los bancos realizan sus operaciones de captación de fondos o colocación de préstamos de dinero, esto permite comparar el precio promedio al cual los bancos han realizado sus operaciones financieras” (Banco Central de Chile).

Para el año 2009, la tasa de interés de los bancos privados con respecto a los créditos de adquisición de vivienda fue superior a la tasa de interés de FSV, cabe destacar que esto pudo ser provocado por la incertidumbre y el riesgo sectorial generado por la crisis económica del año 2008, respecto a los precios negociados a nivel doméstico, las tasas de referencia están experimentando un comportamiento contrario al de las de referencia internacional.

De acuerdo, al informe de estabilidad financiera del BCR (2010), “las tasas de interés tienden a reducirse, esto puede verse explicado por la política de ajuste de precios, que permite a los bancos reducir el riesgo de tasas de interés, ya que existe una práctica de contratos a tasas variables”.

Durante el año 2011 - 2012, las instituciones bancarias continuaron mostrando un mejor desempeño de su actividad, en medio de un escenario de desaceleración de la economía nacional y mundial, ante este escenario las instituciones financieras reflejan una estabilidad en las tasas de interés, para los siguientes años la tasa de interés presenta leves variaciones hasta 2019.

Referente a la tasa de interés ponderada que presenta el FSV esta es mayor a la de los bancos privados, esto puede ser explicado por las diferentes líneas de crédito que maneja el sector privado y el monto de préstamo sea mayor.

• **Cuadro N°1: Contraste de Plazos para Créditos de Adquisición de Vivienda Público Y Privado en El Salvador**

	<b>Institución.</b>	<b>Plazos de crédito para adquisición de vivienda.</b>
<b>Bancos Privados</b>	Banco Agrícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para 2004, a plazos de 10 y menos de 20 años representan 55.9% de los créditos; los préstamos a plazos entre 20 y 30 años plazo representan 28.8%.</li> <li>• Para 2018, los plazos entre 20 y menos de 30 años representen el 49.1%</li> </ul>
	Banco América Central	
	Banco HSBC & DAVIVIENDA	
	SCOTIABANK	
<b>Instituciones Publicas</b>	FSV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En 2008 el FSV cambia su política de crédito, de 25 a 30 años plazo.</li> <li>• FONAVIPO 25 años plazo.</li> </ul>
	FONAVIPO	

**Fuente:** Elaboración propia en base SSF, FSV Y FONAVIPO.

Los plazos de otorgamiento de los créditos para adquisición de vivienda, representan el tiempo que se tardara el deudor en reintegrar el monto prestado más los intereses, para esto se establece una calendarización de pagos en lapsos de tiempo fijo que comprenden la totalidad del plazo del crédito, estos pueden fijarse a largo plazo al menos para el caso de vivienda.

Durante más largo sean los plazos, se supone una menor cuota de crédito, debido a que el préstamo se distribuirá entre más tiempo, esto también depende del número de cuotas planificadas



y los periodos de pago establecidos, así como, de otros factores externos que pueden afectar el monto de la cuota o que puedan influir de manera directa sobre el plazo del préstamo.

Para el año 2004, los plazos de otorgamiento se componían principalmente por préstamos a plazos de 10 y menos de 20 años siendo el 55.9%, y los préstamos a plazos entre 20 y 30 años plazo que representaban 28.8%, esto puede responder a que para esa época los créditos más otorgados eran los menores a \$68,571.42, por lo que, no es de extrañar que para el 2018 los plazos entre 20 y menos de 30 años representen el 49.1% y los préstamos a más de 30 años pasan de 8.8% al 18.1%.

El FSV, por su parte modifica plazos de créditos y montos máximos de crédito para el 2009, los plazos máximos pasan a ser de hasta 25 años, por otra parte, para el mismo año inicia un Plan piloto de créditos dirigidos al sector informal (FSV, 2008), donde establece un plazo máximo de 15 años, exceptuando los destinos de recompra y vivienda recuperada por el FSV, cuyo plazo se mantiene en 25 años máximos.

Los préstamos dirigidos a largo plazo, como los créditos para adquisición de vivienda, tienden a ser manejados con cuidado, ya que estos, están sometidos a un sin fin de eventualidades en el futuro, por lo general, el deudor requiere que este goce de cierto nivel de estabilidad financiera. Por otro lado, el fondeo, es necesario que provenga de fuentes de largo plazo, en caso contrario esto podría significar un riesgo de descalce de plazos.

- **Análisis del índice de vencimiento de vivienda de la banca privada en El Salvador**

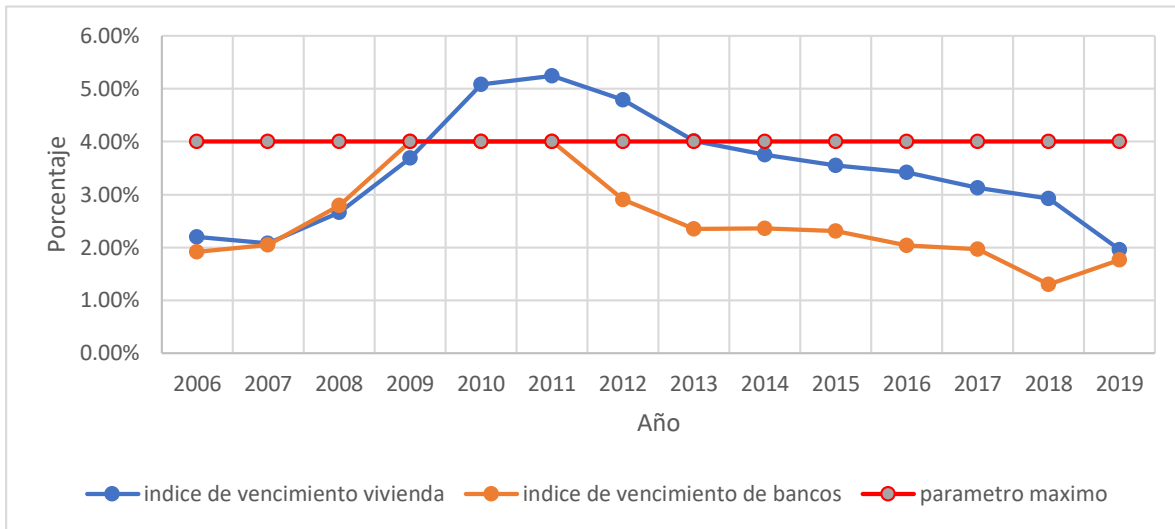
La mora de los créditos, representa un indicador del nivel de riesgo para los bancos debido a que disminuye el devengar de intereses, de igual manera genera un aumento de las provisiones en caso de incumplimiento, lo que afectara en un futuro al otorgamiento de créditos.

En cuanto a la mora de los prestamos dirigidos a la adquisición de vivienda, ha venido a la baja durante los últimos siete años (ver gráfico N°8), no obstante, durante el periodo 2008-2012 la mora crediticia aumento en 21.03% promedio, esto junto a la disminución de los créditos para adquisición de vivienda, llevaron a que el índice de vencimiento de este tipo de créditos superar el límite del 4%, lo que podría haber representado un aumento del riesgo y dificultades para dicho sector.

Por otra parte, la disminución de la morosidad pudiera ser explicada por una mejora en la calidad de los otros préstamos bancarios, como se puede ver en el gráfico N°8, el índice de vencimiento bancario ha venido a la baja, sin embargo, no se puede ignorar el hecho que ha existido una disminución del número de créditos para adquisición de vivienda, y esto también se acompaña de un aumento en los saldos adeudados de los créditos.

Como se ha visto en el punto anterior, el aumento de los préstamos se debe a los créditos mayores a USD\$125,000.00, los cuales muestran un índice de vencimiento del 2.3% para el año 2016 y al 2.1% para el 2018, mientras que los créditos de hasta USD\$25,000.00, muestran un resultado del 6.6% al 5.8% para los mismos años.

**Gráfico N°8: Índice de Vencimiento de Créditos de Adquisición de Vivienda de Bancos Privados, en El Salvador para el 2006-2019.**



**Fuente:** Elaboración propia en base SSF.

Esto podría significar, que una de las estrategias que siguen los bancos, es otorgar préstamos para adquisición de vivienda dirigidas a estratos sociales más altos de la población, debido a su capacidad de ingresos, existe menos riesgo y menos posibilidades de incurrir en pérdidas.

El FSV a partir del año 2009, implementa acciones para reducir el índice de mora de los créditos, para que los usuarios conserven su patrimonio, entre estas medidas se destaca la elaboración de planes de pagos, aplicación de ahorros de cotización para préstamos, reestructuración de deuda, refinanciamiento entre otros, (FSV, 2013). Estas medidas permiten que entre los años 2009 al 2013, el índice de mora pasara de 13.68% a 9.62%, finalmente para el año 2019, el indicador alcanzo valores de 3.63%. En cambio, FONAVIPO, debido a su línea de trabajo goza de una mayor estabilidad de su cartera de crédito razón por la cual hasta el año 2018, no registra mora proveniente de los créditos.

### **2.1.3. Factores que influyen en la participación del sector privado para la adquisición de vivienda**

En la medida que se profundiza el análisis sobre los créditos para adquisición de vivienda, se identifican dos factores claves en la participación del sector crediticio privado, se debe considerar, la cuota de mercado, al ser altamente competitivos debería mejorar las condiciones y flexibilizar los requisitos que solicita la banca privada a los demandantes, con el afán de incrementar su cuota de mercado, no obstante, en El Salvador esta cuota se encuentra concentrada en cuatro bancos privados, otro factor que se considera de gran importancia es, el fondeo, ya que, esto permitirá financiar el mercado de créditos, es decir, que entre menor sea el fondeo de largo plazo, menor posibilidad de financiar.

Dentro de la banca privada, las instituciones que participan de una manera más activa en los créditos para adquisición de vivienda son Banco Agrícola y Scotiabank, quienes han financiado el 48.21% de los créditos escriturados para el año 2019, esto supondría que las fuentes de fondeo de dichas instituciones se encuentran estructuradas de una mejor manera para financiar créditos de largo plazo.

Los pasivos de intermediación, están mayormente conformados por depósitos, para el caso del Banco Agrícola y Scotiabank, los depósitos conforman el 85% y el 76% respectivamente, por su parte, esto demuestra que el endeudamiento externo y la emisión de títulos valores son otra forma de adquirir fondos para el financiamiento de crédito.

Como se ha mencionado anteriormente, el fondeo de la banca salvadoreña se ha fundamentado en depósitos a plazo, operaciones a la vista y financiamiento provisto por entidades financieras del exterior. Es importante destacar que los depósitos constituyen la mayor participación de captación, es decir, que la estructura de las captaciones está determinada por las

cuentas de ahorro y corriente, permitiendo un incremento en la participación en el fondeo del sistema financiero.

Por otra parte, Zumma Ratings “considera que los bancos continuarán enfocando sus esfuerzos hacia las operaciones en cuenta corriente y ahorro como fuentes de fondeo, debiendo señalar que la emisión de valores en el mercado seguiría siendo una opción de financiamiento relevante en el corto plazo para algunas instituciones.”

## **2.2. Características de la demanda del sistema de crédito para adquisición vivienda en El Salvador**

En la sociedad salvadoreña, existen enormes desigualdades en las condiciones de vida de los hogares, las cuales dependen de los estratos sociales a los que estos pertenezcan. Esta situación es preocupante, ya que estas enormes desigualdades entre la población no solo derivan en bajos niveles de calidad de vida en las personas, sino que además la enorme magnitud de las desigualdades que contribuyen a reproducir esta situación de una generación en otra.

Lo anterior, puede contribuir a condiciones deplorables en las familias salvadoreñas que no cuenta con los medios necesarios para poder tener una formación adecuada, es decir, este estrato de la población se ve excluida, para poder optar por trabajos formales. Esto abonado a otros factores que con lleva la existencia de una inestabilidad laboral.

El ingreso, es una parte fundamental para el desarrollo de un núcleo familiar, ya que, permite que las familias puedan adquirir bienes y servicios, en este sentido, si la población no cuenta con los ingresos necesarios, no alcanza a cubrir las necesidades primarias en su totalidad. Sin embargo, se puede mencionar que una cierta parte de la población salvadoreña recibe remesas que puedan ayudar a financiar otro tipo de gastos.

