



UNIVERSIDAD LATINA CAMPUS HEREDIA
CENTRO INTERNACIONAL DE POSGRADOS

**MAESTRÍA EN ADMINISTRACION DE NEGOCIOS CON ÉNFASIS
EN FINANZAS**

TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

“Análisis de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años.”

ELABORADO POR

Michael Romero Navarro

Johan Alberto Mora Díaz

HEREDIA, COSTA RICA

AÑO 2017



UNIVERSIDAD LATINA CAMPUS HEREDIA
CENTRO INTERNACIONAL DE POSGRADOS
CARTA DE APROBACIÓN POR PARTE DEL TUTOR
DEL TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

Heredia 30 de junio del 2017

Señores.

Miembros del Comité de Trabajos Finales de Graduación

Estimados señores:

He revisado y corregido el Trabajo Final de Graduación, denominado: "Análisis de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años", elaborado por los estudiantes: Michael Romero Navarro y Johan Alberto Mora Díaz, como requisito para que los citados estudiantes puedan optar por el grado académico Máster Profesional en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas.

Considero que dicho trabajo cumple con los requisitos formales y de contenido exigidos por la Universidad, y por tanto lo recomiendo para su entrega ante el Comité de Trabajos Finales de Graduación.

Suscribe cordialmente,

Ing. Daniel Suchar Zomer. MBA



UNIVERSIDAD LATINA CAMPUS HEREDIA
CENTRO DE POSTGRADOS
CARTA DE APROBACIÓN POR PARTE DEL LECTOR
DEL TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

Heredia 30 de junio del 2017

Señores.

Miembros del Comité de Trabajos Finales de Graduación

Estimados señores:

He revisado y corregido el Trabajo Final de Graduación, denominado: "Análisis de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años", elaborado por los estudiantes: Michael Romero Navarro y Johan Alberto Mora Díaz, como requisito para que los citados estudiantes puedan optar por el grado académico Máster Profesional en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas.

Considero que dicho trabajo cumple con los requisitos formales y de contenido exigidos por la Universidad, y por tanto lo recomiendo para su entrega ante el Comité de Trabajos finales de Graduación.

Suscribe cordialmente,

Leonardo Montero Fernández. MBA

UNIVERSIDAD LATINA CAMPUS HEREDIA
CENTRO DE POSGRADOS
CARTA DE APROBACIÓN POR PARTE DEL FILÓLOGO
DEL TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN

19 de junio del 2017

Señores

Miembros del Comité de Trabajos Finales de Graduación

Estimados señores:

Leí y corregí el Trabajo Final de Graduación, denominado: "Análisis de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años.", elaborado por los estudiantes: Michael Romero Navarro y Johan Mora Díaz, como requisito para que los citados estudiantes puedan optar por el grado académico Máster Profesional en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas.

Corregí el trabajo en aspectos, tales como: construcción de párrafos, vicios del lenguaje que se trasladan a lo escrito, ortografía, puntuación y otros relacionados con el campo filológico y desde ese punto de vista, considero que está listo para ser presentado como Trabajo Final de Graduación; por cuanto cumple con los requisitos establecidos por la Universidad.

Cordialmente,



Prof. Mario Boza Chacón
Filólogo. Afiliado al Colegio
de Licenciados y Profesores
No 5034. Cédula 103580444

DECLARACIÓN JURADA

Los suscritos, Michael Romero Navarro con cédula de identidad número uno - mil ciento noventa y seis – trescientos setenta y nueve, y Johan Mora Díaz con cédula de identidad siete – ciento cincuenta y cinco – cuatrocientos ochenta y nueve, declaramos bajo fe de juramento, que conocemos las consecuencias penales que lleva el delito de perjurio y somos los autores del presente trabajo final de graduación, modalidad memoria; para optar por el título de Máster Profesional en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas, campus Heredia, y que el contenido de dicho trabajo es obra original de los suscritos.

30 de junio del 2017



Michael Romero Navarro



Johan Mora Díaz

MANIFESTACIÓN EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los suscritos, Michael Romero Navarro con cédula de identidad número uno - mil ciento noventa y seis – trescientos setenta y nueve, y Johan Mora Díaz con cédula de identidad siete – ciento cincuenta y cinco – cuatrocientos ochenta y nueve, exoneramos de toda responsabilidad a la Universidad Latina, campus Heredia; así como al Tutor y Lector que han revisado el presente trabajo final de graduación, para optar por el título de Máster Profesional en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas de la Universidad Latina, campus Heredia; por las manifestaciones y/o apreciaciones personales incluidas en el mismo. Autorizamos a la Universidad Latina, campus Heredia, a disponer de dicho trabajo para uso y fines de carácter académico, al publicar en el sitio web; así como en el CRAI.

30 de junio del 2017



Michael Romero Navarro



Johan Mora Díaz

DEDICATORIA

En primera instancia doy toda la honra y gloria a Dios por darme la oportunidad de estar redactando estas palabras, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por poner en mi camino a esas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

A mis pequeños Christopher y Valeska quienes son mi mayor bendición, fuente de poder, apoyo y superación; hijos “todo sueño es posible, si aprendemos a utilizar la fuerza creativa que actúa a través de cada uno de nosotros”.

Por tu paciencia y comprensión, quien sacrifico de su tiempo para que yo pudiera cumplir con el mío. Por tu bondad y sacrificio me inspiraste a ser mejor para ti, ahora puedo decir que esta tesis lleva mucho de ti, gracias por estar siempre a mi lado, María Milagro.

Dedico este logro a mi papá, mi mamá, hermana y sobrina, personas que hicieron todo en la vida para que yo pudiera lograr mis sueños, por motivarme y darme la mano cuando sentía que el camino se terminaba.

A todos los que hicieron posible este logro: amor y gratitudes totales.

Johan Alberto Mora Díaz

Dedico este trabajo a mis padres, quienes siempre han sido mi apoyo incondicional a través de los años y quienes con sus consejos sabios, oportunos y certeros, siempre me han motivado, apoyado y corregido para ser una mejor persona y un mejor profesional. Por ser ese par de pilares tan importantes en mi vida y por enseñarme que a pesar de las adversidades, cada día es una nueva oportunidad que Dios nos regala para hacer las cosas de la mejor manera posible y principalmente por ser ejemplo de que en esta vida nada es imposible si uno realmente se lo propone y lucha por obtenerlo.

A mi esposa y a mis hijos por el sacrificio familiar que conllevó esta etapa de mi carrera profesional, cada uno fue parte fundamental para alcanzar el objetivo, por lo cual no solo dedico este trabajo a ellos sino que el mérito del mismo también es de ellos, por incentivarlos a asumir el reto y juntos lograr conquistarlo.

Michael Romero Navarro

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, porque me ha permitido hacer de un sueño una realidad, de igual forma agradezco infinitamente a cada uno de los miembros de mi familia, en especial a mi pareja María Milagro, por todos los esfuerzos, así como sacrificios realizados para que yo pudiera llevar a cabo una de mis metas en la vida.

A mi compañero Michael Romero, quien al igual que mi persona ha logrado superar una etapa más en la vida, ha sido difícil llegar, has tenido que afrontar momentos difíciles, sacar fuerzas de donde no se tienen y por ello te digo hermano y te doy las gracias por ser parte de un sueño hecho realidad. Gracias Michael.

A nuestro tutor Daniel Suchar, por ser una persona íntegra de excelente conocimiento, más que un maestro, profesor, compañero, amigo, un hermano que ha permitido ser parte de nuestras vidas a través de su conocimiento y experiencia, quien ha sido nuestro guía en el cierre de esta etapa de la vida. Gracias profe, gracias amigo, gracias Daniel.

Johan Alberto Mora Díaz

Agradezco a Dios en primera instancia por el don de la vida y por permitirme concluir satisfactoriamente y con salud esta etapa de mi carrera profesional, la cual en algún momento fue un sueño y hoy gracias a Él es una realidad.

A mi amada esposa, por ser mi mejor amiga, mi compañera de batalla, mi apoyo incondicional y por motivarme siempre a salir adelante, gracias por sonreír en los momentos bonitos y por levantarme en los momentos difíciles, gracias a tu amor, cariño y paciencia es que juntos pudimos alcanzar la meta.

A mis hijos, por ser mi mayor bendición y la principal fuente de energía y motivación que acompaña mis días, gracias por hacer de mí un papá orgulloso y principalmente gracias por obligarme a ser una mejor persona día con día para ser ejemplo por seguir.

Agradezco a mi compañero de tesis y a nuestro tutor, sin la colaboración, cooperación y ayuda de ustedes, este sueño no sería una realidad, gracias amigos por todas esas horas de dedicación a este logro, que Dios los bendiga hoy mañana y siempre.

Michael Romero Navarro

RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto se desarrolla alrededor del tema de la afectación que poseen las colocaciones de créditos, frente a las fluctuaciones que puedan presentar las tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica, en la adquisición de crédito en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.

Por lo anterior, se desarrollarán temas básicos para lograr abarcar lo más específico en la resolución de los temas planteados y las variables expuestas relacionadas con las tasas de política monetaria y su afectación a la demanda de crédito en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), donde se analiza primeramente, el entorno de la situación financiera del país y los temas involucrados en relación con este para llegar al área en la que se desenvuelve el tema de investigación.

Además, se desarrolla un análisis de las tasas de política monetaria emitidas actualmente por el Banco Central de Costa Rica para regular y monitorear el mercado financiero, así como, un análisis sobre el tema de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles, que son el objeto principal del financiamiento que se analiza en el proyecto de investigación, donde se investiga de forma específica dichas colocaciones, por cumplir una necesidad básica como lo es la vivienda.

Es importante tomar en cuenta el análisis de la situación de la economía de Costa Rica, ya que presenta características interesantes que han repercutido en la demanda de crédito, dependiendo de la afectación emitida por la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva.

Tabla de Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	9
INTRODUCCIÓN.....	17
CAPÍTULO I - PROBLEMA Y PROPÓSITO	19
Estado actual de la investigación.....	20
Planteamiento del problema.....	21
Justificación del estudio en investigación.....	23
Justificación práctica.....	23
Justificación teórica.....	24
Justificación metodológica	24
Objetivo general y específicos.....	25
Objetivo general.....	25
Objetivos específicos	25
Limitaciones y alcances.....	26
Alcances.....	26
CAPÍTULO II - FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	28
Entorno Económico.....	29
Economía de Costa Rica.....	34
Mercado Financiero de Costa Rica	36
Ley de la oferta	41
Ley de la demanda.....	42
Tasa de Interés	52
Tasa de Interés Activa	52
Tasa de Interés Pasiva.....	53
Tasa de Interés Fija	56
Tasa de Interés Variable	56
Tasa de Interés Real.....	56
Tasa Básica Pasiva.....	57
Crédito.....	61

Crédito Hipotecario.....	61
Crédito hipotecario para vivienda	63
Banco	63
Acreedores	64
Deudor.....	64
Personas sujetas de crédito.....	64
Para Clientes Extranjeros	68
Componentes de un estudio de crédito.	69
Banco de Costa Rica	71
Historia	71
Misión	73
Visión.....	73
Organigrama	73
Junta Directiva General	73
Comité Ejecutivo.....	74
Otros Participantes.....	74
Auditoría Corporativa	75
Departamento de Crédito.....	75
CAPÍTULO III - METODOLOGÍA	77
El enfoque metodológico y el método seleccionado.....	78
Metodologías de investigación aplicada	78
Definición de las categorías de análisis y síntesis de la investigación	80
Descripción del contexto o del sitio, dónde se lleva a cabo el estudio	81
Las características de los participantes y las fuentes de información	81
Sujetos Y Fuentes De Información	82
Técnicas e instrumentos para la recolección de los datos	83
Población	83
Instrumentos y técnicas para recolección de los datos.....	83
CAPÍTULO IV - ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	86
Análisis de las correlaciones	87
CAPÍTULO V - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	109
Conclusiones:.....	110

Recomendaciones.....	112
CAPÍTULO VI – PROPUESTA DE PROYECCIÓN	115
Tasa básica pasiva.....	116
Tasa de política monetaria.....	118
Crédito total	119
Bibliografía	122

Índice de Gráficos

Gráfico N°1. Comportamiento histórico de la tasa de política monetaria.....	88
Gráfico N°2. Comportamiento histórico de la tasa básica pasiva.....	89
Gráfico N°3. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en periodo analizado.....	90
Gráfico N°4. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en año 2014.....	91
Gráfico N°5. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en año 2015.....	92
Gráfico N°6. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en año 2016.....	92
Gráfico N°7. Correlación entre TBP y TPM de enero 2014 a marzo 2017.....	93
Gráfico N°8. Comportamiento histórico del total de crédito del Banco de Costa Rica en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	94
Gráfico N°9. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	95
Gráfico N°10. Dispersión y tendencia entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	96
Gráfico N°11. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles	97
Gráfico N°12. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	98
Gráfico N°13. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	99
Gráfico N°14. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	100

Gráfico N°15. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	101
Gráfico N°16. Dispersión y tendencia entre la TPM y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	101
Gráfico N°17. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	102
Gráfico N°18. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	103
Gráfico N°19. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	104
Gráfico N°20. Dispersión y tendencia entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	104
Gráfico N°21. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	105
Gráfico N°22. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	106
Gráfico N°23. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	107
Gráfico N°24. Dispersión y tendencia entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	108
Gráfico N°25. Comportamiento de la tasa básica pasiva en el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017.....	116
Gráfico N°26. Proyección de comportamiento de la tasa básica pasiva hasta diciembre 2020 según regresión lineal simple.....	117

Gráfico N°27. Comportamiento de la tasa de política monetaria en el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017.....	118
Gráfico N°28. Proyección de comportamiento de la tasa de política monetaria hasta diciembre 2020 según regresión lineal simple.....	118
Gráfico N°29. Comportamiento del crédito total del BCR en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles para el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017.....	119
Gráfico N°30. Proyección de comportamiento del crédito total del BCR en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles para el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017.....	120

Índice de Cuadros

Cuadro N°1. Organigrama de la Institución.....	75
Cuadro N°2. Correlaciones entre las tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica.....	89
Cuadro N°3. Correlaciones entre tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica y Monto total de créditos del Banco de Costa Rica en el sector construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.....	94

INTRODUCCIÓN

Con la realización del presente trabajo se pretende analizar la correlación entre las fluctuaciones de las tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica y el comportamiento de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles en el Banco de Costa Rica en los últimos tres años, tomando como mes inicial de periodo de datos, enero del año 2014.

Se pretende cuantificar y calificar el comportamiento del crédito brindado por el Banco de Costa Rica y con ello poder determinar la tendencia en las captaciones del sector analizado, al relacionar la variación mensual en el monto colocado, con las tasas de política monetaria presentadas en dicho plazo.

Se determinarán los productos crediticios que el Banco de Costa Rica pone a disposición de sus clientes, en el momento del estudio, y así poder calificar el segmento al cual va dirigida nuestra investigación.

Se incluirán temas relacionados directamente con el análisis de afectación en la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica, perjudicada por la variación principalmente de la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva que se encuentran en la economía en determinados momentos de cada año en estudio, así también se analizará el efecto directo e indirecto que tienen las variaciones antes mencionadas dentro de la colocación de crédito en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles que ofrece el Banco de Costa Rica.

Es un estudio con un enfoque de investigación donde las variables son de gran imponencia en los resultados por lo que se realizará un enfoque en su mayor parte cuantitativo por las características básicas que se realizarán con las comparaciones de los datos numéricos obtenidos en el mercado para llegar a una determinación de los aspectos que están afectando el mercado.

Además, se interpretará por medio del método de investigación, llamado observación, los reglamentos y lineamientos que deben ser acatados por las instituciones financieras, pertenecientes al Sistema Financiero Nacional, con respecto del tema de crédito, también se determinarán las políticas y procesos que realiza el Banco de Costa Rica, para el otorgamiento de créditos en el sector de la económica analizado.

Con dicha investigación se pretende desarrollar un análisis de la colocación de créditos en el sector indicado, frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años, con el objetivo de determinar la correlación existente y así, determinar factores que permitan minimizar el riesgo en la cartera crediticia y aumentar la colocación a raíz de una nueva práctica a la hora de la designación de las tasas de interés de los créditos nuevos de la institución, también se espera que sirva de instrumento para la retroalimentación en la toma de decisiones.

Se pretende también poder dar recomendaciones que se puedan aplicar en el Banco, que se ajusten a las necesidades de los clientes y se apeguen al reglamento, tanto interno como los que se deben cumplir con las normas y políticas de la SUGEF.

CAPÍTULO I - PROBLEMA Y PROPÓSITO

Estado actual de la investigación

El presente estudio está enfocado en el análisis de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) en los últimos tres años, con esta investigación se profundizará dos importantes factores que son la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva, pues esto ocasiona un alto impacto al entorno económico, y por ende afecta los resultados obtenidos en las entidades financieras producto de la colocación de créditos.

Asimismo, se concentrará en la colocación mensual de créditos de los últimos tres años del Banco de Costa Rica, en donde surgen interrogantes para el desarrollo del proceso investigativo, pues se requiere el análisis de políticas y reglamentos crediticios, análisis de datos estadísticos, elaboración de técnicas de recolección de información, entre otros.

Con base en los resultados obtenidos producto de la investigación, se espera que los mismos sirvan en un futuro para que el Banco de Costa Rica los utilice como material de apoyo y retroalimentación para la toma de decisiones, con el fin de aumentar las carteras crediticias de la institución y generar mayor rentabilidad.

Actualmente, el financiamiento para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles, es uno de los más atractivos para los clientes, dado que las condiciones han variado mucho en pro de que las familias cuenten con una vivienda propia y digna por lo que las tasas han variado a la baja y año a año se presentan mayores promociones en las ferias relacionadas con este tipo de financiamientos.

Dado lo anterior, el presente estudio debe tener como principal razón de análisis, la afectación o participación que tiene la colocación de créditos en el sector analizado en relación con las tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica, específicamente la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva, esto debido a que son variables independientes de la economía costarricense y las cuales pueden

variar en cualquier momento, pudiendo ocasionar implicaciones tanto negativas como positivas en la colocación mensual de créditos del Banco de Costa Rica.

Se identificará la correlación existente entre dichos indicadores y el comportamiento histórico de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles en el Banco de Costa Rica, esto tomando en consideración que la economía no se puede manejar desde una institución financiera como lo es el BCR, sin embargo servirá como insumo para la toma de decisiones a la hora de fijar las tasas de interés, tomando en cuenta las fluctuaciones en las tasas de política monetaria.

La toma de decisiones que deben realizar las juntas directivas no puede estar enfocadas únicamente en una alta colocación por medio del movimiento de los indicadores que da la economía, sino también se deben realizar ajustes internos, donde es importante considerar algunos factores externos tales como: la competencia, sector al que se quiere llegar, agencia con mayor sucursales, precios de los materiales para construcción o reparación de viviendas, entre otras variables destacadas para la implementación de indicadores relevantes para incrementar la cantidad de operaciones anuales del Banco.

Planteamiento del problema

El presente estudio se basa en el desconocimiento científico de la correlación existente entre las fluctuaciones en las tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica y la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica en los últimos tres años.

¿Cuál es la correlación existente entre las variaciones de la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva con el comportamiento de las colocaciones mensuales de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica, en los últimos tres años?

Basados en la interrogante anterior, primordialmente debemos conocer cuál es el impacto que tienen las tasas de política monetaria en las fluctuaciones de las tasas de interés de los créditos del Banco de Costa Rica, específicamente en el sector analizado, para que los clientes consideren como una buena oportunidad poder adquirir un financiamiento para la adquisición, remodelación o construcción del bien inmueble.

Es importante mencionar que para las entidades financieras la tasa de interés juega un papel muy importante al ser el precio del dinero, dado que se puede ver desde la perspectiva de que el Banco debe cobrar por prestar su dinero en un momento determinado cuando generalmente el cliente no tiene la liquidez para adquirir el bien que desea justo en ese momento, al igual que el precio de cualquier producto, cuando hay más dinero la tasa baja y cuando hay escasez sube.

Para el caso de la colocación de créditos analizada en el presente estudio, cuando la tasa de interés provista por la entidad bancaria sube, los clientes en teoría desean comprar menos, es decir, solicitan menos dinero en créditos a los intermediarios financieros.

Actualmente las solicitudes de crédito para adquisición, remodelación o construcción de un bien inmueble, en la mayoría de los casos se originan por satisfacer una necesidad de vivienda, sin embargo, pueden originarse para la creación de fuentes de ingresos adicionales como lo es construcción de apartamentos o casas de habitación para alquiler o bien para la remodelación de una vivienda propia, entre otros, por lo que al contar con un mercado tan amplio, se le debe dar seguimiento y continuamente se debe trabajar en mejorar su condición financiera, debido a esto, las entidades financieras deben definir tasas de intereses atractivas para los clientes dado que usualmente este tipo de créditos son con plazos mayores a los 10 años, tiempo en el cual los factores e indicadores que conforman la economía pueden variar fácilmente.

Justificación del estudio en investigación

El proyecto de investigación tiene como principal característica conocer cuál es la relación entre las fluctuaciones en las tasas de política monetaria dentro de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica y cuáles son los meses más representativos y las variaciones en los indicadores anteriormente mencionados, a los cuales se les debe considerar de riesgo y de alta concentración a la hora de definir las tasas de interés aplicables a los créditos del sector analizado.

Tomando como base la información provista por la Superintendencia de Entidades Financieras (SUGEF), en los últimos años el Banco de Costa Rica ha experimentado un aumento en la cartera de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles, esto debido a campañas y ferias dedicadas únicamente a la colocación de créditos en este sector y a la eliminación de trabas operacionales para la obtención de dichas fuentes de financiamiento.

La investigación se va a dividir en tres tipos de justificaciones para poder lograr los mejores resultados para la toma de decisiones y a su vez, tratar de mitigar algunos de los riesgos que se pueden enfrentar debido al desconocimiento. Dichas justificaciones se resumen:

Justificación práctica

Para el desarrollo de la investigación es necesario analizar el entorno en donde se desarrolló actualmente el problema, tanto a nivel de entidad financiera como en general en la economía del país, de manera que se abordará mediante el análisis a las variantes seleccionadas para el estudio.

En el mercado financiero se tienen muchas versiones de lo que es más conveniente para las finanzas, pero se deja de lado el sector externo que debemos considerar para tomar números reales y compararlos con los resultados y así obtener una convicción de lo que es mejor y ejecutar acciones que ayuden a aumentar los rubros de utilidades provenientes de las captaciones del sector analizado.

La principal variante que se tendrá en observación será la captación mensual histórica del Banco de Costa Rica en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles, debido a que la misma permite identificar el comportamiento histórico de la aceptación por parte de los clientes de las opciones de financiamiento provistas por el BCR en el periodo de tiempo analizado y su correlación con las fluctuaciones en las tasas de política monetaria.

Principalmente este trabajo buscar determinar cómo los elementos de la economía del país afectan la colocación de créditos de una entidad financiera y como a su vez las entidades financieras pueden apoyarse en estos eventos para poder realizar modificaciones en sus condiciones crediticias para un mejor ajuste en las tasas de interés y así poder beneficiar a los sectores involucrados.