### **2.2.1. Condición laboral de la población salvadoreña**

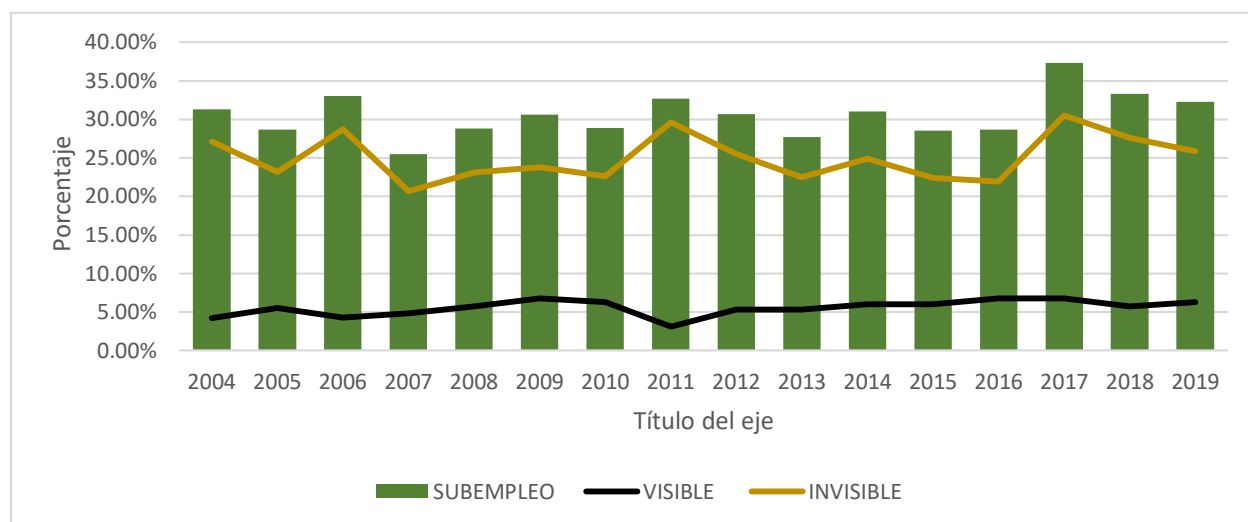
De acuerdo, con la encuesta de hogares de propósitos múltiples (EHPM) en El Salvador, el mercado laboral se clasifica de la siguiente manera: la Población en Edad de Trabajar (PET) está definida a partir de los 16 años. Para el año 2019 eran 4, 995,745 personas. Del PET se compone la Población Económicamente Activa (PEA), las personas que realizan una actividad económica u ofrecen su fuerza de trabajo al mercado laboral y se compone por personas que laboran tanto en el sector formal como en el informal. Para 2019, el PEA está compuesta por 3, 104,867 personas.

Del total del PEA, el 93.7% se encuentran en la categoría de ocupadas para el año 2019, esto significa que se encuentran laborando y gozan de un ingreso, mientras que un total 196,747 personas se encuentran desocupadas, lo que indica una tasa de desempleo de 6.3% para el mismo año.

La EHPM divide en ocupados plenos, a las personas que trabajan 40 horas o más semanales y perciben un salario igual o mayor al salario mínimo, y en sub empleados, a los ocupados que tienen dificultad para trabajar un número determinado de horas semanales, así como, para obtener una retribución que alcance al menos, el salario mínimo.

El subempleo se clasifica en: “Subempleo Visible o por jornada, este se refiere a aquellas personas ocupadas, que trabajan menos de 40 horas a la semana en forma involuntaria; subempleo invisible o por ingresos, son aquellas personas que trabajando 40 horas semanales o más y obtienen un ingreso menor al salario mínimo vigente” (DIGESTIC, 2020).

**Gráfico N°9: Población Subempleada de El Salvador para 2004-2019.**



**Fuente:** Elaboración Propia a partir EHPM varios años.

En el gráfico N°9, se muestra la población subempleada del país, en el cual se pueda ver reflejado una tendencia al aumento. Para el año 2017, la población subempleada era de 37.40% de la PEA. Del 2018-2019 se mantuvo significativamente respecto a años anteriores, es decir, que la situación laboral se ha mantenido constante durante los últimos 3 años.

Poseer un empleo formal, permite el acceso a garantías como el derecho a salario mínimo y las protecciones del derecho laboral, además, permite un ingreso estable capaz de garantizar el acceso a las necesidades básicas, que busque el bienestar de la familia y la estabilidad de la sociedad. En El Salvador, la exclusión laboral es latente y compleja, ya que presenta un sector informal relativamente alto, con personas excluidas de los derechos y prestaciones laborales.

Al estar empleado y pertenecer al sector formal, se garantiza un salario mínimo que influye en la estabilidad económica de las familias, vale la pena mencionar, que un cambio en los salarios mínimos puede beneficiar o desfavorecer los ingresos familiares, esto, debido a los efectos económicos de estas medidas.

**Cuadro N°2: Salarios Mínimos por Actividad Económica para 2006-2018.**

<b>Sector</b>	<b>2006 (US\$)</b>	<b>2007 (US\$)</b>	<b>2008 (US\$)</b>	<b>2009 (US\$)</b>	<b>2011 (US\$)</b>	<b>2013 (US\$)</b>	<b>2014 (US\$)</b>	<b>2015 (US\$)</b>	<b>2018 (US\$)</b>
<b>Agropecuario</b>	81.60	85.80	90.00	98.70	105.0	109.2	113.7	118.2	202.88
<b>Industria</b>	170.40	179.1	188.1	203.1	219.3	228.00	237.0	246.6	304.17
<b>Maquila textil y confección</b>	157.20	162.00	167.1	173.7	187.5	195.0	202.8	210.9	299.30
<b>Comercio y Servicios</b>	174.30	183.00	192.3	207.6	224.1	233.1	242.4	251.7	304.17

**Fuente:** Elaboración Propia en base a Diarios Oficiales, varios años.

En El Salvador, los ajustes al salario mínimo, son aprobados por la Asamblea Legislativa, se consideran únicamente los ajustes al salario mínimo correspondientes al periodo 2006-2018, los cuales se describen en el Cuadro N°2, en el que se puede verificar un aumento en la tarifa de salario mínimo nominal.

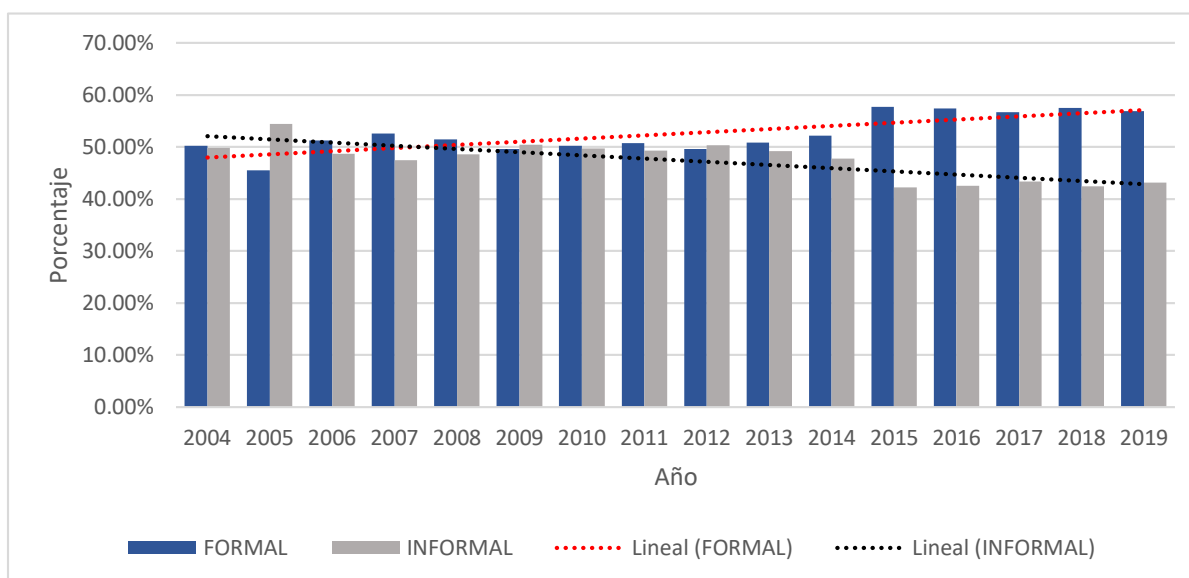
En este caso, es necesario describir las condiciones del mercado laboral, se debe tener claro los conceptos de sector formal y de sector informal.

Según EHPM, el sector formal, “se define como el segmento del mercado de trabajo compuesto por: Asalariados y trabajadores en establecimientos de cinco o más empleados; y, personas por cuenta propia y patronos de empresas de cinco o menos trabajadores que desempeñan ocupaciones de tipo profesional, técnico, administrativo y gerencial.” (DIGESTIC, 2020)

Sector Informal, “es el segmento del mercado de trabajo compuesto por: Asalariados, trabajadores y familiares ocupados en establecimientos de menos de cinco trabajadores; y, personas por cuenta propia y patronos de empresas con menos de cinco trabajadores en ocupaciones no profesionales, técnicas, gerenciales o administrativos.” (Ídem)



**Gráfico N°10: Población Ocupado: Formal e Informal del Sector Urbano de El Salvador para el 2004-2019.**



**Fuente:** Elaboración Propia a partir EHPM varios años.

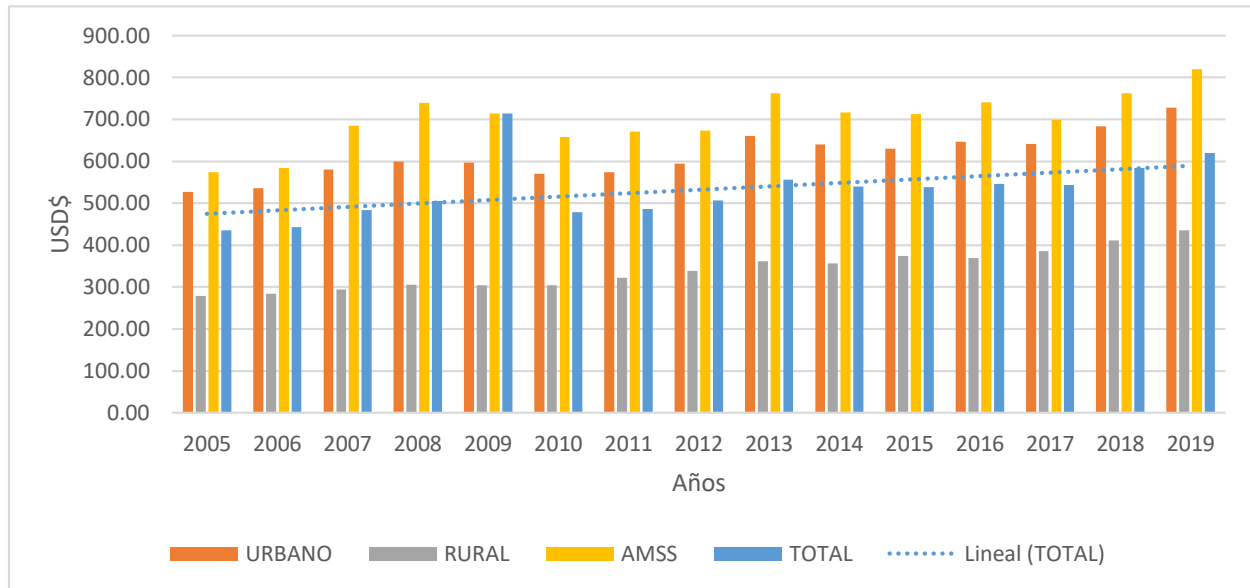
Recientemente en la EHPM presentó estimaciones sobre la población ocupada del sector formal e informal, en el gráfico N°10, se puede apreciar que el empleo informal creció en 2005, sin embargo, a partir de este año, la tendencia disminuye en el sector informal; por otra parte, el sector formal tiene una tendencia positiva, sin embargo, esto no significa que las condiciones laborales sean de calidad.

En conclusión, los ingresos de las familias, están determinados por las condiciones laborales que presentan los trabajadores, por lo que, estos se vuelven una garantía, que permiten optar a un producto financiero, por ello, es necesario profundizar en la distribución de ingresos y gastos que obtiene los hogares, y poder indicar una aproximación de los recursos monetarios disponibles para adquirir un bien inmueble.

## 2.2.2. Diagnóstico de ingresos y gastos de las familias

- Diagnóstico de ingresos de las familias

**Gráfico N°11: Ingreso Promedio Mensual de los Hogares de El Salvador. Periodo 2005-2019.**



**Fuente:** Elaboración Propia a partir EHPM varios años.

El análisis de ingresos permite identificar, los recursos monetarios con que cuenta la población, para cubrir las necesidades primarias, y poder alcanzar cierto nivel de satisfacción.

El ingreso promedio mensual a nivel nacional, ha aumentado a lo largo del periodo de estudio, pasando de USD\$ 435.25 en 2005 a USD\$ 619.90 para el año 2019, lo que significa un aumento del 42.42%, entre estos años, de igual manera en el área rural se ha registrado un crecimiento en los ingresos del 55.75%, no obstante, continúan presentando los niveles de ingreso más bajos con USD\$ 435.19 para el año 2019.

Para el sector urbano, el crecimiento se ha reflejado en menor medida, paso de USD\$526.89 a USD\$ 728.33, aumentando en un 38.23%, históricamente los ingresos mensuales por hogar más elevados han sido las del AMSS<sup>12</sup>, pasando de USD\$574.61 para el 2004 a USD \$820.08 para el 2019, este incremento generalizado de los ingresos puede verse, como un aumento en la capacidad de la población para hacer frente a las necesidades que se presenten.