Justificación teórica

El trabajo de investigación, se enfoca principalmente en analizar el impacto de la variación de la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva en el comportamiento del financiamiento para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica en los últimos tres años.

Además, se investigarán las políticas y reglamentos de la administración para la colocación de créditos en el sector analizado, adicionalmente las prácticas que realizan las entidades financieras cuando brindan un producto crediticio.

El estudio se sustentará en bibliografía sobre el tema de política monetaria y créditos del sector para cotejarla con el banco en estudio, y lograr definir el impacto que tienen estas variables y poder sugerir aspectos importantes que deben contemplarse para que se tomen las decisiones correctas.

Justificación metodológica

Actualmente el Banco de Costa Rica es uno de los bancos más fuertes en el sistema financiero nacional, se ha dado a la tarea de ofrecer e innovar con productos crediticios, los cuales han captado gran parte del mercado, por ello se convierte en un fuerte competidor para los otros bancos, tanto públicos como privados.

Se debe tomar en cuenta el riesgo al que se expone su cartera de crédito si disminuyen sus colocaciones, pues las utilidades del banco disminuirán, si no se toman medidas necesarias para evitar dicho riesgo, por lo tanto se busca generar una cartera sana de acuerdo con las categorías determinadas por la SUGEF, dado que esto se puede ver evidenciado en la morosidad que se presente al disminuir la liquidez de los clientes que ya cuentan con un crédito en la misma línea de crédito.

Objetivo general y específicos

Objetivo general

Desarrollar un análisis de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años.

Objetivos específicos

- Recopilar información teórica de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR).
- Determinar el desempeño de las tasas de interés activas y pasivas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) en los últimos tres años.
- Revisar el comportamiento de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR).
- Analizar las correlaciones existentes entre las variables independientes (tasas de política monetaria) y la variable dependiente (colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica).
- Plasmar una propuesta de proyección del desempeño de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR).

Limitaciones y alcances

Alcances

Se pretende dar a conocer y analizar el impacto de la variación de las tasas de política monetaria en el comportamiento de la colocación de créditos del Banco de Costa Rica (BCR), en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.

Mediante esta investigación, se pretende brindar recomendaciones sobre los resultados obtenidos, con el fin de aumentar las carteras crediticias del Banco con las mediciones y aplicaciones de las variaciones de tasas de interés correspondientes y a la vez tratar de reducir la tasa de morosidad de la institución y así conocer los puntos débiles presentes en la organización.

Alcance importante que se está desarrollando por medio de los resultados por obtener es que las entidades que se encuentran involucradas con el tema de financiamiento en el sector indicado, analicen específicamente los efectos que causan las fluctuaciones en las tasas de política monetaria por lo que, las tasas de intereses definidas para los créditos no se pueden dejar fijas por mucho tiempo y es importante su verificación con el sector externo para estar en competencia con los demás entes.

Otro punto importante que se tiene con la presentación de esta investigación es que los departamentos y funcionarios encargados de tomar decisiones tomen conciencia en que los clientes en la actualidad están financieramente más educados y lo que da un reto más a la entidad financiera para estar alerta de los cambios en la economía, con el objetivo de establecer tasas atractivas para sus clientes.

Limitaciones

Una limitante en la investigación fue el suministro de información por parte de la entidad financiera, pues se solicitó información detallada de las colocaciones mensuales de los últimos tres años, y la misma no fue autorizada debido al cumplimiento de la Ley del Secreto Bancario.

Dificultad de investigar a los clientes actuales del Banco debido a que muchos se niegan a brindar información por desconfianza y la confidencialidad de los datos financieros personales.

Tiempo destinado para la revisión del presente estudio, dado que el mismo al ser un trabajo para la obtención del grado de Maestría, se cuenta con poco tiempo para la revisión del mismo, aproximadamente mes y medio, en el momento de la conclusión del mismo.

La profundidad estadística de las variables analizadas estará denotada a únicamente tres años de datos históricos dado al tiempo con el que se cuenta para le ejecución del presente estudio.

CAPÍTULO II - FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Este capítulo, hace referencia al desarrollo de conceptos que serán parte del presente objeto de estudio, motivo por el que se incluyen referencias de autores que ayuden al lector a comprender el problema y las variables claves incluidas en la solución del mismo.

Se presenta el marco teórico contextual y conceptual que conforman el soporte y fundamento teórico del análisis desarrollado en esta investigación, inicialmente se contextualiza el objeto de estudio desde su ubicación y área en específico; posteriormente se realiza una contextualización conceptual que brinda el soporte más próximo al lineamiento de esta investigación desde la perspectiva teórica.

Además, este capítulo tiene como finalidad, que el lector pueda comprender los términos que se mencionan y justifican, sin la necesidad de contar con los conocimientos amplios del tema que se está tratando.

Entorno Económico

Se hace mención a un entorno de relativa estabilidad para el año 2015, donde la economía creció 2,4%, la actividad económica en el nivel internacional permitió la generación de mayor dinamismo y en especial para las economías emergentes y en vías de desarrollo, que muestran un crecimiento más favorable en relación con las economías desarrolladas, estas economías presentaron una mejora en sus perspectivas de crecimiento económico en respuesta a la ejecución de políticas económicas y medidas que buscaron sanear sus finanzas públicas, mientras que en el caso de las economías avanzadas, el margen de la política macroeconómica para consolidar el crecimiento económico, continuó siendo limitado (CEPAL, 2016).

BCCR (2015) menciona que la economía mundial se caracteriza por una moderada recuperación, misma que es desigual entre las economías de primer mundo y los mercados emergentes, adicionalmente la desaceleración de la manufactura global, la caída en el precio de las materias primas y la incertidumbre en torno a China, aumentaron los riesgos a la baja para la economía mundial. Lo anteriormente mencionado difiere con la Euro zona cuya recuperación toma un mejor

posicionamiento, aunque sigue estando expuesta a diversos riesgos, entre ellos el desenlace de conflictos geopolíticos.

Para el conjunto de economías desarrolladas, las repercusiones de la crisis financiera se han ido diluyendo, en suma a lo anterior, un comportamiento prolongado de políticas monetarias expansivas por parte de los Bancos Centrales, ha propiciado una aceleración de la producción y una caída del desempleo en el nivel general, aunque con la presencia de algunos indicios de presiones deflacionarias.

Por otro lado, las economías de mercados en desarrollo, que representan una proporción cada vez mayor del producto mundial, reflejan una desaceleración del crecimiento por diversos factores que van desde la caída de precios de las materias primas, hasta el sobreendeudamiento generado por el rápido crecimiento del crédito y las turbulencias geopolíticas. (FMI, 2015).

La economía de los Estados Unidos se desaceleró en el tercer trimestre del 2015, registrando un crecimiento anualizado de 2.0%, por debajo de la tasa de crecimiento del trimestre anterior de 3.9%, debido principalmente a una menor recomposición de inventarios de lo estimado inicialmente (FMI, 2015).

Por su parte, el gasto en consumo personal registró una desaceleración menos pronunciada, al pasar de un crecimiento anualizado de 3.6% en el segundo trimestre del 2015, hasta un crecimiento anualizado de 3.0% en el tercer trimestre del 2015, conforme siguen mejorando las contrataciones en el mercado laboral y el precio de la gasolina se mantiene bajo, propicia el consumo de los hogares ya que permite tener mayores niveles de ingreso. (FMI, 2015).

La Eurozona registró una tasa de crecimiento interanual de 1.6% en el tercer trimestre del 2015. El Banco Central Europeo ha intentado estimular el crecimiento económico y la inflación mediante una política monetaria altamente expansiva, manteniendo las tasas de interés de referencia en niveles históricamente bajos. (BCE, 2015).

CEPAL (2015), menciona una importante recuperación de la Economía Japonesa sin embargo, sigue sin consolidar tasas sólidas de crecimiento económico a pesar de un masivo impulso monetario en el año 2013. Posteriormente el Banco Central de Japón mantuvo una posición expansiva de su política monetaria, mediante la ejecución de programas de estímulo monetario, con el objetivo de fomentar el crecimiento económico del país y disipar las presiones deflacionarias.

FMI (2015), sostiene que China está cambiando su modelo de crecimiento hacia una economía cada vez más enfocada en el mercado interno, especialmente en los servicios y no tanto en la exportación de manufactura e inversión estatal, lo que tiene repercusiones transfronterizas importantes.

OCDE, CEPAL y CAF, (2015) puntualizan que China está inmersa en una profunda transformación socioeconómica que implica retos pero también abre nuevas oportunidades para el desarrollo de las diferentes economías. Actualmente, la economía China está ejecutando una ambiciosa agenda de desarrollo para mantener su liderazgo en la segunda fase del proceso de desplazamiento de la riqueza mundial.

Heine,(2016) menciona la nueva normalidad de la economía china como la transición del crecimiento caracterizada por un mayor consumo interno, el envejecimiento demográfico, la consolidación de una clase media urbana y un desplazamiento hacia industrias intensivas en conocimiento y tecnología.

En las economías emergentes, importadoras netas de materias primas como Costa Rica y el resto de Centro América, la inflación fue menor a la esperada por las autoridades, mientras que en la mayoría de países exportadores la inflación fue superior a lo previsto, esto en parte por el efecto de la depreciación de sus monedas frente al dólar.

CEPAL (2016) menciona que el año 2016 se delimita por un contexto de alta incertidumbre política y económica, desaceleración económica y fuerte volatilidad

de los mercados. Estas características se dieron, tanto en el nivel internacional como en la economía costarricense.

FMI (2015) subraya que a principios del año se contaba con la expectativa de una posible recuperación de la economía estadounidense, una situación menos crítica en la unión europea y desaceleración en la economía China que ha sido uno de los motores de la economía mundial. En consecuencia dichos pronósticos se fueron cumpliendo a lo largo del año.

CEPAL (2016) destaca en América Latina una región con grandes contrastes, donde países de la Alianza del Pacífico, consolidan una política económica y comercial integrada, misma que es fortalecida con un ambiente de confianza entre inversionistas nacionales y extranjeros. Adicionalmente, se identifican países en proceso de recuperación como Argentina y en la coyuntura más reciente, Brasil; también se hace mención de regiones que presentan importantes desequilibrios macroeconómicos como es el caso de Ecuador y más específicamente el caso de Venezuela.

Sin embargo, no fue solo en términos de crecimiento donde predominó un panorama incierto, en el aspecto político también se presentaron grandes desconciertos, en América Latina es conocida la situación de Venezuela. Brasil se destaca por continuas manifestaciones sociales, seguido de escándalos de corrupción y posteriormente destitución de la presidente Dilma Rousseff. Por su parte en Europa se acentuó la crisis de refugiados y se afianzaron los sentimientos nacionalistas. (CELAG, 2016).

Para el año 2016 el crecimiento económico en las economías de primer mundo presentó el mismo comportamiento del año antecesor presentando un fortalecimiento y sobrepasando por primera vez el 2% desde el año 2010.

La economía mundial se expandió solamente en un 2.2%, la menor tasa de crecimiento desde la Gran Recesión de 2009. Por lo anterior, se menciona que el débil ritmo de la inversión, la disminución en el crecimiento del comercio

internacional, el lento crecimiento de la productividad y los elevados niveles de deuda, son los factores que afectan directamente el buen desempeño de la economía globalizada. (Naciones Unidas, 2017).

Asimismo, las tensiones geopolíticas continúan afectando las perspectivas económicas en varias regiones y los bajos precios de las materias primas han exacerbado estos problemas en muchos países exportadores de materias primas desde mediados de 2014.

China, el Este y el Sur de Asia continúan siendo las regiones con el crecimiento más significativo, beneficiándose de esta forma las economías importadoras de materias primas de los bajos precios del crudo, de los metales y de los alimentos.

Por su parte las economías en desarrollo han sido las principales impulsadoras del crecimiento mundial desde la crisis financiera, se espera que las economías desarrolladas, especialmente los Estados Unidos, contribuyan en mayor proporción al crecimiento global durante el próximo periodo.

FELABAN, (2016) enmarca que el mercado financiero internacional durante el año 2016 dio inicio con una volatilidad marcada, que fue fortalecida por la coyuntura económica acontecida en el Reino Unido, donde se votó en favor de la salida del país de la Unión Europea (el llamado brexit), lo que contribuye a incrementar la volatilidad financiera y la incertidumbre sobre el crecimiento económico. Por lo anterior, una mayor aversión al riesgo en la economía mundial tendería a reducir la disponibilidad de financiamiento para los mercados emergentes, incluida la región de América Latina y el Caribe.

Sin embargo, los efectos del brexit en el crecimiento de América Latina y el Caribe en 2016, han sido muy mínimos, resultan principalmente de la incertidumbre y volatilidad de los mercados financieros mundiales. Los efectos de mediano plazo en la región por la vía comercial se estima que no han sido de magnitud considerable dado que el vínculo comercial de la región con el Reino Unido es limitado.

Economía de Costa Rica

La economía del país a lo largo de la historia ha presentado características interesantes, desde las épocas pasadas donde Costa Rica se desarrolla bajo un sistema mono exportador, donde su economía dependía únicamente de la comercialización del café, entre 1879 y 1948, se caracteriza por la coexistencia del modelo anterior con otro modelo primario exportador de economía de enclave basado en el banano; para dar paso posteriormente a una política de sustitución de exportaciones de productos agrícolas de consumo básico, conformando la versión modernizada del modelo primario exportador de bicultivo café-banano. (UNED, 1997).

Hidalgo, (2003) menciona que posteriormente se da paso al modelo agroexportador-industrial que abarca desde la promulgación de la Ley de Industrias en 1959 hasta la aplicación de la política de promoción de exportaciones no tradicionales a partir de 1984. Seguidamente se da paso al modelo de industrialización por sustitución de importaciones basado en bienes de consumo no duraderos, (alimentación y textil), la composición de las importaciones se vio modificada sustancialmente, ya que se sustituye bienes de consumo no duradero por bienes intermedios y de capital necesarios para la producción; por lo anterior el saldo deficitario de la balanza comercial industrial era compensado con el saldo positivo de la balanza comercial agropecuaria. (Hidalgo, 2003).

En la línea de tiempo cronológico aparece el modelo multi-exportador o de promoción de exportaciones no tradicionales, en este modelo los sectores tradicionales a acepción del café y del banano, caracterizados por una baja productividad, destinan la mayor parte de su producción hacia el mercado interno, mientras que los sectores modernos, con alta productividad e intensivos en mano de obra, lo hacen hacia el mercado exterior (componentes electrónicos, turismo, textiles, frutas, flores etc.). (Hidalgo, 2003).

El funcionamiento de este modelo es cimentado en una economía globalizada, donde flujos de comercio, capital y de conocimiento más allá de las fronteras nacionales no sólo son grandes, cada año se incrementan más, lo que hace

suponer, aquellos países que no estén dispuestos a seducir con otras naciones arriesgan a quedar rezagados del resto del mundo en términos de ingresos y de desarrollo humano. (Romero, 2002) al ser la estructura socioeconómica muy dependiente del sector exterior, como único motor de la economía, la expansión de la economía internacional explica la expansión interna, mientras que las recesiones internacionales se traducen en profundas crisis económicas nacionales.

La ventaja que presenta el actual modelo de desarrollo económico para el país se focaliza en que los riesgos están diversificados en un mayor número de manufacturas exportables, por lo que las coyunturas sectoriales tienen menos influencia en el funcionamiento del modelo.

Por su parte la CEPAL, (2002) menciona que la globalización se presenta como el proceso en el cual se da una integración y complementariedad de los aspectos financiero, comercial, productivo y tecnológico, nunca antes visto, generándose una sensación “la economía ya no es una sumatoria de economías nacionales, sino una gran red de relaciones con una dinámica autónoma”.

La economía costarricense no escapa a la integración económica mundial y es por ello que a través de los años se ha caracterizado por una inserción paulatina y sustentada en los mercados reales, financieros y externos, en aras de diversificar la estructura productiva y exportadora, convirtiéndose en una economía más renovada y diversificada, donde ha crecido en muchos mercados y por ende, afectada por circunstancias mundiales en donde temas como tasas de intereses, tipo de cambio, política monetaria han llegado a marcar sus pautas en el comportamiento de la economía nacional (Jeanneau, S., & Tovar, C. E. 2008).

La economía de Costa Rica es una de las más resaltables de América Central, donde se caracteriza, no solamente por la exportación de productos a grandes potencias mundiales, sino de la oportunidad de ser escogida como base para que grandes empresas transnacionales se asienten en nuestro territorio, al brindar mejores oportunidades de trabajo y lograr posicionar el nombre del país como un destino para estas importantes empresas (UNED, 1997).

El país cuenta con el personal idóneo para desarrollar los proyectos traídos por las empresas grandes, por lo cual no se puede dejar de lado la actividad que los últimos años caracterizado el fortalecimiento de la economía costarricense, el turismo ha venido a significar uno de los medios por el cual el país ha logrado mantenerse y superarse dentro del área latinoamericana y que en la actualidad ofrece beneficios a miles de familias del país a lo largo y ancho del territorio nacional. (UNED, 1997).

Mercado Financiero de Costa Rica

El Sistema Financiero Costarricense, se compone de un conjunto de instituciones que trabajan independientemente en su negocio donde se establecen normas y leyes que rigen a cada mercado, siempre vigilados por un ente principal encargado de controlar todas las entidades. (Soto, Ronald garcia, 2004).

Ramírez, (2001) destaca que el sistema financiero y los bancos desempeñan un papel muy importante en las economías modernas ya que son capaces de estimular y recolectar el ahorro de una sociedad como un todo y distribuirlo entre las empresas, sectores y agentes que necesiten capital como insumo para financiar sus actividades económicas y desarrollo personal, más específicamente financiamiento de vivienda, tema objeto de estudio.

Durán, Rodolfo; Quirós, J y Rojas M. (2009) destacan la importancia del sistema financiero a través de la relevancia que adquiere el mercado de capitales y mercado monetario dentro de la estructura económica de un país; es en el mercado monetario donde se realiza la compra-venta de activos a corto plazo al incluirse el mercado de divisas, la oferta la conforman los bancos, los ahorristas, las empresas y el capital extranjero mientras que la demanda está compuesta por las empresas, especuladores de la bolsa de valores, el público y el Estado; por otra parte el mercado de capitales está compuesto por operaciones de títulos valores de renta fija y renta variable.

Como lo indica la SUGEVAL (2013), el sistema financiero costarricense está organizado como un conjunto de entidades encargadas de generar, captar y

administrar la economía del país, al contar con legislaciones y entidades superiores que garantizan la legitimidad y transparencia en cada negocio que se realiza.

Sobre la base de las consideraciones anteriores BCCR, (2008) menciona al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero o sus siglas CONASIF, órgano que está adscrito al Banco Central de Costa Rica como principal ente regular del mercado financiero costarricense.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero es la entidad responsable de realizar y aprobar los reglamentos que se deben aplicar en el Sistema Financiero de Costa Rica y las políticas que rigen a cada una de las diferentes superintendencias que están asignadas al ente regulador, los miembros que conforman este consejo son empleados públicos y personas fuera del entorno público, que conforman la comisión donde se discuten los diferentes temas del entorno de la economía nacional.

Dentro de los entes que conforman el Sistema Financiero de Costa Rica y que están bajo la supervisión del CONASIF, se pueden mencionar la Superintendencia de Pensiones(SUPEN), Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia General de Seguros (SUGESE), Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Según (Leuvensteijn Michiel, Sørensen, Bikker, & Rixtel, (2008) el sector bancario desempeña un papel fundamental en la transmisión de los impulsos de la política monetaria, ya que, en un mercado de servicios bancarios más competitivo, las modificaciones de la tasa de interés de política del Banco Central se transmitirán con más intensidad y rapidez a las tasas de interés de las entidades financieras, mejorando el mecanismo de transmisión monetaria.

El Sistema Financiero está conformado por diferentes entidades que ofrecen crédito, bancos estatales, bancos privados, financieras, cooperativas de ahorro y crédito, mutuales de ahorro y crédito, todos responsables de la colocación crediticia, en su conjunto tienen la responsabilidad de dinamizar la actividad económica del

país, por lo anteriormente mencionado es que el sistema financiero tiene como función primordial la asignación óptima de los recursos, lo cual implica: cuantía, volumen, plazos y costes, siendo capaz de estimular el ahorro en términos de remuneración, liquidez y seguridad, con el objeto de prestar a los demandantes en condiciones igualmente razonables de precio, cantidad y plazo. (BCCR, 2009).

Adicionalmente, el sistema financiero, contribuye al logro de estabilidad monetaria y financiera, a través de su estructura, permitiendo el desarrollo de una política activa por parte de la autoridad monetaria, con el objetivo de evitar crisis entre los diversos tipos de entidades participantes del sistema (bancos estatales, privados, creados por ley especial, financieras, mutuales, cooperativas y otros). (Soto, Ronald garcia, 2004) .

BCCR, (2009) la banca comercial del sistema financiero nacional, se rigen por la Ley Orgánica de Sistema Bancario Nacional, donde la banca estatal cuenta con garantía absoluta del Estado Costarricense, la banca privada por su parte puede realizar la captación de fondos mediante cuentas corrientes donde cierto porcentaje de dichos recursos deben trasladarse a la banca estatal para colocarlos en créditos de desarrollo, esto es conocido como “peaje a la banca privada” por captar cuentas corrientes. (Hernández, 1996).

Por lo anteriormente expuesto, podemos mencionar que el Sector Financiero Costarricense tiene una estructura diversificada de intermediarios financieros, los cuales cuentan con legislación particular y atienden nichos de mercado de forma particular, en algunos casos, con entes supervisados y no supervisados, esto representa un mercado dual formal e informal.

Adicionalmente, las características estructurales del sistema financiero de nuestro país es abarcado en su mayoría por la banca comercial del Estado lo cual se debe a su longevidad y respaldo irrestricto con que cuentan desde su inicio, situación que no ha sido equiparada mediante mecanismos de garantía para los demás actores, la banca comercial privada se caracteriza por una mayor agresividad, sus operaciones se concentran en comercio, servicios y exportaciones.

Por lo anterior y en preámbulo a nuestro objeto de estudio es importante que cada organización financiera realice un excelente pre estudio de las colocaciones que realiza, ya que una mala ejecución en su proceso de análisis de capacidad de pago podría dar al traste con los niveles de morosidad de la institución, lo que podría acarrear problemas de carácter de insolvencia económica por parte de alguno de los agentes participantes del mercado financiero, lo que podría afectar a la economía en general.

Según Parkin, (2009) la economía consiste en una ciencia social que estudia las elecciones tomadas por los individuos, empresas, gobiernos y sociedades en busca de satisfacer sus necesidades a través de recursos escasos. Lo que representa un tema importante del trabajo de investigación, ya que los objetivos van en relación con el tema de afectación de los individuos por el cambio que se presenta en las tasas de interés.

Por lo anterior, es importante hacer mención a la microeconomía como parte de nuestro objeto de estudio ya que la misma se define en el cómo consiguen las personas, estar en la mejor situación posible ante un mundo de escasez y cómo las consecuencias de esas decisiones individuales afectan los mercados y la economía en general. (Perloff, J.M, 2004).

Para evaluar el resultado del mercado, es de vital importancia alcanzar la eficiencia económica, es decir, la maximización del excedente agregado del oferente y demandante. (Pindyck, R y Rubinfeld, D, 2009).