Según la EHPM, el ingreso por salarios de la población ocupada, se ve segmentado por grupos, en los cuales se destacar los salarios de funcionarios públicos que perciben montos de USD\$ 990.71 (2006), mientras que en 2019 fue en promedio de USD\$ 1007.00, siendo este el grupo ocupacional de más alto ingreso salarial.

Por otro lado, los ocupados que pertenecen a la rama de trabajadores no calificados, han presentado salarios que oscilan entre USD\$ 144.37 y USD\$ 204.88, durante los años 2006 a 2019, para este último año representaban el 23.4% de la población ocupada, otra rama significativa, en la segmentación de los ocupados, son los trabajadores de servicios y vendedores de comercio y mercados, quienes representan para el año 2019 el 30.0% de los ocupados, este grupo mantiene un ingreso por salario promedio que oscila entre USD\$247.27 y USD\$317.86 para los mismos años.

De lo anterior, se puede destacar un aspecto importante de la realidad económica de El Salvador, en primer lugar, el 53% de la población ocupada se encuentran en las ramas de trabajadores no calificados y de servicios, vendedores de comercio y mercado, estos mantienen ingresos menores al promedio nacional, quedando aún más abajo del ingreso promedio en las zonas rurales, que ha sido históricamente la zona geográfica con menores ingresos en los hogares.

---

<sup>12</sup> Área Metropolitana de San Salvador.

Esto lleva a interpretar que los hogares salvadoreños, se ven compuestos por al menos dos personas que trabajan y llevan el sustento a sus familias, otro factor que se considera determinante a la hora de analizar los ingresos, son los obtenidos a través de transferencias, es decir, el ingreso promedio de las familias receptoras de remesas es de USD\$ 212.30 mensuales para el año 2004, mientras que para el año 2019 la recepción mensual aumento a USD\$ 470.75.

Según la EHPM (2019), se estima un total de 468,550 hogares que reciben remesa, estos ingresos por transferencia, financian algunas de las necesidades en el hogar, los destinos principales han sido consumo (447,776 hogares), seguido por educación (26,544 hogares), entre otros se puede destacar la construcción, alquiler y compra de vivienda (6,333 hogares).

En conclusión, el aumento del ingreso promedio mensual puede interpretarse como, un aumento de la capacidad de la población para responder a sus necesidades básicas y no básicas, lo cierto es que este aumento puede estar estilizado por el número de personas trabajando en un hogar y por los ingresos provenientes de familiares en el extranjero; por lo que se tiene que considerar, si las familias pueden acceder a otro tipo de gastos además de los bienes y servicios básicos.

- **Gastos familiares promedios**

Conociendo los ingresos que perciben las familias salvadoreñas, también es importante determinar cómo distribuyen sus ingresos para suplir con todas las necesidades básicas. Según la encuesta de Ingresos y Gastos de Hogares ENIGH 2005/2006, el gasto se constituye en consumo y no consumo de los hogares salvadoreños. El de consumo representa el 96.67% del gasto corriente de las familias, mientras que, el de no consumo el 3.33%.

Tomando en cuenta la distribución interna de cada uno de “los dos componentes del gasto corriente, el 43.88% del gasto de consumo lo determina las divisiones de “Alimentos y bebidas no

alcohólicas” y “Alojamiento y servicios básicos” con 22.17% y 21.71% respectivamente. Transporte constituye el 11.16% del presupuesto familiar, esta división está constituida por transporte aéreo, terrestre y marítimo que los hogares utilizan con regularidad para transportarse, por motivos distintos a los de negocio. Las divisiones restantes constituyen proporciones iguales o inferiores al 9.0% del presupuesto familiar”. (Censos de El Salvador., 2008)

En el segundo componente del gasto corriente, el de no consumo, se compone por los impuestos (34.51%), el auto suministro (28.75%) y el auto-consumo (22.03%), establecen una proporción combinada de 86.6% del gasto de no consumo. Los gastos tipo donaciones, regalos en efectivo y otros, representa un 14.71% del gasto de no consumo realizado por los hogares entre septiembre 2005 y agosto 2006, de acuerdo a los datos captados por la ENIGH. (Ídem)

Los gastos mensuales de los hogares, registran una tendencia levemente creciente del 7.36% en 2018, donde alcanzaron un promedio USD\$384.98, lo que representa un 65.94% del ingreso para ese año; para el 2019, el gasto de los hogares represento el 63.31% de los ingresos promedios nacionales. En este sentido la población tiene un remanente disponible de USD\$ 227.42 mensual, con los que pueda afrontar otro tipo de gastos que no se especifican. (Ídem)

### **2.2.3. Análisis de la relación ingreso- gasto y su implicación para obtener un crédito para la adquisición de vivienda**

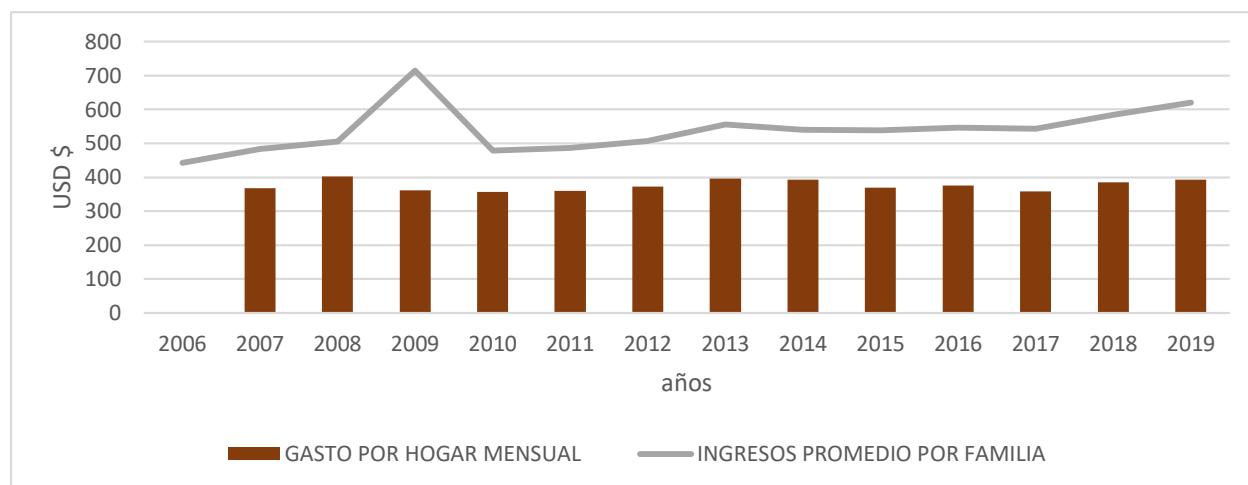
En el Salvador, en los últimos 15 años, se logra percibir leves variaciones entre los ingresos y gastos promedios para un hogar de aproximadamente 4 personas<sup>13</sup>, para el 2007 en el periodo de crisis financiera internacional y nacional, los ingresos y gastos promedios nacionales eran de USD

---

<sup>13</sup> Según la DIGESTYC.

\$483.08 y USD \$368.68 respectivamente, se consideran unos ingresos relativamente bajos y de subsistencia para las familias salvadoreñas.

**Gráfico N°12: Ingresos y Gastos Promedio por Hogar de El Salvador. Periodo 2004-2019.**



**Fuente:** Elaboración Propia a partir EHPM varios años.

Posterior a la crisis, en 2012, en el cual los ingresos y gastos fueron de USD\$506.91 y USD\$373.14 respectivamente, en el cual los ingresos promedios tienden a un leve crecimiento, se podría suponer que este mejoramiento se debe a la reactivación económica de El Salvador.

Para el 2019, los ingresos y gastos promedios fueron USD\$619.09 y USD\$392.48 respectivamente, comparando con los años anteriores ambos han aumentado, no obstante, estos ingresos promedios, están por debajo de las condiciones de ingresos que solicitan las instituciones privadas para el financiamiento de vivienda.

Finalmente, y según la EHPM el 53% de la población ocupada cuentan con un ingreso menor al promedio, lo que puede representar dificultades para optar por créditos en la banca privada; otro factor que influye, es el ajuste de las tasas de interés y plazo de endeudamiento según el riesgo.

### **2.3. Contraste entre condiciones de financiamiento y acceso a créditos de adquisición de vivienda para familias de ingresos promedio en El Salvador**

Anteriormente, se describen algunas de las características de las condiciones económicas que poseen las familias salvadoreñas, así como, la composición y funcionamiento de la oferta crediticia, por lo que en este apartado se confrontan los hallazgos de ambos sectores.

#### **2.3.1. Productos crediticios**

En el siguiente cuadro, se describen los requisitos establecidos por cada una de las entidades del sector privado como del sector público, para los solicitantes de créditos de adquisición de vivienda.

**Cuadro N°3: Requisitos Establecidos por el Sector Privado y Público para Créditos de Vivienda.**

	Banco Agrícola	Davivienda	Scotiabank	América Central	FSV	FONAVIPO
<b><u>Requisitos generales</u></b>						
DUI y NIT	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Comprobante de ingreso	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Solvencia tributaria	✓	✓			✓	
autorización de consulta de buro crediticio	✓					
Recibo de servicios			✓	✓		
Rango de edad:						
mayores de 18 años		✓				
18-65 años	✓		✓			
18-69 años					✓	✓
24-60 años				✓		
<b><u>Requisitos de Ingresos</u></b>						
ingreso de:						
\$ 750.00 o Superior			✓			
\$ 1200 o Superior				✓		
Menor o igual que \$760.43					✓	
Menor a 4 salarios mínimos						✓
Estabilidad Laboral:						
Entre 6 meses y 1 año	✓	✓				
mínimo de 1 año			✓	✓	✓	
mínimo de 2 años					✓	
Cotización de descuentos de ley	✓	✓		✓	✓	
Buen récord crediticio		✓		✓	✓	
Garantías:						
Sobre el Inmueble	✓	✓	✓	✓	✓	
Fiador	✓					
Cesión de beneficios de seguro de deuda y daño			✓			
<b><u>características generales de la línea de crédito</u></b>						
Financiamiento						
hasta un 90% del valor del inmueble	✓		✓	✓		
hasta un 90% del valor de la garantía		✓				
entre el 90% y 98% del inmueble					✓	
hasta un monto límite de \$41,367.12						✓

**Fuente:** Elaboración propia en base bancos privados y FSV, FONAVIPO



### **Perfil del Solicitante:**

En general, la banca privada busca que los solicitantes de créditos cumplan una serie de requisitos, en los cuales, se puede destacar que los solicitantes deben encontrarse entre un rango de 18 a 65 años de edad, además, contar con un ingreso familiar superior a USD\$750.00 y preferiblemente ser empleado dentro del sector formal al menos durante un año.

También, se destaca la importancia de tener un buen récord crediticio ante otras instituciones financieras y ante el Estado, sumando a ello, se debe contar con algún tipo de garantía, ya sea el propio inmueble o por medio de algún fiador, si el cotizante cumple las condiciones antes descritas podrá optar por el beneficio del financiamiento hasta el 90% del valor inmueble.

No obstante, se señala que el perfil de la población interesada en adquirir una vivienda, no logra cubrir algunas de esas condiciones, principalmente por ingreso o estabilidad laboral, por lo que, optan al financiamiento por parte del sector público.

Por otra parte, el perfil que se busca de acuerdo a las instituciones públicas, es que el solicitante se encuentre entre un rango de 18 y 69 años de edad, además, si pertenece al sector formal presentar descuentos de ley y solvencia con el Estado, en caso contrario deberá presentar una constancia de ingresos de al menos 2 años, en cuanto a la garantía se toma al propio inmueble.

Otro punto a señalar, en que las instituciones públicas se diferencian con respecto a la banca privada, es en términos de los ingresos que se requieren por parte del solicitante, las instituciones públicas requieren ingresos menores a los 2.5 salarios mínimos para optar a sus programas de financiamiento de vivienda, sin embargo, los recursos con los que cuenta el Estado, son limitados por lo que, no todos los que apliquen a estos programas pueden cubrir con las prestaciones que ofrecen.

### **2.3.2. Análisis de funcionalidad de los productos crediticios con respecto a la demanda**

En los apartados anteriores, se muestra que el producto crediticio que ofertan las instituciones bancarias privadas y públicas, para adquisición de vivienda, abarca ciertos requerimientos estándares, cubriendo de manera eficiente su rentabilidad, su nivel de riesgo y plazo de recuperación, se considera algunos de estos factores como los más relevantes, y al ser solamente supervisadas por las autoridades correspondientes como la SSF, permite que estos requerimientos sean poco flexibles.

Lo anterior, puede indicar una marginalización de ciertos estratos de la población, ya que, no cumplen algunos requerimientos del perfil económico que establecen los bancos de financiación de créditos para adquisición de vivienda, el 53% de la población ocupada se encuentra en las ramas de trabajadores no calificados, trabajadores de servicio y vendedores de comercio y mercado, en el cual estos tienen un ingreso menor al promedio con \$204.78 mensual y \$317.86 mensual, según la EHPM (2019).

Las instituciones financieras privadas, establecen sus requerimientos principalmente para empleados del sector formal, se otorgan créditos para cotizantes de AFP y/o contribuyentes de hacienda, es prioritario demostrar el nivel y estabilidad de

ingresos, mientras que el sector público tiene por objetivo incluir a empleados formales e informales.

Las garantías, son un requerimiento importante en un crédito, ya que, cubre cierta parte del riesgo que se corre en una inversión de tipo real como es la vivienda, por lo que existen diferentes tipos de garantías, sean estas por daños al inmueble, por catástrofes naturales, entre otros.

Por otro lado, es evidente que existe una falla sobre el mercado de créditos para adquisición de vivienda, por lo que, es importante analizar el papel del Estado en el desarrollo y crecimiento de programas habitacionales, que faciliten la adquisición de vivienda para las familias de ingresos promedios.

#### **2.4. Políticas públicas para facilitar el financiamiento para la adquisición de vivienda de El Salvador**

Las condiciones para adquisición de vivienda en El Salvador han tenido constantes retos que afrontar, el acceso a este bien es una de las necesidades básicas para la población salvadoreña, sin embargo, son escasos los medios por los cuales una familia puede optar por adquirir un bien inmueble.

Las políticas públicas para la adquisición de vivienda en El Salvador constituyen un marco ineludible, que establece las formas para asumir un financiamiento, que propicie la participación de la población para acceder a un crédito. En general, las políticas públicas, están dirigidas a programas de vivienda orientadas a solucionar el problema del déficit habitacional.

#### **2.4.1. Inversión del Estado para facilitar la adquisición de vivienda en El Salvador**

El Estado, a través, de las instituciones públicas que actúan como intermediarias para la adquisición de vivienda, trata de suplir las necesidades básicas. Las instituciones que contribuyen en gran medida a dar solución a la problemática, son las siguientes:

**Cuadro N°4: Resumen, Plan Estratégico de Instituciones Públicas.**

	<b>FSV</b>	<b>FONAVIPO</b>
Objetivo	Tiene como objetivo incluir a los trabajadores del sector formal e informal, dado a que muchas de las familias de ingresos bajos no cuentan con los recursos necesarios para adquirir una vivienda construida	Tiene como finalidad otorgar créditos a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos, permitiéndoles solucionar su problema de vivienda.
Plan Estratégico	Se define como un plan de largo plazo, ya que, incorpora los compromisos concretos de la institución en términos de proyectos, esta ordenado por áreas estratégicas de acción las cuales son: Gestión crediticia, Servicio al cliente, Fortalecimiento financiero y Desarrollo institucional.	Es gestionar y ampliar la cobertura del programa de Créditos. Esta consiste en la búsqueda de nuevas instituciones calificadas para trabajar con el programa de créditos.
Línea de créditos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda Nueva.</li> <li>• Vivienda Usada.</li> <li>• Vivienda Recuperada.</li> <li>• Reparación, Ampliación y Mejoras.</li> <li>• Compra de lote.</li> <li>• Construcción Individual.</li> <li>• Traslado de Deuda e Hipotecas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compra de vivienda nueva y usada.</li> <li>• Construcción y mejoramiento de vivienda.</li> <li>• Compra de lotes.</li> <li>• Desarrollo de proyectos habitacionales de interés social.</li> <li>• Crédito-contribución, entre otros.</li> </ul>

**Fuente:** Elaboración propia en base a: FSV y FONAVIPO.

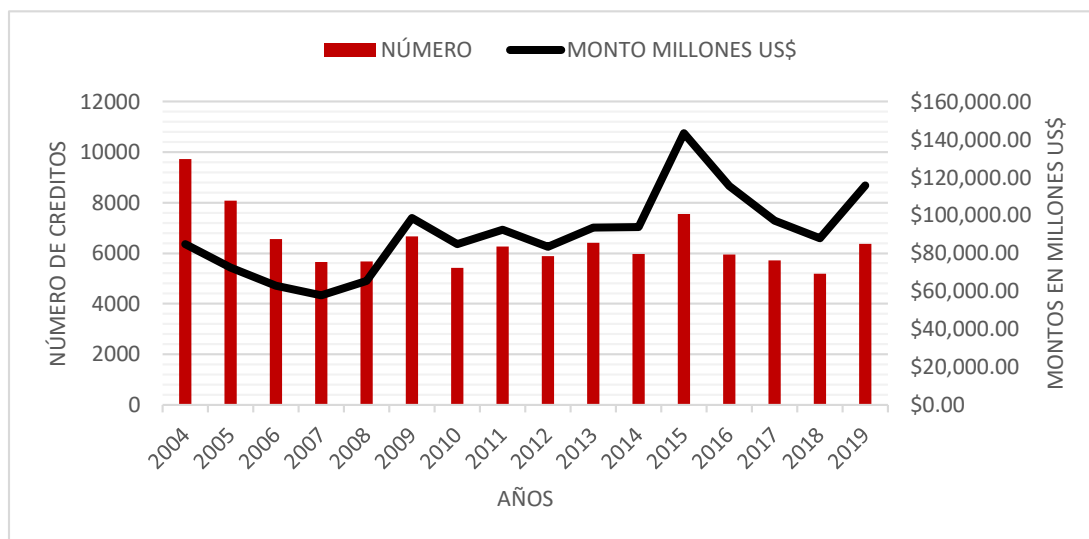
El gráfico N°13, muestra el número de familias beneficiadas y montos de crédito otorgados por el Programa de Créditos de FSV en el periodo 2004-2019.

A partir de 2005, se puede apreciar una reducción considerable en el monto otorgado de créditos, que se profundiza con la crisis financiera del 2008, sin embargo, a partir del 2009 refleja un aumento significativo, lo que podría deberse a un aumento de inversión en el sector vivienda, ya que, este es parte de los componentes del plan anti crisis establecido por el gobierno en turno.

En 2015, “el monto de créditos otorgado reflejo un aumento, esto puede deberse, aun incremento de la capacidad de recursos, con la emisión de instrumentos financieros que se materializo con certificados de deudas emitidos para AFP’s. Se señala, así mismo, la utilización de la línea de crédito rotativo por US\$25 millones, contratada con BANDESAL a un plazo de hasta 30 años, cuyo destino es el financiamiento para la adquisición de vivienda nueva con precios de hasta US\$32.2 millones. A partir del 2016 hasta 2018, existe menor colocación de fondos, lo que limita al sector de vivienda” según Tomas Chevez expresidente de FSV. (Zumma Ratings S.A. de C.V. , 2015).

En 2019, En términos comparativos, en el primer semestre se han otorgado un mayor número de créditos respecto de 2018 (2,716 versus 2,582); no obstante, resulta será menor al promedio de los créditos otorgados en similares períodos de los tres años previos (2015-2017).

**Gráfico N°13: Números de familias beneficiadas y Montos de Créditos Otorgados por FSV para el 2004-2019.**



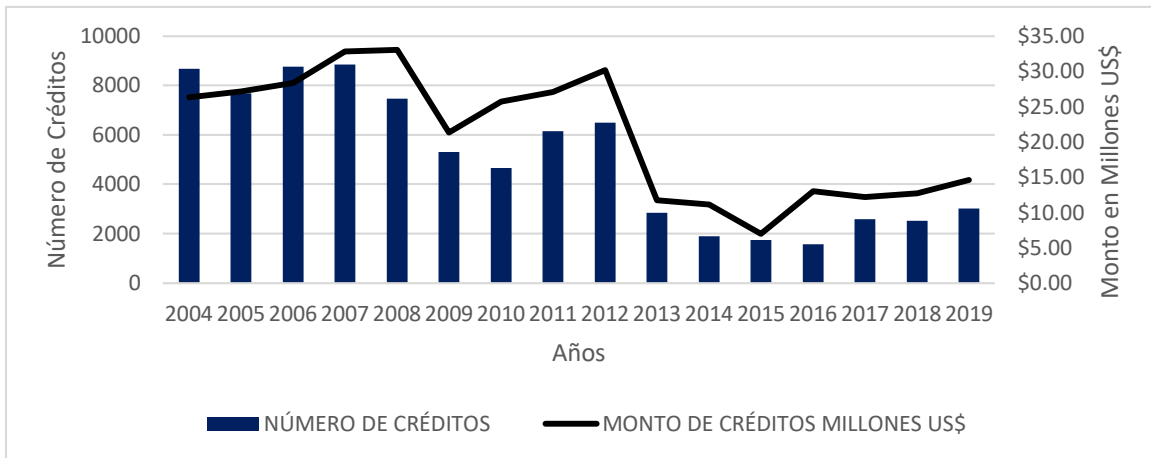
**Fuente:** Elaboración propia en base a: Gerencia de Planificación y Proyectos, FSV.

El gráfico N°14, muestra los números y montos de créditos otorgados por FONAVIPO entre 2004-2019.

En el año 2004, se dio un aumento significativo en el monto otorgado, lo que para el 2009 inevitablemente se vio afectado debido a la crisis económica subprime, mostrando una leve recuperación para 2011. A partir del año 2013, se puede apreciar una reducción considerable en el monto otorgado y número de créditos, ya que, para estos años existe una continua reducción de cartera.

La evolución de la estructura financiera respecto 2016, ha estado determinada por la reducción en el saldo de proyectos habitacionales, acorde a la comercialización de viviendas, la menor posición de liquidez, la continua reducción de cartera a Instituciones Autorizadas (IA's); así como por la generación de resultados adversos; esto influenciado por los costos y gastos vinculados a los proyectos habitacionales, que hasta el 2019 se ha mantenido.

**Gráfico N°14: Números y Montos de Créditos Otorgados por FONAVIPO para el 2004-2019.**



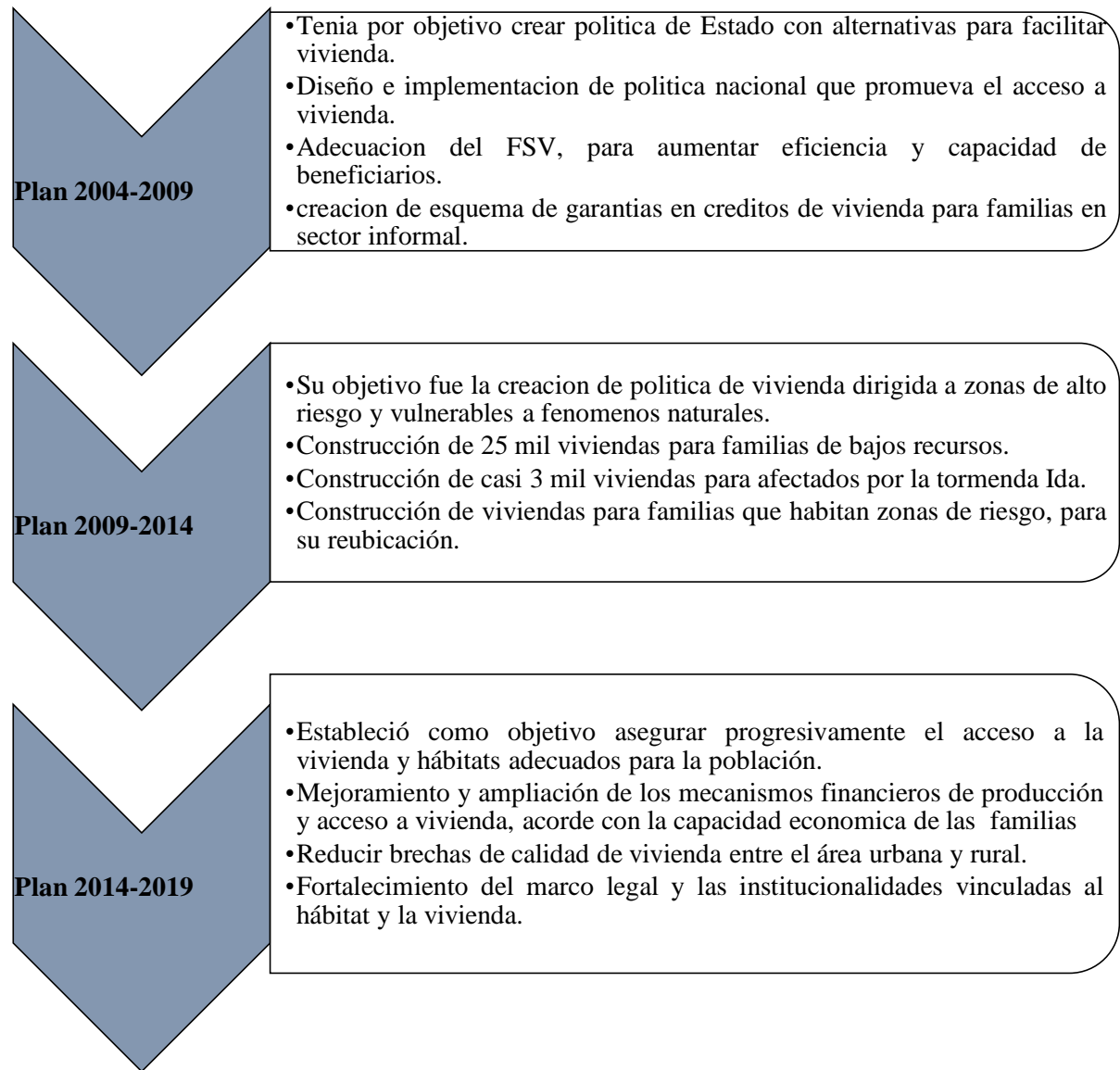
**Fuente:** Elaboración propia en base a: FONAVIPO, Memoria de Labores 2008-2019.