Campion, Anita; Kiran, R y Wenner M (2012) hacen referencia a un mercado competitivo donde, las entidades financieras no cuentan con la capacidad para fijar sus tasas de interés, por lo que en el equilibrio, la tasa de interés de mercado es igual a su costo marginal. Sin embargo, las imperfecciones de mercado existentes direccionan a que la situación competitiva ideal diste, en mayor o menor medida, de las estructuras de mercado existentes, permitiendo a los oferentes fijar tasas de interés mayores que se traducen en ganancias extraordinarias.

Rebolledo P y Soto R (2004) mencionan que la organización del mercado crediticio es determinada por el comportamiento estratégico simultáneo de las entidades que lo conforman, de igual forma su estrategia competitiva se formula dentro de un entorno que se caracteriza por: (i) barreras a la entrada de nuevos competidores, (ii) rivalidad entre los actuales competidores, (iii) poder de negociación de los prestatarios y depositantes y (iv) amenaza de productos sustitutos. Todos esos aspectos (plan estratégico y entorno) determinan la intensidad de la competencia y por consiguiente, el nivel de las tasas de interés.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, en un mercado donde existen barreras de entrada de nuevos competidores, la estrategia de las entidades participantes estará direccionada a repartirse el mercado para cobrar mayores tasas de interés. (Rebolledo P y Soto R 2004).

Adicionalmente, ante un mercado de capitales imperfecto y con incertidumbre, las personas presentan diferencias en cuanto a la disponibilidad de recursos, nivel de ingreso y actividad económica, algunos prestatarios van a tener más dificultades de pago que otros, pues no todas las personas posibles y sujetas de crédito garantizan el retorno de la obligación con la entidad financiera. (Díaz, G 2011).

Cuando el mercado presenta fallas es necesario plantearse la posibilidad de cumplimiento o incumplimiento en el pago de la obligación y el riesgo de crédito que puedan enfrentar los deudores con el Banco de Costa Rica.

Por tanto, en el momento de financiar un proyecto de vivienda el acreedor, no solo busca generar un beneficio al deudor, sino que adicionalmente busca se garantice el pago de la obligación, motivo por el cual si el posible prospecto de crédito presenta un nivel de ingreso pequeño, las posibilidades de financiamiento son más excluyentes. En muchas ocasiones estos dependientes son catalogados por las entidades financieras como de alto riesgo, al dar lugar así al racionamiento de los créditos, en otras palabras cuando los mercados son imperfectos y presentan fallas, el flujo de recursos es otorgado bajo ciertas condiciones, motivo por el que siempre

se buscara que el ingreso de las personas permita garantizar el pago del financiamiento.

Ley de la oferta

Miller, R y Meiners R, p 34 (1990) define de la siguiente manera: “Existe una relación directa o positiva entre la cantidad ofrecida de un bien y su precio, permaneciendo otros factores constantes”. Por su parte (Pindyck, R y Rubinfeld, D 2009, p 24) explica la curva de oferta de la siguiente manera: “La curva de oferta muestra la cantidad que están dispuestos los productores a vender de un bien a un precio dado, al mantener constante los demás factores que pueden afectar a la cantidad ofrecida”.

Berróspide, J y Dorich, J(s,f). mencionan que los determinantes del crédito pueden explicarse a través de dos hipótesis, en primera instancia se puede enfatizar en los factores de la oferta de crédito donde se puede hacer mención al canal crediticio donde los bancos comerciales pueden contar con un menor acceso a fondos prestables provocándose una reducción de la oferta crediticia y al generarse una subida de la tasa de interés, este canal es útil para explicar una reducción de crédito en una situación de restricción de liquidez, pues en estas circunstancias se produce una disminución de los fondos disponibles de la banca comercial, lo que afecta su capacidad de otorgar préstamos. En este contexto, una expansión monetaria podría ser eficaz para atenuar la disminución del crédito bancario y el aumento de las tasas de interés.

Adicionalmente, un deterioro en la situación financiera de las personas haciendo alusión a sus niveles de ingreso, provoca que se cuente con niveles más bajos de capacidad de pago lo que acentúa los problemas de selección adversa y riesgo moral, lo que inhibe a los bancos al otorgamiento de préstamos, en este contexto, donde los problemas de selección adversa y riesgo moral son mayores, el riesgo de no pago por parte de los prestatarios aumenta, lo que provoca que los bancos comerciales adopten un comportamiento cauteloso en el otorgamiento de sus préstamos. (Bustamante, R 2005).

En el orden de las ideas anteriores una regulación más estricta por parte de los bancos ante la colocación de sus créditos, por motivos de mayores provisiones destinadas a créditos vencidos, reducción del riesgo de la cartera crediticia entre otros, hace que se tome una posición más cautelosa por parte de los acreedores, dado que deben destinar más recursos de su patrimonio hacia la constitución de provisiones. Las hipótesis anteriores explican la reducción del crédito por una disminución de la oferta. (Bustamante, R 2005).

Ley de la demanda

Miller, R y Meiners R (1990) en su texto de Microeconomía, define de la siguiente manera: “Cuanto mayor sea el precio, menor será la cantidad demandada. En la medida en que el precio sea más alto, se demandará una menor cantidad de un bien o servicio, con otros factores”. Esta definición, es operativa, en el sentido que relaciona consumo o demanda con un precio, es decir, con el valor monetario de un bien. Por su parte (Pindyck, R y Rubinfeld, D 2009, p 26) en su libro Microeconomía, define: “La curva de demanda indica cuánto están dispuestos a comprar los consumidores de un bien cuando varía el precio unitario.”

Agénor, P.R., J. Aizenman y A. Hoffmaister (2000). Mencionan que, la contracción crediticia puede ser explicada en segunda instancia por elementos que intervienen en la demanda de crédito, donde se pueden mencionar los siguientes aspectos: reducción del crecimiento esperado de la economía, lo que disminuye la inversión requerida y el consumo. En este contexto, las necesidades de financiamiento son menores y se traducen en una contracción de la demanda de crédito.

La segunda explicación por el lado de la demanda es la aparición de fuentes de financiamiento, alternativas al crédito bancario. En este sentido, las personas reducen su financiamiento mediante crédito bancario y aumentan su financiamiento mediante algún otro medio.

La tercera hipótesis enfatiza que la demanda por crédito puede ser contra cíclica para explicar una disminución del crédito. Los agentes pueden mantener su consumo estable en el tiempo por lo que en épocas de auge económico disminuyen

su demanda por crédito mientras que en épocas de recesión aumentan su demanda por crédito.

Dornbusch, Rudiger, Ficher, R y Startz R, p.4 (2013) en su libro Macroeconomía, define: “La macroeconomía se ocupa de la conducta de la economía en su conjunto, de la expansiones y recesiones, de la producción total de bienes y servicios de la economía, crecimiento, tasas de inflación y desempleo, balanza de pagos, tipos cambio y para efectos del objeto de análisis las tasas de interés y su efecto en la oferta y demanda de dinero del mercado, en suma la macroeconomía se ocupa de los principales problemas económicos actuales”.

Para efectos del objeto de análisis se define la demanda de dinero, como la cantidad de activos que se posee en forma de dinero efectivo billetes y monedas, cuentas corrientes y activos estrechamente relacionados (Dornbusch, Rudiger, Ficher, R y Startz R, 2013)

Desde tiempos remotos, el dinero era el medio de pago generalmente aceptado en los intercambios, pero también tenía la característica de que no rendía intereses. Por lo tanto, la suma del efectivo y los depósitos a la vista fue la definición de dinero aceptada durante mucho tiempo. (Dornbusch, Rudiger, Ficher, R y Startz R, 2013).

Este agregado se conoce actualmente como M1 el único medio de pago que existía era el dinero contante y sonante, lo que ahora conocemos como dinero en efectivo que se materializa en los billetes y monedas. Con el paso del tiempo han surgido una gran cantidad de activos que rinden intereses y contra los que pueden extenderse cheques, lo cual ha obligado a revisar continuamente la frontera, entre los activos que forman parte de la definición de dinero y los que son meramente activos financieros y no dinero propiamente dicho. (Dornbusch, Rudiger, Ficher, R y Startz R, 2013)

El dinero tiene tres características principales: medio de pago, depósito de valor y unidad de cuenta. Y en la actualidad, puede tomar la forma de dinero fiduciario y de dinero pagaré. Pero ¿cuánto dinero hay en la economía? ¿Es suficiente? lo que

interesa como objeto de estudio, es conocer como la interacción de la demanda y la oferta de dinero es la vía a través de la cual las autoridades monetarias, es decir, banco central, influyen en la producción y en los precios (tasa de interés del dinero).

Castro, A y Chaverri, C (2013) mencionan para el caso de Costa Rica, el Banco Central de Costa Rica es quien dictamina cuáles son los objetivos y metas de carácter económico y se establecen medidas de política económica basado en la obtención de un conjunto de indicadores que son o no utilizados en la toma de decisiones y en la formulación o no de determinadas medidas.

Es en esta línea donde la política monetaria es de vital importancia y se define según Hernández, M (1996) como las decisiones que toma el gobierno central a través de la autoridad monetaria, para regular la oferta monetaria y crediticia mediante la utilización de un conjunto de instrumentos cuyo control es direccionado a la existencia de dinero y niveles de tasas de interés del mercado, teniéndose como objetivo la estimulación o no de la actividad económica del país.

Por lo anterior, el gasto total que se realiza en una economía depende de la cantidad de dinero disponible en la misma y llámese cantidad de dinero disponible en la economía a la cantidad de monedas y billetes que existe en circulación más los saldos de las cuentas bancarias a las que pueden acceder fácilmente las personas (depósitos a la vista). (García, R 2004).

La estrategia de política monetaria que se ha implementado en los últimos años en nuestro país hace referencia a la obtención de metas finales de inflación y es por ello que BCCR modifica sus instrumentos con el objetivo de llevar dicha variable a los niveles de aceptación según la meta fijada, dentro de las variables intermedias que puede hacer uso podemos mencionar: las tasas de interés de corto plazo, tipos de cambio y agregados monetarios; para efectos del análisis de esta investigación se centralizará en el comportamiento las tasas de interés de la base monetaria. (Castro, A y Chaverri, C 2013).

García, R (2004) define la base monetaria como la creación primaria de dinero, dinero de alta potencia y que constituye la base para que los bancos comerciales generen dinero bancario o secundario mediante la recepción de depósitos a la vista en cuentas corrientes y el otorgamiento de préstamos. Representa un pasivo del Banco Central mediante el cual la autoridad monetaria puede influir en la liquidez de la economía. Se define como la suma de especies monetarias en circulación y de los depósitos y obligaciones de las instituciones financieras y del público con el Banco Central. (Dornbusch, Rudiger, Ficher, R y Startz R, 2013).

Según Dornbusch, Rudiger, Ficher, R y Startz R, (2013) en su libro macroeconomía, el marco teórico que atribuye un importante rol de causalidad al dinero como determinante de las fluctuaciones en la actividad económica es la teoría cuantitativa del dinero. Dicha teoría está basada en la llamada ecuación de cambio: $MV = PQ$; donde M es la cantidad de dinero, V es la velocidad de circulación, P es el nivel de precios y Q es el producto.

$$V_i = \frac{PQ}{M_i}$$

La teoría cuantitativa hace suponer la existencia de una estrecha relación entre el crecimiento del dinero e ingreso nominal. Esto preestablece que la velocidad de circulación (V) será estable en el largo plazo y fluctuará sólo en el corto plazo. La existencia de esta relación estable en el largo plazo, permitiría a las autoridades monetarias basar su política en un agregado monetario como un objetivo intermedio de política monetaria. (Dornbusch, Rudiger, Ficher, R y Startz R, 2013).