#### **2.4.2. Estrategias de solución habitacional**

El Estado, busca promover diversas Políticas de Vivienda Nacional, que permitan mitigar el problema habitacional y garantizar el bienestar de la población en general, para ello es necesario describir el objetivo y los resultados obtenidos de las estrategias habitacionales en los últimos 15 años.



**Figura 5: Estrategias habitacionales por Plan Quinquenal 2004-2019.**



**Fuente:** Elaboración propia en base a los planes quinquenales 2004-2019, correspondientes a cada periodo.

### **2.4.3. Principales resultados de los programas de financiamiento para vivienda en El Salvador**

A lo largo del periodo de estudio, las estrategias propuestas por parte del Estado, sean enfocados en tres ejes principales, estos son: el aumento de la capacidad de los mecanismos de crédito (programas), el aumento del número de beneficiarios por medio de créditos de adquisición de vivienda (familias) y por último la construcción de vivienda en zonas de alto riesgo y para los afectados por desastres naturales, por ello, es necesario estudiar los resultados obtenidos por las líneas de acción que han establecido en los últimos 15 años.

- **Periodo 2004-2009**

La Política Nacional de Vivienda, se concentró en tres ejes fundamentales, el primero de estos fue la “vivienda como eje de desarrollo”, “que se basó en incentivar el ahorro para adquisición de vivienda, considerando, además, a familias de ingreso variable, el sistema de ahorro, sin embargo, no se consideró la capacidad de la población para generar ahorros (en especial los de rango de ingreso más bajo) por lo que no tuvo mayor relevancia” (IRAHETA & TELLES, 2010).

El segundo eje “modernización del marco técnico, institucional y legal”, “pretendía vincular la Ley de Ordenamiento Territorial con la política de vivienda, para definir líneas de acción, no obstante, en 2009 fue rechazada debido a que otorgaba facultades ilimitadas que podrían haber generado expropiación de tierra y hasta confiscatorias sobre cualquier propiedad en el país, según el Diario de Hoy, 2009” (Ibídem, pag.39).

Finalmente, el tercer eje “Acceso a vivienda” se había planteado erradicar el déficit habitacional, eliminar la ilegalidad en parcelas habitacionales y reubicación de familias en zonas de riesgo, en este sentido se trató de promover el financiamiento mediante mecanismos de mercado, lo cual, dejó afuera a un sector importante de la población (Ibídem, pag.40). Por otro lado, durante en 2009 surgen los programas de financiamiento de FSV, como el de Casa para Todos y Programa de Aporte y Crédito, los cuales siguen funcionando hasta la fecha otorgando por medio de estos, 4,421 créditos a familias.

#### **Periodo 2009-2014**

Para el año 2009, se dio la creación del Programa Casa para Todos, con la finalidad de dotar de 25,000 viviendas a familias con escasos recursos, sin embargo, no se lograron los objetivos planteados debido a dificultades que no fueron consideradas en la planeación, entre ellos se puede resaltar el estado del terreno de construcción que elevó los costos y la localización, de igual manera, no resultó llamativa para la población, esto provocó que solo se construyeran 5,000 viviendas.

En cuanto al plan de construcción de “3,000 viviendas para los afectados por la tormenta Ida, se realizó una inversión de \$10,748,023.56, en cinco departamentos afectados severamente por el huracán, en total se construyeron 1,011 viviendas, beneficiando a 5,588 damnificados para el año 2017” (Ramos, 2017). Para el plan de construcción de viviendas para familias en zonas de alto riesgo, “se realizó una inversión de 21.6 millones de dólares, construyendo un total de 1,476 viviendas, mejoró 6,344 pisos, benefició a más de 13,671 familias para el 2015” (MOP, 2015).

- **Periodo 2014-2019**

Durante este periodo se crean nuevos mecanismos para adquisición de vivienda, los cuales fueron ejecutados por medio del FSV, estos programas fueron enfocados en aumentar la participación de los jóvenes y mujeres jefas de hogar, dentro de los programas se puede destacar el resultado del programa de Casa Joven (2014) que otorgando 6,636 créditos escriturados por un monto de \$122.59 millones para el 2019.

Otro programa que se ejecuta dentro de esta administración es el de Casa Mujer, con el cual se ha beneficiado a más de 1,660 mujeres jefas de hogar. En este período, el Fondo registra una inversión de US\$30.19 millones en créditos otorgados bajo este programa. El programa de Vivienda en Altura (2019), ha beneficio a un total de 16 personas con un monto de USD\$ 1.55 millones.

En los últimos 15 años sean realizado ciertos esfuerzos del Estado para reducir el déficit habitacional, sin embargo, ante el nivel de demanda habitacional, el perfil económico de las familias y las condiciones poco flexibles de la banca privada en el otorgamiento de crédito para adquisición de vivienda, no han sido suficientes, por lo que, se requiere una mayor planeación en la participación de los actores del sistema crediticio para adquisición de vivienda.

### **3. CAPITULO III: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

El capítulo, está conformado por dos apartados los cuales son, conclusiones y recomendaciones; en el primer apartado se expone los principales hallazgos referente a la oferta de créditos para adquisición de vivienda, características económicas de las familias demandantes, así como, el rol del Estado en el acceso al financiamiento, que dan el cumplimiento al objetivo principal de la investigación, de evaluar el funcionamiento de las políticas crediticias para adquisición de vivienda. En repuesta a la hipótesis general existe evidencia que la familia de ingresos promedios presenta dificultades para acceder a un crédito.

Finalmente, en el segundo apartado, se proponen, algunos lineamientos en respuesta a las condiciones actuales del crédito para adquisición de vivienda en El Salvador.

#### **3.1. CONCLUSIONES**

En la investigación, se identificó diferentes enfoques teóricos que muestran la importancia del crédito, como una fuente de financiamiento que permite a las familias adquirir algunos bienes y servicios, con la finalidad de mejorar su calidad de vida.

Entre los diferentes tipos de créditos, se puede destacar los que van dirigidos a la adquisición de vivienda, ya que este representa para la familia un patrimonio, sin embargo, este tipo de crédito se ve sujeto a condiciones y requerimientos que determina su nivel de acceso, que incluso limita a cierta parte de la demanda.

En la investigación de créditos para adquisición de vivienda, se destacan los siguientes hallazgos:

- **En cuanto a la oferta:**

Desde la reprivatización de la banca, el sistema de crédito se dirigió hacia un enfoque de libre mercado, en este sentido, el otorgamiento de créditos se inicia bajo normas relacionadas al nivel de riesgo, capacidad de pago y rentabilidad, que le permitan a las instituciones financieras alcanzar sus metas de crecimiento, además, la SSF “tiene por objetivo la estabilidad del sistema financiero y velar por la eficiencia y transparencia del mismo, así como velar por la seguridad y solidez de los integrantes del sistema financiero de acuerdo a lo que establece la Ley”.

Según la SSF, la cartera de créditos para adquisición de vivienda, es el segundo destino más importante con el saldo de créditos otorgados, sin embargo, este no ha mostrado variaciones importantes en los últimos 15 años, en comparación a los saldos de créditos de consumo, por otro lado, el número de créditos para adquisición de vivienda se ha reducido, a pesar de que los saldos se han mantenido constantes, esto debido a que existe una mayor prioridad a los créditos de USD \$125,000.00.

La captación de fondos de los bancos privados, está conformada mayormente por depósitos de corto plazo, lo que dificulta el financiamiento a largo plazo, significa un riesgo de descalce de plazos, por otro lado, los fondos de las instituciones públicas que financian créditos para adquisición de vivienda provienen principalmente del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), en recursos de BANDESAL y Banco Hipotecario.

Para el año 2019, la banca privada otorgó el 89.81% de los créditos para adquisición de vivienda, se puede destacar la participación de cuatro bancos: banco Agrícola (20.47%), Scotiabank (27.74%), Davivienda (12.21%) y América Central (8.32%), el resto de bancos

privados otorgo el 21.07% de los créditos, por otra parte, las instituciones públicas de crédito como el FSV aportaron el 10.19%, en cambio FONAVIPO, ha mostrado una menor participación de los créditos para adquisición de vivienda acumulando 3,004 créditos entre 2013 y 2019.

En cuanto, a la tasa de interés promedio ponderada para vivienda, muestra que a partir del 2012 los bancos privados han mantenido tasas levemente menores al FSV, esto debido a los diferentes rangos de precios que se presentan en la banca privada, en este sentido, la tasa de interés se ajusta a la baja, cuando el monto del préstamo es mayor, es decir, que en la banca privada salvadoreña se están otorgando préstamos por montos mayores a USD\$125,000.00, lo cual representa un menor riesgo, en vista de poseer garantías hipotecarias o mayor posibilidad de revaluó en el mercado, por lo que, la tasa de interés se reduce. En relación a esto se puede agregar que, ante el incumplimiento del deudor, la garantía hipotecaria resguarda el riesgo de este tipo de créditos.

Para la banca privada salvadoreña, el índice de vencimiento de los créditos ha pasado de 5.24% a 1.96%, esto se puede relacionar al incremento de los créditos mayores a USD\$125,000.00, los cuales han representado un menor riesgo, debido a que posiblemente existe una mejor capacidad de pago de sus clientes en este segmento. Por otra parte, el FSV, a partir del 2009 realiza cambios en su política de créditos (refinanciamiento, planes de pago, recuperación de vivienda, entre otras), que dio como resultado la reducción de la mora de los créditos pasando de 13.68% a 3.63% entre 2009 y 2019; en el caso de FONAVIPO debido a que se encuentra constituido como una entidad financiera de segundo piso, no posee mora proveniente de créditos.

Por lo anterior, tanto la banca privada como las instituciones públicas, establecen sus requerimientos en base a criterios de riesgo que pueden representar los solicitantes (capacidad de pago, estabilidad laboral); en la banca privada salvadoreña, los ingresos de las familias solicitantes deben ser al menos de USD\$ 750.00 mensuales, además de contar con estabilidad laboral de al menos un año; para las instituciones públicas, los requerimientos solicitados indican que el ingreso debe ser menor a 2.5 salarios mínimos, además de presentar una estabilidad laboral de al menos 6 meses, esto se da bajo el objetivo de proveer vivienda a la población que no puede adquirirla en condiciones ofrecidas por la banca privada.

- **En cuanto a la demanda:**

El gasto promedio de las familias salvadoreñas, está conformado principalmente por la canasta básica, omitiendo otro tipo de gastos o servicios que mejora la calidad de vida, entre estos, se puede destacar educación, salud, ocio, vivienda, vestuario entre otros; en otras palabras, existe un estrecho margen entre ingreso y gasto promedio, por lo que, las familias no pueden acceder en su totalidad a los bienes antes mencionados.

La población en general presenta algunas limitantes para poder acceder a un crédito para adquisición de vivienda, entre ellas se destaca, su condición laboral, a pesar que la población ocupada es de 93.7%, no significa que esta parte de la población goce de un empleo formal, es decir, existe una población subempleada de 37.4%. En este sentido, la población salvadoreña que cuenta con un subempleo, ya sea, visible e invisible tiene unos ingresos menores al promedio y no califican en el resto de condiciones solicitadas por el sistema financiero privado.



El ingreso promedio en las familias salvadoreña, es USD\$ 619.90, sin embargo, se debe considerar, que este aporte es de dos o más personas que conforma el hogar, en este sentido, al menos el 53% de la población ocupada en la rama de no trabajadores calificados, de servicios y vendedores de comercio y mercados, se encuentran en el rango de ingreso promedio, por lo tanto, este tipo de ingreso, no es suficiente para poder acceder a un financiamiento del sector privado.

Finalmente, se interpreta que el nivel de ingresos, la estabilidad laboral y otros requerimientos que solicitan la banca privada y pública, para el financiamiento de adquisición de vivienda tienen una divergencia significativa con respecto a la perfil de la mayor parte de la demanda potencial, por lo que, se margina al estrato social de ingresos menores al promedio, limitando así, la posibilidad de adquirir un crédito, lo que conlleva a considerar otras opciones como alquiler, adquisición de lote, mesón, construcción en lugares públicos, entre otras.

- **En cuanto al Estado:**

Desde 2004 hasta 2019 se cumplen tres quinquenios de legislación por diferentes administraciones, cada uno planteo objetivos, metas y resultados. Para el periodo 2004-2009, con Elías Antonio Saca como Presidente, se aprobó la Política Nacional de Vivienda, en la cual, se establecieron ejes de acción, además de destacar dos de sus programas importantes, los cuales son, vivienda cercana y aporte al crédito, dichos programas actualmente continúan operando.

Para el periodo 2009-2014, con la legislación del presidente Mauricio Funes, se elabora el único plan de desarrollo quinquenal en el que se establecen metas concretas que se debieron alcanzar. Sin embargo, no se lograron cumplir, debido al poco asesoramiento

en herramientas de ejecución y los limitados recursos financieros con los que se contó. Finalmente, en el último quinquenio, legislado por Salvador Sánchez Cerén, se destaca por la continuidad de los programas establecidos en el quinquenio anterior y a su vez tuvieron un alcance limitado.

### **3.2. RECOMENDACIONES.**

La banca privada, tiene una mayor cartera de créditos dirigida al destino consumo, debido al financiamiento de corto plazo y mayor rentabilidad, por lo que, se debe considerar, el planteamiento de *un trabajo integrado y en conjunto entre la banca privada y el Estado* para diseñar productos crediticios dirigidos a la adquisición de vivienda, que permita el fortalecimiento y la inclusión financiera entre las familias de recursos limitados.

Los requerimientos establecidos por la banca privada para el otorgamiento de créditos, dirigidos a empleados del sector formal se muestran condiciones poco flexibles, en este sentido, se recomienda, *crear medidas que se ajusten al perfil del solicitante, para que accedan a un servicio financiero, siempre y cuando, sean respaldadas por el Estado.* Se considera que el Estado y la banca privada podrían crear alianzas que permitan flexibilizar las condiciones de créditos (subsidio parcial a la tasa interés, subsidio a los montos, entre otros).

Debido a que existe una tasa de interés relativamente alta para la adquisición de vivienda, lo cual, se traduce en cuotas de crédito poco accesibles para la población de ingresos promedio, se recomienda, *implementar alternativas, que incentiven la construcción de vivienda social que se ajuste al perfil económico del solicitante, entre las cuales podemos mencionar: proyectos de vivienda mínima, fideicomisos para*

*subsidio a los solicitantes, subsidio parcial de tasas de interés, subsidio a la prima de adquisición, subsidio en el suministro de materiales o en la construcción de infraestructura, entre otras.*

Por lo anterior, es preciso considerar diferentes factores para el diseño de estas alternativas, como pueden ser: capacidad económica, número de integrantes que trabajan, integrantes de la familia, ubicación geográfica, entre otras.

El sector público y privado de créditos para adquisición de vivienda, no cuenta con los recursos financieros de largo plazo, por lo que se recomienda que el Estado *busque instrumentos financieros que fomenten depósitos a largo plazo, es decir, el fomento de fondos de inversión a largo plazo, tasas de ahorro especiales para vivienda, tasa de contribución obligatoria para los trabajadores formales a través de afiliaciones, leasing financiero*, entre otros productos crediticios, que faciliten el fondeo de largo plazo.

La Política Nacional de Vivienda (2005), propone objetivos ambiciosos, los cuales no se han cumplido debido a que no existe una continuidad en las diferentes administraciones, lo que genera limitaciones en las estrategias que se implementan, en este sentido, es necesario, *trascender a una política de Estado, a fin de dar cumplimiento a lo que se expone en el artículo 119 de la Constitución de la República de El Salvador. El cual señala que: “el Estado procurara que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarios de su vivienda...”*.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

### **INFORMES.**

- ✓ Centro Nacional de Salud - El Salvador. (2005). Diagnóstico de la vivienda en El Salvador. San Salvador

### **LIBROS.**

- ✓ Mill, J. S. (2006). Principios de Economía Política. México: Fundación.
- ✓ Mises, L. (1936). Teoría de dinero y Crédito. Obtenido de [https://www.academia.edu/40123668/Ludwig\\_von\\_Mises.\\_Teoria\\_DeL\\_Dinero\\_Y\\_DeL\\_Cr%C3%A9dito](https://www.academia.edu/40123668/Ludwig_von_Mises._Teoria_DeL_Dinero_Y_DeL_Cr%C3%A9dito)
- ✓ Soriano, R. R. (2013). Guía para realizar Investigaciones Sociales.

### **REVISTA.**

- ✓ SSF. (2018). Panorama Financiero 2018. San Salvador.
- ✓ FSV. (2013). Rendición de cuentas FSV, junio a mayo 2012-2013.

### **DIRECCIONES ELECTRONICAS.**

- ✓ Banco Central de Chile. (s.f.). Tasas de Interés Promedio del Sistema Financiero. Obtenido de [https://si3.bcentral.cl/estadisticas/Principal1/Metodologias/EMF/TASAS/Tasas\\_Interes\\_Promedio.pdf](https://si3.bcentral.cl/estadisticas/Principal1/Metodologias/EMF/TASAS/Tasas_Interes_Promedio.pdf)
- ✓ Barahona, A. A. (2017). La vivienda social en El Salvador (1940-1980). Revista Realidad 150, 65-89.
- ✓ BBVA. (2020). Crédito hipotecario definición y tipo. Obtenido de <https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/hipotecas/credito-hipotecario.html>

- ✓ BCR. (enero de 2010). Caracterización del crédito bancario: Opciones para su reactivación en época de crisis. Obtenido de <https://www.bcr.gob.sv/bcrsite/uploaded/content/category/1590757314.pdf>
- ✓ BID. (14 de mayo de 2012). BID - Noticias. Obtenido de <https://www.iadb.org/es/noticias/estudio-del-bid-america-latina-y-el-caribe-encaran-creciente-deficit-de-vivienda>
- ✓ BID. (noviembre de 2016). Mejorando vidas, Déficit Habitacional. Obtenido de <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/problema-de-vivienda/>
- ✓ Censos de El salvador. (mayo de 2008). Encuesta nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. Obtenido de [http://www.censos.gob.sv/enigh/descargas/ENIGH\\_Publicacion.pdf](http://www.censos.gob.sv/enigh/descargas/ENIGH_Publicacion.pdf).
- ✓ CEPAL. (abril de 2005). El Crédito Hipotecario y El Acceso a la Vivienda para los Hogares de Menores ingresos en América Latina. Obtenido de [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11003/1/085115129\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11003/1/085115129_es.pdf)
- ✓ CEPAL. (enero de 2007). Competencia y Regulación de la banca: el caso El salvador. Obtenido de [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4991/1/S0700044\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/4991/1/S0700044_es.pdf)
- ✓ CEPAL. (2015). Antecedentes de inclusión financiera. Obtenido de <https://www.cepal.org/es/inclusion-financiera-pymes/antecedentes>
- ✓ CEPAL. (2018). Banca de desarrollo e inclusión financiera de las pequeñas y medianas empresas. Obtenido de [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44359/1/S1801139\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/44359/1/S1801139_es.pdf)

- ✓ Delgado, U. J. (1995). Vivienda y Financiamiento. Obtenido de <http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/3db6532d39e032fd06256b3e006d8a73/c8e9612d93f19f5f06256b3e00747a6d?OpenDocument>
- ✓ DIGESTIC. (20 de JUNIO de 2020). ENCUESTA DE HOGARES DE PROPOSITOS MULTIPLE 2019. Obtenido de <http://www.digestyc.gob.sv/index.php/novedades/avisos/965-ya-se-encuentra-disponible-la-encuesta-de-hogares-de-propositos-multiples-2019.html>
- ✓ Douglas, R. R. (2017). Los Mesones: encrucijada de la vivienda. San Salvador: Editorial UTEC. Obtenido de <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiSvIDXxdjrAhWixVvKHZxFC1gQFjAOegQIAhAB&url=http%3A%2F%2Frepositorio.utec.edu.sv%3A8080%2Fjspui%2Fbitstream%2F11298%2F1004%2F1%2F112981004.pdf&usg=AOvVaw2UTZM7Mz90MDMk>
- ✓ FONAVIPO. (2018). Memoria de Labores 2018. Obtenido de <https://www.fonavipo.gob.sv/wp-content/uploads/2019/10/MEMORIA-DE-LABORES-2018-FINAL.pdf>
- ✓ FSV. (2008). Memoria Laboral 2008. Obtenido de <https://portal.fsv.gob.sv/wp-content/uploads/2016/10/Memoria-2008-FSV.pdf>
- ✓ FSV. (s.f.). GLOSARIO DEL FSV. Obtenido de <https://portal.fsv.gob.sv/glosario/>
- ✓ FUNDASAL. (2010). Anteproyecto ley de vivienda de interés social; Carta Urbana 160. Obtenido de <http://repo.fundasal.org.sv/70/1/carta%20urbana160.pdf>
- ✓ FUSADES. (julio de 2020). ¿Cómo está nuestra economía? transformación y tendencias del sistema bancario salvadoreño 2008-2018. Obtenido de

[http://fusades.org/publicaciones/Serie%20de%20investigación%203\\_2020\\_Cómo%20está%20nuestra%20economía\\_julio2020.pdf](http://fusades.org/publicaciones/Serie%20de%20investigación%203_2020_Cómo%20está%20nuestra%20economía_julio2020.pdf)

- ✓ Gobierno de Chile. (2015). Social, Ministerio de Desarrollo. Obtenido de [http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen/casen\\_def\\_vivienda.php](http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen/casen_def_vivienda.php)
- ✓ Guerrero, M. A. (05 de febrero de 1998). SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL EN EL SALVADOR. Obtenido de <http://www.csj.gob.sv/BVirtual.nsf/f8d2a0b5ee4651a386256d44006c123c/c8e9612d93f19f5f06256b3e00747a6d?OpenDocument>
- ✓ Ibraila Ochoa, A. Q. (1999). El Crédito Bancario. Guayaquil - Ecuador. Obtenido de <http://www.dspace.espol.edu.ec/xmlui/bitstream/handle/123456789/3453/5980.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- ✓ INFONAVIT. (02 de agosto de 2018). Modelo de Operación: Crédito. Obtenido de <https://www.anuvac.org.mx/viviendausada.pdf>
- ✓ Instituto de Vivienda, U. d. (agosto de 1998). Conceptos básicos sobre Vivienda y Calidad. Obtenido de [https://cursoinvi2011.files.wordpress.com/2011/03/haramoto\\_conceptos\\_basicos.pdf](https://cursoinvi2011.files.wordpress.com/2011/03/haramoto_conceptos_basicos.pdf)
- ✓ Instituto, M. (20 de enero de 2018). Obtenido de <https://mises.org/es/wire/mises-explica-la-diferencia-entre-cr%C3%A9dito-circulatorio-y-cr%C3%A9dito-mercanc%C3%ADa#:~:text=A1%20contrario%20que%20el%20cr%C3%A9dito,prod%20ucidos%20y%20ahorrados%20para%20%C3%A9>
- ✓ IRAHETA, J., & TELLES, C. (2010). IMPACTO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR EN EL PERÍODO 1998-2009. Obtenido de

<https://www.uca.edu.sv/economia/wp-content/uploads/Impacto-de-la-política-de-vivienda-en-El-Salvador-en-el-período-1998-2009.pdf>

- ✓ Linares, K. A. (marzo de 2019). Garantías Crediticias. Obtenido de [https://www.academia.edu/39175165/Garantias\\_Crediticias](https://www.academia.edu/39175165/Garantias_Crediticias)
- ✓ MOP. (21 de 12 de 2015). SECTOR VIVIENDA BENEFICIA A MÁS DE 39,100 FAMILIAS CON SOLUCIONES HABITACIONALES. Obtenido de <https://www.mop.gob.sv/sector-vivienda-beneficia-a-mas-de-39100-familias-con-soluciones-habitacionales/>
- ✓ Ramos, M. (09 de 11 de 2017). Verdad Digital. Obtenido de Entregan casas a familias afectadas por tormenta Ida: <https://verdaddigital.com/21048-entregan-casas-a-familias-afectadas-por-tormenta-ida/>
- ✓ Roa, M. J. (24 de febrero de 2015). Inclusión financiera en América Latina y el Caribe: acceso, uso y calidad. Obtenido de [https://www.cemla.org/PDF/boletin/PUB\\_BOL\\_LIX03-01.pdf](https://www.cemla.org/PDF/boletin/PUB_BOL_LIX03-01.pdf)
- ✓ Rodríguez, D. (2013). La banca de desarrollo en América Latina. Obtenido de <http://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/3628/1/SM129-Rodríguez-La%20banca.pdf>
- ✓ Soto, María. (2008). Financiera Rural, influencia en dispensoras e intermediarios financieros rurales, zona centro del Estado de Veracruz. México, México D.F. Obtenido de <http://132.248.9.195/ptd2008/noviembre/0636430/Index.html>
- ✓ SSF. (2007). NORMAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO. Obtenido



de [https://ssf.gob.sv/wp-content/uploads/ssf2018/Normas\\_Contables\\_Bancos/16\\_ncb-022.pdf](https://ssf.gob.sv/wp-content/uploads/ssf2018/Normas_Contables_Bancos/16_ncb-022.pdf)