Aunado a lo anterior y para efectos de análisis del presente documento lo que nos interesa reside en el control que se realiza sobre los niveles de cantidad de dinero (oferta monetaria) en circulación y tipos de interés; donde una reducción de la cantidad de dinero en la economía significa una mayor escasez del mismo, motivo por el cual tiene mayor valor, al incrementarse así su precio (interés), lo que se traduce en un incremento de su costo, se paga más por su utilización, dicho

incremento en las tasas de interés provoca una reducción de la inversión lo que conlleva a una reducción total de la demanda de mercado.

El tema de la magnitud y de la velocidad de respuesta de las distintas tasas bancarias ante los cambios en la TPM, representan una dimensión importante del mecanismo de transmisión de la política monetaria (Villalobos, Lorely, Torres C, y Madrigal J, 1999.)

Establecen una relación de causalidad directa entre el nivel de la tasa de interés real, el grado de intermediación financiera y el incremento en los niveles de ahorro e inversión y es en este sentido que las tasas de interés reales estimulan el ahorro financiero y la intermediación bancaria, lo cual, a su vez, conduce a un aumento de la demanda de crédito del sector privado, al estimular así la inversión y el crecimiento (Valpy, Gerald 2007).

Castrillo, Desiree, Mora C y Torres C (2008). Hacen mención a la tasa de interés nominal como una de las variables intermedias y principales mecanismos de transmisión de política monetaria utilizado por el Banco Central, su implementación da inicio con variaciones en la tasa de política monetaria (TPM) la cual es la tasa de interés de referencia a la que presta dinero el Banco Central a los bancos comerciales del país y es utilizado como variable de transmisión de política monetaria en el sentido de que las tasas de interés activas y pasivas de corto y mediano plazo varíen en la misma línea de su indicador de referencia.

De acuerdo con Schwartz (1998), el mecanismo de transmisión de la política monetaria da inicio en el momento que el Banco Central actúa sobre el mercado de dinero y sus acciones tienen efecto sobre las tasas de interés de corto plazo, que afectan las tasas de interés de largo plazo, precio de los activos, expectativas y finalmente por sobre la demanda y los precios.

Monge, C y Muñoz, E (2011) señalan este proceso de transmisión y efecto de tasas de interés como lento y que no siempre se ejecuta en su totalidad al resto de las tasas del mercado de dinero; mencionan como razones: las características

estructurales de la industria, existencia de información imperfecta y distorsiones de mercado, al provocar cierto recelo y rigidez por parte del sistema financiero, lo que limita la competencia y reduce la reacción de los bancos ante la tasa de política monetaria lo que provoca una reducción en la magnitud y velocidad del mecanismo de transmisión hacia las demás tasas de interés activas y pasivas.

Sobre la base de las consideraciones anteriores es de vital importancia mencionar los aspectos teóricos más relevantes que fundamentan los principales canales de transmisión de la política monetaria, donde se destacan cinco canales importantes a través de los cuales las medidas de política monetaria tienen efectos sobre la actividad económica y los precios:

- el canal tradicional
- el canal del crédito.
- el canal del tipo de cambio.
- el canal del precio de los activos (financieros y reales).
- el canal de expectativas.

Para efectos del objeto de estudio, se hace mención a tres de un total de cinco, dejando excluido el canal de tipo de cambio y canal de las expectativas, ya que el presente estudio se concentra en la colocación de créditos de vivienda otorgados en colones específicamente.

El enfoque tradicional de la tasa de interés es la principal variable que ha sido objeto de estudio en los últimos cincuenta años, en este enfoque la autoridad monetaria mediante variaciones en la tasa de política monetaria provoca variaciones en la cantidad de dinero en circulación, que se traduce en cambios en la tasa de interés nominal de mercado, al provocar variaciones en la tasa de interés real, que afecta los planes de consumo e inversión, nivel de producto y precios. (Castrillo, Desiree, Mora C y Torres C, 2008).

En el mismo orden y dirección, la literatura teórica y empírica reconoce a la tasa de interés como uno de los principales canales de transmisión de la política monetaria;

al dar inicio en el momento que la autoridad monetaria modifica su tasa de política monetaria (TPM) e incide en la tasa de interés interbancaria, que a su vez se manifestará en movimientos de las tasas de interés activas y pasivas de mediano y largo plazo y mismas que afectarán los planes de consumo e inversión de los agentes económicos, y que tienen incidencia sobre la evolución de la demanda agregada e inflación. (Monge, C y Muñoz, 2011.).

Este enfoque básicamente se fundamenta en los siguientes supuestos para su adecuado funcionamiento, en primera instancia se establece que en la economía existen únicamente dos activos financieros: el dinero que es usado para transacciones y los bonos que representan todos los otros activos financieros que sirven como reserva de valor (De Fiore, F 1998).

En segunda instancia se da por entendido que la autoridad monetaria puede controlar la oferta de dinero y que el dinero no tiene sustitutos perfectos y finalmente, se asume que el banco central puede afectar la tasa de interés nominal de corto plazo y por este medio la tasa real de corto plazo, al suponer a su vez que estas últimas afectan la tasa de interés real de largo plazo, al lograr de esta manera afectar el gasto de personas en general (Villalobos, Lorely, Torres C, y Madrigal J, 1999.).

En el mismo orden y dirección de la literatura antes expuesta el Banco Central puede modificar la liquidez en el sistema financiero con el fin de controlar la tasa de interés nominal y de esa forma afectar la demanda agregada, en especial por medio de la inversión y del consumo, siguiendo el modelo keynesiano IS-LM, Mishkin (1995) hace mención al mecanismo de transmisión de una política monetaria expansiva donde un incremento de la oferta monetaria (M) produce una reducción en la tasa de interés nominal y tomando en cuenta que los precios en la economía no se ajustan instantáneamente, se reducirá la tasa de interés real (i) de corto y largo plazo. (Villalobos, Lorely, Torres C, y Madrigal J, 1999.).

Dado que esta variable es una medida del costo crediticio, estimula la demanda crediticia de las personas y por ende el gasto en bienes inmuebles, lo que a su vez conduce a un incremento de la demanda agregada y del producto real (Y).

Sumado a la información anterior es de vital importancia para el objeto de análisis en esta memoria, hacer mención al efecto ingreso y su comportamiento sobre la demanda agregada, que dependerá de la posición financiera neta de los agentes económicos (acreedor o deudor) ya que este efecto involucra variaciones inducidas en los pagos e ingresos por intereses.

Cuando se produce una reducción de la tasa de interés que es el caso para la actualidad económica de nuestro país con tasas de niveles bajos al oscilar el 4,55% de tasa básica pasiva y con ofertas de crédito en el nivel de mercado para el sector hipotecario con tasas fijas de 3 a cinco años que oscilan entre 7,25% y 8.25% los agentes económicos (deudores) ven incrementados sus ingresos al tener una mayor capacidad de pago producto de niveles bajos de tasas de interés (costo crediticio), para los deudores, al estimularse así la demanda crediticia de las personas y por ende el gasto en bienes inmuebles a través de la compra de lotes, casas, condominios, remodelaciones etc., lo que a su vez conduce a un incremento de la demanda agregada y del producto real.

El enfoque de un canal crediticio en el proceso de transmisión de la política monetaria dista desde la década de los años cincuenta cuando prevalecía la disciplina de la disponibilidad del crédito, posteriormente aportes de Polak y Robichek en los años setenta, el enfoque monetario de la balanza de pagos destacó la importancia del crédito como una variable de control para las autoridades monetarias mediante la cual se podría realizar la regulación del gasto, los precios y el producto en las economías de mercado. (Villalobos, Lorely, Torres C, y Madrigal J, 1999.).

En términos generales el canal crediticio nos indica que la política monetaria no solo tiene efectos sobre la actividad económica al afectar las tasas de interés de referencia, adicionalmente afecta la disponibilidad y las condiciones contractuales sobre las nuevas negociaciones de créditos bancarios. (Villalobos, Lorely, Torres C, y Madrigal J, 1999.).

En el mismo orden y dirección expuesta el canal crediticio nos indica que una política monetaria contractiva debería causar un descenso en el crédito bancario, al aumentar la probabilidad de una disminución en la actividad económica, en el caso de los préstamos bancarios una contracción monetaria implica una disminución del nivel de reservas por parte de los bancos comerciales lo que provoca un incremento en el costo marginal de la colocación de préstamos para las personas, limitándose los recursos disponibles a disposición de los agentes económicos. (Castrillo, Desireé, Mora C y Torres C, 2008).

Lo anteriormente citado se ejemplifica de una mejor forma con un incremento paulatino del encaje mínimo legal por parte de la autoridad monetaria, los bancos comerciales ven incrementados sus costos financieros al tener que hacer frente a un mayor cumplimiento de la obligación, ante tal situación los bancos aumentan los márgenes de intermediación financiera al disminuir las tasas de los depósitos y aumentar las tasas de los créditos colocados, al afectar las unidades superavitarias y deficitarias de la economía.

El incremento en la tasa de encaje mínimo legal reduce el proceso de creación de dinero ya que los intermediarios cuentan con una menor cantidad de recursos para la asignación y otorgamiento de crédito a los demandantes del mercado.

Por lo anterior, se puede mencionar que los bancos comerciales tienen un papel primordial en el comportamiento de este canal de transmisión ya que son los encargados de prever recursos a los agentes económicos, de igual forma son los responsables directos de la forma como se fondean los recursos captados del público a través de depósitos a la vista, los cuales son los más expuestos a eventuales cambios en las condiciones de la política monetaria ejercida por el Banco Central.

El incremento en el costo financiero hace que los bancos busquen formas de mantener sus márgenes de rentabilidad financiera lo que da al traste con los niveles de intermediación financiera, la obtención de mayores márgenes de rentabilidad financiera por parte de cada uno de los bancos comerciales del sistema financiero

nacional es lo que hace que las tasas de interés activas no se mueven a la misma velocidad de sus tasas antecesoras.

El canal de transmisión del precio de los activos por su parte representa un canal importante por medio del cual discurren los impulsos de la política monetaria, este enfoque se centraliza y hace referencia al precio de los bonos, las acciones y más específicamente de los bienes raíces y el precio de los terrenos y las viviendas, para efectos de nuestro objeto de estudio es de vital importancia. (Castrillo, Desiree, Mora C y Torres C, 2008).

El fundamento teórico del canal del precio de los terrenos y de las viviendas lo plantean los monetaristas, y en especial Mishkin, (1996) hace mención a que el modelo de transmisión del precio de los activos se fundamenta en la teoría q de James Tobin (1969) sobre el comportamiento de los gastos de inversión de las empresas y los efectos de la riqueza sobre el consumo basados en la Hipótesis del Ciclo de Vida de Franco Modigliani (1966).

Destacan que la teoría q de Tobin, podría aplicarse al mercado de las viviendas donde éstas podrían ser concebidas como una forma de riqueza equivalente al de las acciones, por lo anterior una política contractiva provocaría una reducción del precio de las viviendas en relación con su costo de reemplazo lo que reduciría la q de Tobin, para el caso de las viviendas y por este medio deprimiría la actividad de construcción y por consiguiente la demanda agregada (Villalobos, Lorely, Torres C, y Madrigal J, 1999.).

Por lo anterior si el precio de los activos cae como consecuencia de una política monetaria contractiva, el ingreso esperado de las personas decrece, reduciéndose su consumo y contrayéndose por esta vía el producto agregado y el nivel de precios de la economía en su conjunto lo que sería de esperar que el precio de los inmuebles (terrenos, edificaciones y viviendas) respondan a cambios de la política monetaria, sobre todo si los agentes económicos esperan que dichos cambios sean permanentes. (Castrillo, Desiree, Mora C y Torres C, 2008).

Tasa de Interés

La tasa de interés o tipo de interés es el precio del dinero o pago estipulado, por encima del valor depositado, que un inversionista debe recibir, por unidad de tiempo determinado, del deudor, a raíz de haber usado su dinero durante ese tiempo. (Froyen, Richard, 1997).

Con frecuencia se le llama "el precio del dinero" en el mercado financiero, ya que refleja cuánto paga un deudor a un acreedor por usar su dinero durante un determinado periodo. (Froyen, Richard, 1997).

Cuando la tasa de interés se incrementa, los demandantes de los créditos o agentes económicos solicitan menos financiamiento a intermediarios financieros, mientras que los oferentes buscan colocar más recursos. Lo contrario sucede cuando baja la tasa; los demandantes del mercado financiero solicitan más créditos, y los oferentes retiran sus ahorros. (Froyen, Richard, 1997).

Sobre la base de las consideraciones anteriores es importante destacar la tasa de interés activa y pasiva como dos formas diferentes de comercializar el dinero en las instituciones financieras.

Tasa de Interés Activa

Es la tasa de interés que reciben los intermediarios financieros de los demandantes por los préstamos otorgados. En otros términos es la tasa que cobra el banco por el dinero que presta. (LawreanceJ. Gitman, 2003).

Las tasas de interés activas que pagan los usuarios del crédito dependen de las tasas pasivas, gastos de otorgamiento del crédito, riesgo de incumplimiento y costos económicos de operación del sistema financiero. (LawreanceJ. Gitman, 2003).

Los gastos de otorgamiento del crédito son un componente de las tasas activas, que paga el usuario del crédito, por los costos administrativos y de investigación en que incurre el intermediario para otorgar el crédito.

En ocasiones, estos gastos se pagan aparte, ya sea en la apertura del contrato o se distribuyen entre las amortizaciones pactadas. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Importante es el componente representado por el riesgo de incumplimiento, que se calcula con base en una variable aleatoria y la distribución de la probabilidad de que el usuario no cumpla con el pago del crédito pactado. Una vez estimada la probabilidad de incumplimiento sobre un conjunto de créditos otorgados, el intermediario, al conocer el monto de capital prestado, infiere el monto de dicho capital que puede tomarse incobrable. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Dicho monto se aplica a los créditos recuperables en la forma de una tasa adicional, y se aumenta a la tasa activa. De esta forma, el intermediario garantiza, en condiciones normales, la recuperación del capital prestado, en beneficio propio y de los ahorradores. A través de este procedimiento, los propios usuarios del crédito que cumplen, pagan por los que fallan. (LawreanceJ. Gitman, 2003).

En resumen, la tasa activa de interés es una función:

- del costo porcentual promedio de captación CPP,
- de los gastos por otorgamiento del crédito,
- del riesgo de incumplimiento
- de los costos de la intermediación.

La relación funcional de la tasa activa con respecto a cada factor es positiva, lo que indica que si aumenta alguna de ellas, la tasa activa aumenta en cierta proporción. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Tasa de Interés Pasiva

Es la tasa de interés que pagan los intermediarios financieros a los oferentes de recursos por el dinero captado. Es decir, la que te paga el banco por tus depósitos.

Las tasas pasivas entran como componente de las tasas activas a través del llamado costo porcentual promedio de captación (CPP), que es la tasa promedio de tasas pasivas pagadas en un periodo determinado por el sistema financiero según los ahorros captados del público en sus distintas modalidades, ponderado por el valor asociado a cada denominación, entonces, las tasas activas dependen positivamente de este costo porcentual promedio de captación; cuando éste aumenta, las tasas activas también se incrementan. La relación se comprende en la medida que, para el sistema financiero es un costo importante el pago de los rendimientos, que surgen de la aplicación de las tasas pasivas a los depósitos o capitales captados. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Los intermediarios financieros, que llevan a cabo la función de canalizar el ahorro del público a los usuarios del crédito, están interesados en contar con un flujo constante y suficiente de recursos monetarios, para llevar a cabo eficientemente su labor de intermediación. De este proceso depende que el ahorro corriente de la sociedad se canalice a la inversión productiva, y al sostenimiento de un nivel adecuado de demanda agregada, al promover así la estabilidad y el crecimiento de la economía. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Por tal razón, los intermediarios financieros deben ofrecer al público ahorrador una tasa de interés pasiva que le resulte atractiva en términos pecuniarios. Esto significa que, además del servicio de custodia de los fondos del público, el sistema financiero debe garantizarle al ahorrador una tasa pasiva que lo compense por la falta de liquidez, así como por la pérdida de poder adquisitivo, que potencialmente enfrenta su capital durante el tiempo que éste se encuentre en poder del intermediario. Esta pérdida tiene su origen tanto en la inflación, como en la depreciación cambiaria que puede ocurrir durante el periodo transcurrido antes del vencimiento del depósito, título o bono que garantiza la custodia. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Adicionalmente, el público ahorrador espera un premio que estimule su abstinencia de consumir, premio que depende del plazo y del riesgo de mercado que involucre la operación. Dentro de la gama de posibilidades que el sistema financiero ofrece al

ahorrador, existe gran número de opciones que están libres de este riesgo de mercado o riesgo bursátil. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Otro factor que deben tomar en cuenta los bancos comerciales para fijar las tasas pasivas que ofrecen a los ahorradores, por las distintas opciones de inversión financiera, son las tasas de interés pasivas que pagan los mercados financieros de otros países por inversiones equivalentes. En ausencia de controles cambiarios, e incertidumbre por tipos de cambio, los ahorradores pueden ser atraídos por instituciones fuera de las fronteras nacionales para hacer inversiones de cartera. Esta fuga de capitales resulta particularmente importante cuando en un ambiente de altas expectativas inflacionarias e incertidumbre cambiaria, los ahorradores encuentran que sus ahorros están mejor protegidos en una institución extranjera que en una doméstica. (LawreanceJ. Gitman, 2003).

En resumen, los determinantes de la tasa de interés pasiva son:

1. la tasa esperada de inflación,
2. la tasa esperada de depreciación cambiaria,
3. las tasas de interés que pagan instituciones financieras de otros países,
4. los factores financieros asociados a cada operación y
5. el premio al ahorrador.

A su vez, los dos primeros factores dependen de las condiciones generales de la economía y de las expectativas del público frente a ellas. El tercero depende de la situación económica de otros países: El cuarto depende tanto de riesgo de mercado o bursátil de cada inversión, como del plazo de vencimiento (que afecta la tasa a través de éste y los demás factores). El quinto depende de otras condiciones y es denominado tasa libre de riesgo. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Tasa de Interés Fija

El financiamiento de tasa fija quiere decir que la tasa de interés de su préstamo no cambia durante la duración del préstamo, motivo por el cual el usuario puede predecir su pago mensual y el total que pagará durante la duración del préstamo. Es posible que prefiera tipos fijos, si está buscando un pago del préstamo que no fluctúe. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Tasa de Interés Variable

El financiamiento con tasa variable es aquel en que la tasa de interés de su préstamo puede cambiar, con base en la tasa preferencial u otro tipo denominada "índice". Ante la solicitud de un préstamo con una composición de tasa variable, la tasa de interés del préstamo cambia a medida que la tasa de índice cambia, es decir que podría subir o bajar. Debido a que su tasa de interés puede subir, su pago mensual también puede subir.

Cuando el agente económico elige un préstamo con una composición de tasa variable, entre más largo sea el plazo mayor será el riesgo que se asumirá en el tiempo, ya que existe más tiempo para que aumenten las tasas. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Tasa de Interés Real

El tipo de interés real es la diferencia entre el tipo de interés nominal y la inflación. Permite calcular el coste real de un préstamo o la rentabilidad real de un depósito, ya que el efecto de la inflación hay que descontarlo de la ganancia/pago en intereses. El tipo de interés real se obtiene restando la tasa de inflación del tipo de interés nominal. Es decir, una parte de los intereses que se pagan por un préstamo o se reciben por un depósito va destinada a compensar la pérdida de poder adquisitivo del capital y, por tanto, no constituye realmente un coste ni un rendimiento. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

La tasa de interés real mide el poder adquisitivo de los ingresos por intereses, es decir, tiene en cuenta la inflación y se calcula mediante el ajuste del tipo de interés nominal según la tasa de inflación. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

Tasa Básica Pasiva

La tasa de interés básica es un promedio ponderado de las tasas de interés que rijan en los bancos comerciales del Sistema Bancario Nacional (excluidos los

Departamentos Hipotecarios) y en las empresas financieras no bancarias para las operaciones pasivas en moneda nacional a seis meses plazo, de la tasa promedio que reconozca en la modalidad competitiva de la subasta conjunta el BCR y el Ministerio de Hacienda al plazo de seis meses o bien la tasa equivalente a 180 días de la tasa promedio ponderada de los títulos colocados en el plazo de referencia a seis meses. En caso de no existir un evento competitivo o bien si no existiese captación en subasta conjunta para el plazo indicado, se tomará como parámetro para el cálculo de la Tasa Básica, la tasa equivalente a 180 días de la tasa promedio ponderada de los títulos colocados en el plazo de referencia a seis meses del último evento competitivo realizado. (LawreanceJ. Gitman, 2003)

La Tasa de Política Monetaria es un instrumento de política monetaria utilizado por el Banco Central de Costa Rica con el objetivo de frenar o reactivar la actividad económica en pro de alcanzar determinadas metas inflacionarias; es la tasa que se asigna para prestar o recibir dinero a los demás bancos comerciales del Sistema Financiero Nacional lo que significa que los demás participantes comerciales del sistema financiero tendrán que pagar más o menos dinero por cada unidad, de otra forma si el Banco Central establece niveles bajos de la TPM como es el caso de nuestra actualidad económica ubicándose en 2,25% es reflejo de medidas expansivas por parte de la autoridad monetaria en pro de promover la actividad económica del país.

Rebolledo y Soto (2004) mencionan la existencia de grandes brechas entre el costo del crédito y las tasas de los depósitos al afectar la expansión y fortalecimiento de la intermediación financiera debido a que reduce el número de proyectos factibles de inversión y desestimula a potenciales ahorrantes, impidiendo una adecuada asignación de recursos y crecimiento potencial de la economía.

Reducciones en la TPM debería de provocar disminuciones en los niveles de tasas de préstamos (colocaciones) y depósitos (captaciones) sin embargo la búsqueda de mayores rentabilidades producto de la intermediación financiera por parte de los bancos comerciales no permite que niveles de tasas activas disminuyan en la misma dirección de la tasa de política monetaria, provocando así una menor inyección de dinero a la actividad comercial del país. (García, R 2004).

El tema de la magnitud y de la velocidad de respuesta de las distintas tasas bancarias ante los cambios en la TPM, representa una dimensión importante del mecanismo de transmisión de la política monetaria (Borio y Fritz, 1995).

Menores niveles de tasa de interés significan que a los bancos comerciales les cuesta menos obtener dinero prestado para realizar sus negocios de colocación de préstamos (crédito) a los participantes de la actividad económica del país, que debería de traducirse en mayores niveles de inversión en la actividad económica y dinamización de la economía costarricense. (Borio y Fritz, 1995).

Bancos comerciales lo que hacen es mantener los niveles de sus tasas activas para obtener mayores rentabilidades según su capacidad de intermediación financiera, generándose así que *las tasas de interés activas no se mueven a la misma velocidad de sus tasas antecesoras*: la tasa de política monetaria la cual está a niveles bajos de 1,75% y las tasas pasivas las cuales bajaron significativamente en los últimos dos años.

La obtención de mayores márgenes de rentabilidad financiera por parte de cada uno de los bancos comerciales del sistema financiero nacional es lo que hace que las tasas de interés activas no se mueven a la misma velocidad de sus tasas antecesoras para el caso de nuestro país.