- ✓ SSF. (s.f.). NORMAS PARA CLASIFICAR LOS ACTIVOS DE RIESGO CREDITICIO Y CONSTITUIR LAS RESERVAS DE SANEAMIENTO. Obtenido de [https://www.ssf.gob.sv/images/stories/desc\\_normas\\_contables\\_bancos/16\\_ncb-022.pdf](https://www.ssf.gob.sv/images/stories/desc_normas_contables_bancos/16_ncb-022.pdf)
- ✓ SSF. (s.f.). NPB3-09. Obtenido de [https://www.ssf.gob.sv/images/stories/desc\\_normas\\_prud\\_bancos/Npb3-09.pdf](https://www.ssf.gob.sv/images/stories/desc_normas_prud_bancos/Npb3-09.pdf)
- ✓ UCA. (s.f.). El Sistema Financiero: Mercados, Instituciones e Instrumentos. Obtenido de <https://www.webcolegios.com/file/ef00ce.pdf>
- ✓ VMVDU. (2007). Déficit Habitacional de El Salvador. Obtenido de [http://www.vivienda.gob.sv/temas/otros%20documentos/Deficit\\_Vivienda\\_2008.pdf](http://www.vivienda.gob.sv/temas/otros%20documentos/Deficit_Vivienda_2008.pdf)
- ✓ VMVDU. (2010). Déficit habitacional VI Censo de población y V de vivienda 2007. Obtenido de [http://www.vivienda.gob.sv/temas/otros%20documentos/Deficit\\_Vivienda\\_2008.pdf](http://www.vivienda.gob.sv/temas/otros%20documentos/Deficit_Vivienda_2008.pdf)
- ✓ Zumma Ratings S.A. de C.V. (26 de OCTUBRE de 2015). FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA. Obtenido de <http://www.zummaratings.com/fsvjun15.pdf>

## ANEXOS

**Anexo 1: Saldos de Cartera de créditos por Destino Económico de El Salvador 2006-2019. Montos en millones de dólares.**

Saldos de Cartera de Creditos por Destino Economico de El Salvador periodo 2006-2019. Montos en millones de dolares														
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vivienda	1,899,778.7	2,133,801.5	2,269,722.3	2,185,243.9	2,158,148.7	2,148,092.1	2,180,543.9	2,265,618.6	2,336,994.8	2,391,058.9	2,416,868.2	2,455,268.5	2,463,092.9	2,530,857.1
Agropecuario	300,685.2	333,418.4	372,994.8	331,792.2	325,126.2	322,544.7	310,037.3	331,696.9	351,514.0	367,590.2	376,282.3	395,093.5	453,547.6	435,305.3
Mineria y Cantera	2,692.2	23,239.3	24,621.7	23,785.1	2,491.2	4,273.7	5,903.1	6,092.1	5,361.8	6,796.1	5,872.0	5,536.4	3,564.7	5,339.9
Industria Manufacturera	776,332.9	823,368.0	808,922.5	776,990.2	810,423.4	885,974.2	1,001,741.9	1,038,353.8	1,016,410.1	1,022,455.6	1,113,629.5	1,232,682.3	1,306,502.6	1,290,668.7
Construcción	499,879.9	503,568.7	504,552.4	467,041.5	427,187.5	398,272.2	371,688.9	370,336.6	341,180.5	322,774.8	312,781.7	341,560.5	455,009.8	667,508.6
Electricidad, Gas, Agua y Otras.	86,445.1	123,926.5	153,104.1	126,812.4	106,537.7	135,703.5	133,755.4	135,646.7	155,811.3	192,724.9	213,656.2	250,802.7	287,849.0	327,704.0
Comercio	1,321,742.4	1,476,140.7	1,430,977.0	1,270,402.1	1,216,712.4	1,289,103.1	1,344,770.9	1,416,794.3	1,425,542.3	1,463,015.3	1,518,722.0	1,570,841.6	1,693,936.1	1,712,167.5
Transporte Almac y Comun.	150,770.7	170,645.8	186,496.2	218,707.4	179,604.8	152,091.9	157,815.7	153,806.1	172,068.2	187,355.8	220,928.2	241,781.4	274,889.5	280,749.8
Servicio	783,075.6	744,235.6	734,508.3	636,253.7	631,702.7	697,261.2	719,492.6	807,129.5	833,620.9	852,228.3	901,862.7	931,295.8	933,697.0	975,439.4
Instituciones Financieras	340,966.1	318,833.2	261,499.7	144,473.4	75,132.9	111,867.9	137,759.1	163,747.8	184,507.9	211,309.2	232,835.5	186,743.5	162,539.8	170,759.0
Actividades No clasificadas	258,374.4	190,705.4	178,683.1	116,457.1	117,772.1	117,963.7	116,099.3	122,820.3	129,422.3	134,796.5	141,776.5	134,795.5	172,189.2	225,266.4
Consumo	1,694,739.9	2,070,080.0	2,295,213.2	2,340,112.6	2,351,328.2	2,452,533.9	2,743,098.2	3,106,107.1	3,460,654.2	3,697,363.5	3,933,327.6	4,125,301.9	4,324,341.1	4,538,845.9
total	8,115,483.0	8,911,963.0	9,221,295.3	8,638,071.6	8,402,167.8	8,715,682.2	9,222,706.3	9,918,150.0	10,413,088.3	10,849,469.1	11,388,542.5	11,871,703.6	12,531,159.3	13,160,611.5

**Fuente:** Elaboración propia a partir de base de datos del SSF.

**Anexo 2: Fuentes de Fondeo de Bancos Privados de El Salvador periodo 2004-2019. Montos en millones de dólares.**

Fuentes de Fondeo de Bancos Privados de El Salvador periodo 2004-2019. Montos en millones de dólares.								
año	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Depósitos</b>	6,873,772.13	6,980,611.75	7,645,023.23	8,921,627.02	8,811,147.12	9,074,163.57	9,511,666.58	9,421,053.77
<b>Prestamos</b>	1,889,074.40	1,911,230.38	1,598,365.56	1,340,488.56	1,610,919.04	911,061.70	568,956.34	575,657.01
<b>Títulos de emisión propia</b>	462,935.50	628,232.39	777,821.15	926,481.29	1,029,889.23	1,034,027.51	721,142.21	657,243.65
<b>Otros Pasivos</b>	110,907.74	143,556.64	151,255.19	149,635.51	165,296.20	142,962.26	177,118.53	220,126.14
<b>Deuda subordinada</b>	50,676.82	50,882.22	80,290.08	45,886.00	28,536.93	24,023.02	20,665.93	14,814.68
<b>Obligaciones a la vista</b>	59,898.37	49,886.63	61,860.26	74,182.23	61,605.69	61,241.18	70,255.32	64,188.25
<b>Reportos</b>	943.89	42,098.78	8,774.35	9,263.29	11,334.19	22,633.91	23,646.38	31,422.91
<b>Total pasivos de inti.</b>	9,448,208.86	9,806,498.79	10,323,389.80	11,467,563.92	11,718,728.41	11,270,113.15	11,093,451.29	10,984,506.41

Fuentes de Fondeo de Bancos Privados de El Salvador periodo 2004-2019. Montos en millones de dólares.							
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
9,519,774.70	9,908,221.64	9,805,242.09	10,343,657.01	10,613,039.41	11,715,207.52	12,327,452.55	13,679,266.39
968,698.07	1,384,284.99	1,760,771.38	2,043,951.30	2,245,000.37	1,903,902.28	1,963,537.11	1,880,825.61
644,725.61	585,509.57	620,828.77	648,947.25	728,913.20	797,554.11	889,833.19	972,937.34
237,026.89	232,419.91	260,601.01	284,805.88	273,008.68	287,456.83	326,187.28	326,077.03
23,558.89	22,480.75	21,532.88	19,765.51	17,336.95	20,211.93	20,257.95	30,302.12
97,884.07	69,886.84	74,082.62	71,849.30	68,075.43	72,076.03	87,654.30	106,557.39
12,212.77	4,950.90	2,081.05	1,505.94	1,760.02	2,363.06	14,132.89	20,041.89
11,503,881.00	12,207,754.60	12,545,139.81	13,414,482.19	13,947,134.06	14,798,771.77	15,629,055.27	17,016,007.76

**Fuente:** Elaboración propia a partir de base de datos del SSF.

**Anexo 3: Número de Créditos para el Ramo de Vivienda para diciembre periodo 2004-2019**

**Número de Créditos para el Ramo de Vivienda para diciembre periodo 2004-2019**

<b>AÑO</b>	<b>BANCO AGRICOLA</b>	<b>HSBC/DAVIVIENDA</b>	<b>SCOTIABANK</b>	<b>AMERICA CENTRAL</b>	<b>FSV</b>	<b>OTROS BANCOS</b>	<b>TOTAL DE BANCOS</b>
<b>2004</b>	16,964.00	N/D	6,974.00	1,502.00	9,717.00	39,987.00	75,144.00
<b>2005</b>	18,310.00	N/D	22,844.00	1,715.00	8,084.00	24,654.00	75,607.00
<b>2006</b>	18,430.00	N/D	24,094.00	2,824.00	6,569.00	25,911.00	77,828.00
<b>2007</b>	19,144.00	7,370.00	25,037.00	3,847.00	5,650.00	29,258.00	90,306.00
<b>2008</b>	18,067.00	7,504.00	26,069.00	5,092.00	5,675.00	28,102.00	90,509.00
<b>2009</b>	17,168.00	7,178.00	23,992.00	5,519.00	6,656.00	26,055.00	86,568.00
<b>2010</b>	16,366.00	7,141.00	23,095.00	5,548.00	5,423.00	20,577.00	78,150.00
<b>2011</b>	15,467.00	7,162.00	22,465.00	5,411.00	6,255.00	20,973.00	77,733.00
<b>2012*</b>	14,929.00	7,343.00	21,609.00	5,158.00	5,895.00	20,041.00	74,975.00
<b>2013</b>	14,582.00	7,428.00	21,286.00	5,099.00	6,415.00	18,382.00	73,192.00
<b>2014</b>	14,233.00	8,067.00	20,594.00	5,058.00	5,972.00	16,621.00	70,545.00
<b>2015</b>	14,018.00	7,885.00	20,004.00	5,337.00	7,559.00	15,529.00	70,332.00
<b>2016</b>	13,704.00	7,842.00	19,310.00	5,206.00	5,941.00	14,840.00	66,843.00
<b>2017</b>	13,533.00	7,820.00	18,725.00	5,356.00	5,713.00	14,464.00	65,611.00
<b>2018</b>	13,144.00	7,639.00	18,041.00	5,321.00	5,189.00	13,729.00	63,063.00
<b>2019</b>	12,780.00	7,626.00	17,322.00	5,196.00	6,366.00	13,155.00	62,445.00

N/D: datos no disponibles. \*

Para el año 2012 el banco HSBC pasa a ser Banco Davivienda.

**Fuente:** Elaboración propia a partir de base de datos presentada por la SSF

#### Anexo 4: Tasa de interés promedio ponderadas periodo 2009-2019.

Tasa de interés promedio ponderadas		
año	Bancos Privados	FSV
2009	8.66%	7.68%
2010	8.48%	7.84%
2011	7.76%	7.90%
2012	7.35%	7.94%
2013	7.53%	7.94%
2014	7.53%	7.97%
2015	7.62%	7.91%
2016	7.67%	7.87%
2017	7.63%	7.83%
2018	7.54%	7.82%
2019	7.42%	7.69%

**Fuente:** Elaboración propia a partir de base de datos presentada por la SSF.

#### Anexo 5: índice de Vencimiento de Créditos de El salvador periodo 2006-2019

índice de Vencimiento		
año	índice de vencimiento créditos de vivienda*	índice de vencimiento de créditos**
2006	2.20%	1.92%
2007	2.08%	2.05%
2008	2.66%	2.79%
2009	3.69%	4.00%
2010	5.08%	4.00%
2011	5.24%	4.00%
2012	4.79%	2.90%
2013	4.01%	2.35%
2014	3.76%	2.36%
2015	3.55%	2.31%
2016	3.42%	2.04%
2017	3.13%	1.97%
2018	2.93%	1.30%
2019	1.96%	1.76%

\*Calculado en base de datos tomada de SSF.

\*\*Tomada de Base de datos del SSF.

**Anexo 6: Costo de la canasta básica alimentaria de El Salvador para 2004-2019.**

COSTO DE LA CANASTA BASICA ALIMENTARIA		
AÑOS	COSTO DE CANASTA BASICA URBANO	RURAL
2004	N/D	N/D
2005	136.54	87.53
2006	138.85	101.17
2007	146.3	110.69
2008	171.2	127.9
2009	168.01	120.91
2010	168.29	118.42
2011	182.6	143.9
2012	170.9	131.4
2013	168.84	119.5
2014	177.81	121.69
2015	191.17	132.13
2016	189.85	128.78
2017	185.25	123.06
2018	184	126.25
2019	181.17	121.47

**Fuente:** Elaboración propia en base a: DIGESTIC.

**Anexo 7: Población en pobreza de El Salvador para 2004-2019.**

AÑOS	POBLACION URBANA	POBLACION RURAL	TOTAL
2004	N/D	N/D	N/D
2005	30.9%	42.5%	35.2%
2006	27.7%	35.8%	30.7%
2007	29.8%	43.8%	34.6%
2008	35.7%	49%	40%
2009	24.1%	43.2%	36.5%
2010	33%	43.2%	36.5%
2011	25.4%	50.2%	40.6%
2012	29.9%	43.3%	34.5%
2013	26.2%	36%	29.6%
2014	28.5%	37.9%	31.8%
2015	32.7%	38.8%	34.9%
2016	29.9%	37.5%	32.7%
2017	27.4%	32.1%	29.2%
2018	24.1%	30%	26.3%
2019	21.7%	24.8%	22.8%

**Fuente:** Elaboración propia en base a: DIGESTIC.

**Anexo 8: Clasificación de pobreza por población en de El Salvador para 2004-2019.**

POBLACION URBANO		POBLACION URB ANO		TOTAL		
AÑOS	POBLACION RELATIVA	POBLACION ABSOLUTA	POBLACION RELATIVA	POBLACION ABSOLUTA	POBLACION RELATIVA	POBLACION ABSOLUTA
2004	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
2005	30.9%	21.3%	25.5%	16.9%		
2006	19.8%	8%	23.6%	12.2%	21.2%	8%
2007	21.95	7.9%	27.5%	16.3%	23.8%	10.8%
2008	25.7%	10%	31.5%	17.5%	27.6%	12.4%
2009	24.1%	9.2%	29%	17.5%	25.8%	12%
2010	23.9%	9.1%	28.1%	15.1%	25.3%	11.2%
2011	26.5%	8.9%	31.7%	18.4%	28.3%	12.2%
2012	23.4%	6.5%	29.8%	13.6%	25.6%	8.9%
2013	20.5%	5.7%	26.2%	9.8%	22.5%	7.1%
2014	22.8%	5.7%	27%	10.9%	24.3%	7.6%
2015	25.7%	7%	28.7%	10.1%	26.8%	8.1%
2016	23.5%	6.4%	27.2%	10.4%	24.8%	7.9%
2017	22.2%	5.3%	24.4%	7.7%	23%	6.2%
2018	19.2%	4.9%	22.9%	7.1%	20.6%	5.7%
2019	17.5%	4.1%	19.6%	5.2%	18.3%	4.5%

**Fuente:** Elaboración propia en base a DIGESTIC.



**Anexo 9: Población en Edad de trabajar y Económicamente Activa de El Salvador para 2004-2019.**

AÑO	PET	PEA
2004	3505120.39	2196003.26
2005	3612880.14	2216434.5
2006	3666670.95	2250360.36
2007	3738671	2320946
2008	3980187	2495908
2009	4065439	2551667
2010	4127560	2580284
2011	4212174	2641133
2012	4308637	2724754
2013	4391453	2795156
2014	4527736	2842997
2015	4616655	2867966
2016	4710551	2931653
2017	4780530	2960788
2018	4900541	3004990
2019	4995745	3,104,867

**Fuente:** Elaboración propia en base a DIGESTIC.

**Anexo 10: Empleo formal e informal de El Salvador para 2004-2019.**

Año	Formal	Informal
2004	778263.00	772407.00
2005	723299.00	864200.00
2006	834618.00	792831.00
2007	743681.00	671579.00
2008	799488.00	755083.00
2009	756880.00	768843.00
2010	779114.00	771493.00
2011	793596.00	770608.00
2012	807266.00	819243.00
2013	845818.00	819085.00
2014	877620.00	803957.00
2015	978547.00	715628.00
2016	975734.00	723287.00
2017	948357.00	724753.00
2018	1016093.00	750637.00
2019	1037826.00	787625.00

**Fuente:** Elaboración propia en base a DIGESTIC.

**Anexo 11: Subempleo visible, invisible de El Salvador para 2004-2019.**

<b>AÑO</b>	<b>SUBEMPLEO VISIBLE</b>	<b>SUBEMPLEO INVISIBLE</b>	<b>SUBEMPLEADO</b>
<b>2004</b>	73,935	475,136	549071
<b>2005</b>	98,566	425,389	523955
<b>2006</b>	29,898	256,505	286403
<b>2007</b>	75,545	398,996	474541
<b>2008</b>	98,507	397,447	495954
<b>2009</b>	117,364	409,254	526618
<b>2010</b>	108,929	390,831	499760
<b>2011</b>	53,127	514,753	567880
<b>2012</b>	95020.00	460,772	555792.00
<b>2013</b>	96,962	413,936	510898
<b>2014</b>	113,463	470,094	583557
<b>2015</b>	113,919	422,675	536594
<b>2016</b>	130,512	419,201	549713
<b>2017</b>	127,423	572,711	700134
<b>2018</b>	110,533	539,812	650345
<b>2019</b>	127,822	525,411	653233

**Fuente:** Elaboración propia en base a DIGESTIC.

**Anexo 12: Números y Montos de Créditos Otorgados por Fondo Social para Vivienda 2004-2019.**

Año	Créditos escriturados		Salvadoreños beneficiados	Créditos escriturados		Saldos cartera hipotecaria		Tasa de interés ponderada	
	Número	Monto		Vivienda nueva		Número	Monto	Activa	Pasiva
				Número	Monto	Número	Monto		
<b>2004</b>	9717	\$84,688.90	48585.0	4590	\$45,281.9	131287	\$871,962.4	6.68%	2.55%
<b>2005</b>	8084	\$72,455.50	40420.0	3890	\$40,109.8	129619	\$871,493.7	6.79%	2.81%
<b>2006</b>	6569	\$62,695.40	32845.0	2907	\$30,443.7	126381	\$866,529.2	6.90%	3.45%
<b>2007</b>	5650	\$57,720.80	28250.0	1986	\$22,391.4	123105	\$855,272.6	7.32%	3.25%
<b>2008</b>	5675	\$65,311.90	28375.0	923	\$14,467.7	114180	\$807,261.6	7.46%	3.66%
<b>2009</b>	6656	\$98,532.40	27955.0	967	\$26,081.4	108046	\$804,779.2	7.68%	2.82%
<b>2010</b>	5423	\$84,735.30	22777.0	991	\$24,457.2	104429	\$813,334.5	7.84%	1.80%
<b>2011</b>	6255	\$92,529.80	26271.0	1929	\$36,237.9	104734	\$844,597.7	7.90%	1.71%
<b>2012</b>	5895	\$83,436.20	24759.0	1656	\$29,875.6	103942	\$854,970.9	7.94%	2.53%
<b>2013</b>	6415	\$93,573.60	26943.0	2004	\$38,046.8	100065	\$841,134.0	7.94%	2.85%
<b>2014</b>	5972	\$93,693.90	25082.0	1577	\$37,229.3	99058	\$851,055.4	7.97%	3.17%
<b>2015</b>	7559	\$143,266.60	31748.0	1937	\$59,166.2	99587	\$908,462.4	7.91%	3.39%
<b>2016</b>	5941	\$115,365.50	24952.0	1546	\$47,800.8	99122	\$936,357.2	7.87%	3.56%
<b>2017</b>	5713	\$97,181.10	23995.0	1177	\$31,271.5	98796	\$945,643.0	7.83%	3.54%
<b>2018</b>	5189	\$87,843.20	21794.0	649	\$20,604.5	96465	\$939,278.6	7.80%	3.57%
<b>2019</b>	6366	\$115,831.90	26737.0	865	\$29,387.5	95580	\$964,969.9	7.69%	3.62%

**Fuente:** Gerencia de Planificación y Proyectos, F

**Anexo 13: Números y Montos de Créditos Otorgados por Fondo Nacional de Vivienda Popular 2004-2019.**

Año	Familias Beneficiadas		Monto de créditos (Millones US\$)		Familias Beneficiadas Acumulado	Monto Acumulado de créditos (Millones US\$)
2003	7,060		20.33			
2004	8,668	23%	\$26.28	29%	77531	\$133.77
2005	7674	-11%	\$27.15	3%	85205	\$160.92
2006	8767	14%	\$28.37	4%	93972	\$189.29
2007	8837	1%	\$32.81	16%	102809	\$222.10
2008	7453	-16%	\$33.07	1%	110262	\$255.17
2009	5293	-29%	\$21.34	-35%	115555	\$276.51
2010	4646	-12%	\$108.05	406%	120201	\$384.56
2011	6146	32%	\$27.10	-75%	126347	\$411.66
2012	6495	6%	\$30.16	11%	132842	\$441.82
2013	2844	-56%	\$11.76	-61%	135686	\$453.58
2014	1889	-34%	\$11.15	-5%	137575	\$464.73
2015	1734	-8%	\$6.95	-38%	139309	\$471.68
2016	1577	-9%	\$13.04	88%	140886	\$484.72
2017	2587	64%	\$12.19	-7%	143473	\$496.91
2018	2509	-3%	\$12.69	4%	145982	\$509.60
2019	3004	20%	\$14.62	15%	148986	\$524.22

**Fuente:** Elaboración propia en base a: FONAVIPO, Memoria de Labores 2008-2019.

**ANEXO 14 Financiamiento para Programa “Casa para Todos” por FSV y FONAVIPO periodo 2009-2014.**

**FSV**

**FONAVIPO**

**PROGRAMA CASA PARA TODOS**

<b>AÑO</b>	<b>Número</b>	<b>Monto (Millones)</b>	<b>Número</b>	<b>Monto (Millones)</b>
<b>2009</b>	372	\$5.91	0	\$0.15
<b>2010</b>	644	\$10.60	0	\$16.21
<b>2011</b>	2555	\$40.20	365	\$38.12
<b>2012</b>	4969	\$62.15	425	\$53.41
<b>2013</b>	5509	\$73.95	644	\$56.06
<b>2014</b>	5216	\$72.35	1037	\$62.95
<b>Total</b>	<b>19265</b>	<b>\$265.16</b>	<b>2471</b>	<b>\$226.90</b>

**Fuente:** Elaboración propia en base a: FSV y FONAVIPO, Memoria de Labores.

**Anexo 15: Programas de Financiamiento por Fondo Social de Vivienda.**

<b>AÑO</b>	<b>Vivienda Cercana</b>		<b>Aporte y Crédito</b>	
	<b>Número</b>	<b>Monto en millones</b>	<b>Número</b>	<b>Monto en millones</b>
<b>2008</b>	106	\$1.87	-	-
<b>2009</b>	142	\$3.80	156	\$3.10
<b>2010</b>	202	\$5.83	128	\$2.60
<b>2011</b>	259	\$6.62	159	\$2.42
<b>2012</b>	272	\$5.73	131	\$2.16
<b>2013</b>	216	\$4.41	162	\$2.50
<b>2014</b>	107	\$3.07	246	\$5.04
<b>2015</b>	246	\$9.41	318	\$7.70
<b>2016</b>	184	\$6.62	296	\$8.41
<b>2017</b>	160	\$4.60	223	\$4.88
<b>2018</b>	127	\$4.34	197	\$4.87
<b>2019</b>	175	\$6.48	209	\$4.97
<b>Total</b>	<b>2196</b>	<b>\$62.78</b>	<b>2225</b>	<b>\$48.65</b>

**Fuente:** Elaboración propia en base a: FSV, Memoria de Labores 2008-2019.

**Anexo 16: Principales resultados de los programas de financiamiento para vivienda en El Salvador por quinquenio presidencial, para el periodo 2004-2019.**

Periodo	Principales resultados de estrategias implementadas
2004-2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La línea de vivienda como eje de desarrollo, no logro incluir a la población menores ingresos</li> <li>• El eje de modernización del marco técnico, institucional y legal, sufrió atascos en su aprobación, lo que llevo no tener avances durante este periodo.</li> <li>• En cuanto al acceso a vivienda, se deja de lado ciertos aspectos contenidos en los objetivos, sin embargo, desarrolla medidas para adquisición de vivienda por medio del Programa de Vivienda Cercana se ha otorgado créditos a 2,196 familias por un monto de US\$ 62.78 millones, entre el periodo 2008-2019.</li> <li>• En 2019, el programa de Aporte y Crédito, brindo un total de 2,225 créditos a familias por un total de US\$48.65 millones.</li> </ul>
2009-2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para el año 2009, se crea el programa CASA PARA TODOS, con el que se construyeron 5,000 viviendas de un total de 25,000 que se tenían planeadas.</li> <li>• Plan de rehabilitación y reconstrucción de vivienda para los afectados por la tormenta Ida, del plan de construcción de 3,000 viviendas para los afectados por la tormenta Ida, se realizó una inversión de \$10,748,023.56 y se construyeron 1,011 viviendas.</li> <li>• Se realiza una inversión de 21.6 millones para el programa de construcción de viviendas para familias en zonas de alto riesgo.</li> </ul>
2014-2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El más popular ha sido el de Casa Joven (2014), otorgando 6,636 créditos escriturados por un monto de \$122.59 millones durante los últimos 3 años de estudio.</li> <li>• Casa Mujer ha beneficiado a más de 1,660 mujeres jefas de hogar. En este período, el Fondo registra una inversión de US\$30.19 millones en créditos otorgados bajo este programa.</li> <li>• En cuanto, al programa de Vivienda en Altura (2019), se ha beneficiado a un total de 16 personas con un monto de USD\$ 1.55 millones.</li> </ul>

**Fuente:** Elaboración propia en base a memorias laborales del FSV, FONAVIPO y otros.