Por lo anteriormente expuesto para efectos del objeto de estudio es importante realizar una investigación de tipo cuantitativo mediante diseño no experimental de tipo transversal, descriptivo y correlación de variables; que permitirá establecer los posibles efectos y comportamientos de la colocación crediticia para el periodo en

estudio, según los comportamientos de las tasas de interés y oferta crediticia. (Hernández, R., Fernández C., y Baptista, P 2014).

En este sentido la investigación por desarrollar hace mención al enfoque cuantitativo ya que requerimos de recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y análisis estadístico con el objetivo de establecer patrones de comportamiento de las variables y comprobación de las teorías expuestas en este marco teórico (Hernández, R., Fernández C., y Baptista, P 2014).

Sobre la base de las consideraciones anteriores se hace mención al análisis de correlación lineal bivariado como aquel índice de correlación o estimación del grado en el que dos variables varían conjuntamente. (Levin, R y Rubbin, D 2004).

Dentro de las correlaciones lineales bivariadas existen diferentes índices o coeficientes, que para efectos de análisis de la presente investigación se centrará en un análisis de correlación de variables mediante el Coeficiente de correlación de Pearson, mismo que mide el grado de covarianza entre distintas variables relacionadas linealmente. (Levin, R y Rubbin, D 2004).

En dicha correlación, los valores absolutos oscilan entre 0 y 1, lo cual determina que al tener dos variables X e Y, se define el coeficiente de correlación de Pearson entre estas dos variables como r_{xy} entonces:

$$0 \leq r_{xy} \leq 1$$

Se hace mención a los términos "valores absolutos" ya que en realidad si se contempla el signo el coeficiente de correlación de Pearson oscila entre -1 y $+1$.

No obstante se indica qué magnitud de la relación es especificada por el valor numérico del coeficiente, reflejando el signo la dirección de tal valor. En este sentido, tan fuerte es una relación de $+1$ como de -1 . En el primer caso la relación es perfecta positiva y en el segundo perfecta negativa. (Etxeberria, J y Tejedor, F 2005).

Propiedades del coeficiente de correlación r de Pearson (Etxeberria, J y Tejedor, F 2005) mencionan:

- El valor r es independiente de las unidades en que se mida x , y .
- $r = 1$ si y solo si todos los pares de puntos de la muestra, están en una recta con pendiente positiva.
- $r = -1$ si y solo si todos los pares de puntos de la muestra se encuentra en una recta con pendiente negativa.
- El rango de valores de r está determinado por el intervalo $-1 \leq r \leq 1$
- Simetría: el valor de r no depende de cuál de las dos variables bajo estudio se designe como x y cuál como y .
- R mide la fuerza de una relación lineal y no diseñada para medir fuerzas no lineales.

Interpretación del coeficiente de correlación r de Pearson (Etxeberria, J y Tejedor, F 2005), indican:

Si $r < 0$ existe correlación negativa. Ambas variables se correlacionan en sentido inverso. A valores altos de una de ellas le suelen corresponder valor bajos de la otra y viceversa.

Cuánto más próximo a -1 esté el coeficiente de correlación más evidente será esta covarianza extrema. Si $r = -1$ hablaremos de correlación negativa perfecta lo que supone una determinación absoluta entre las dos variables. Se dice que la relación es perfecta negativa cuando exactamente en la medida que aumenta una variable disminuye la otra.

Si $r > 0$ existe correlación positiva: las variables se correlacionan en sentido directo. Es decir a valores altos de una le corresponden valores altos de la otra y viceversa. Cuánto más próximo a $+1$ esté el coeficiente de correlación más evidente será esta covarianza. Si $r = 1$ hablaremos de correlación positiva perfecta lo que supone una determinación absoluta entre las dos variables (en sentido directo), existe una relación lineal perfecta (con pendiente positiva).

Si $r = 0$ se dice que las variables están incorrelacionadas: no puede establecerse ningún sentido de covarianza.

Crédito

Escoto, R (2001) define el crédito como aquella operación por medio de la cual una institución financiera se compromete a prestar una suma de dinero a un prestatario a un plazo definido, para recibir a cambio el capital más interés por el costo del dinero en ese tiempo, todos los créditos que concedan los bancos comerciales deberán ser pagados por los prestatarios, en la fecha de su vencimiento, sin perjuicio de que el pago pueda efectuarse, total o parcialmente, con anterioridad a la fecha.

Por lo anterior se menciona al crédito, como la utilización del capital de otras personas en provecho de un objetivo propio por la escasez de recursos en el momento. Para concretarse un contrato crediticio entre las partes, se tiene que establecer una serie de condiciones, el deudor, debe cumplir con rigurosidad todas cosas que se solicitan para poder optar por el mismo y quien presta dinero, establece cada una de esas condiciones en las cuales se estará rigiendo la negociación de facilitarle capital al primero para que este lleve a cabo su propósito.

Para Quevedo (2004) define el crédito como una negociación en la cual se establece (...) un contrato en virtud del cual una de las partes, llamada acreditante, o a contraer, por cuenta de este, una obligación para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y los términos pactados (...) (p.215).

Crédito Hipotecario

Según (Gonzalez, 2009) Un crédito hipotecario es aquel que se otorga a cambio de la hipoteca de un bien inmueble registrable, en donde el deudor, por lo general, suele dar en garantía el bien que se está adquiriendo en ese momento.

De esta manera el bien hipotecado queda en poder del deudor, pero su uso queda limitado al acuerdo que se firme entre ambas partes (deudor y acreedor), lo que se llega a acordar comúnmente es que la parte deudora no puede vender ese bien a

no ser que traslade la deuda al nuevo comprador o se cancele la totalidad de la misma.

Crédito hipotecario para vivienda

Es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda. La propiedad que se compra a través de esta vía queda en garantía o "hipotecada" en favor del banco. El plazo máximo del crédito hipotecario depende de la política comercial de cada banco y usualmente llega a 30 años. Según (Gonzalez, 2009) Un crédito de vivienda con garantía hipotecaria es aquel que se otorga a cambio de la hipoteca de un bien inmueble registrable, en donde el deudor, por lo general, suele dar en garantía el bien que se está adquiriendo en ese momento.

Banco

Se considera al banco como una entidad financiera donde transita dinero como su principal función entre partes y existen varias actividades como el ahorro, crédito, inversión, cambio de moneda, depósito y entre otras actividades financieras, dependiendo del tamaño y el objetivo que siga la institución. Para García (2004), el concepto de banco, corresponde a la entidad donde se administra el dinero de terceras personas, por medio de inversiones y donde éste a su vez, se toma para darlo a la persona que necesite realizar algún proyecto por medio del crédito, donde se cobra un porcentaje de ganancia por parte de la entidad y le da sostenibilidad a la institución para generar utilidad a los ahorrantes.

Así mismo, Muci & Martin (2004) describen entidad bancaria como: "(...) un intermediario financiero que provee servicios de transacción a sus clientes. La intermediación financiera aparece como el elemento clave de la definición, ya que son instituciones que toman dinero en préstamo, lo canalizan para constituir un patrimonio, y lo invierten. "(p.120). Por tal motivo, es, muy importante para cada entidad bancaria ofrecer buenas condiciones a las personas que deseen girarle el dinero para que este lo administre, como a las personas que desean contar un capital para poder llevar a cabo los proyectos establecidos.

Acreedores

Los acreedores, en su mayoría en el sistema financiero, son los bancos o entidades que poseen la solvencia necesaria para prestar el dinero a terceras personas mediante un contrato, donde se establecen las responsabilidades de cada parte y se pactan las condiciones que va a tener dicho contrato.

(Coulter, Stephen P. Robbins & Mary, 2005) El acreedor "(...) ocupa el lado activo de la relación, por eso se le denomina sujeto activo y tiene derecho a exigir una conducta determinada al deudor. Es el titular del derecho subjetivo, derecho de crédito u obligación." (p.168) En general, es la parte del contrato de crédito que determina las condiciones por la cuales se va a regir la negociación, al solicitar un porcentaje de ganancia a través de un tasa que se le conoce como tasa de interés, además de aplicar una cantidad por la administración del contrato y sus progreso.

(Coulter, Stephen P. Robbins & Mary, 2005) Por lo general, la figura de acreedor se ubica con mayor peso en las entidades bancarias y financieras del mercado de la economía que se dedican a proporcionar capital a personas que necesitan contar con el mismo, para poder llevar a cabo algún proyecto o negocio establecido y que en el momento indicado, no cuenta con la solvencia para poder desarrollarlo con sus propios medios.

Deudor

Según (Coulter, Stephen P. Robbins & Mary, 2005) se denomina deudor, a quien se halla comprometido al pago o cumplimiento de una prestación, nacida ya sea de un contrato, de un delito o por imperio de la ley. Nace de un contrato cuando alguien se obliga voluntariamente; nace de un delito cuando alguien comete un hecho ilícito, y nace del imperio de la ley.

Personas sujetas de crédito

Toda aquella persona física o jurídica, nacional o extranjera con condición legítima de residente, que tenga capacidad de pago, buen historial crediticio y que cuente con garantías a satisfacción del Banco. Se consideran sujetos de crédito al deudor

principal, codeudor, fiador, avalista o garante de una operación de crédito. (Hernández, L y Meneses, L 2005).

Puntos Importantes por tener en cuenta ante la solicitud de un Crédito Hipotecario

- Verificar y comparar entre otras entidades financieras el costo por comisión y otorgamiento del crédito. Esta comisión usualmente es designada como la comisión de formalización depende de la entidad así la fijan algunos bancos dan descuento por tener el depósito de la planilla en las cuentas de estos bancos
- Verificar el costo del seguro de vida. Lo correcto sería que se aplique sobre el saldo de la deuda.
- Verificar el costo de cancelación anticipada. Algunas entidades no cobran gastos si se cancelan cuotas adelantadas o el total de la deuda, pero la gran mayoría exige una cantidad de cuotas mínimas, además de cobrar una comisión por dicha operación.
- Verificar el gasto de apertura y mantenimiento de las cuentas de ahorro. Algunos bancos tienen como requisito abrir una cuenta bancaria en su entidad, en la cual depositarán el monto del crédito y harán mensualmente el débito de la cuota.
- Verificar todos los gastos administrativos extras.
- Nunca se debe firmar una documentación en blanco o incompleta.
- En la documentación que se firma debe figurar el monto de la hipoteca, la tasa de interés, la forma y lugar de pago, las cuotas, el interés por mora o incumplimiento de alguna de la partes.
- En la documentación que usted firma se encuentren todos sus datos personales y de la misma en forma correcta.

- Siempre es necesario solicitar una copia de lo que firma.
- Guardar el comprobante de cancelación en un lugar seguro.
- Una vez cancelado el crédito tiene que solicitar al acreedor la cancelación de la prenda para evitar dificultades a la hora de vender el bien, este trámite generalmente corre por cuenta del cliente.

Financiamiento de vivienda

Documentación por presentar por parte del cliente para realizar solicitud de financiamiento con el BCR:

1. Recibo de servicio público u otro documento con el que se pueda verificar el domicilio.
2. Comprobante de ingresos
Original de la constancia de salario de cada participante, cuya fecha de emisión no exceda un mes, dicha constancia debe indicar el salario bruto y neto así como el tiempo de laborar con la empresa. Si el deudor o alguno de los participantes tienen ingresos por actividades propias deberá presentar una certificación de ingresos emitida por un contador público autorizado, de igual forma se deberá presentar estados de cuenta bancarizados de los últimos 12 meses que respalden el ingreso de la actividad económica desempeñada, adicionalmente deberá presentar documentación adicional que respalde la actividad comercial que desempeñe el cliente según lo indicado en la certificación de ingresos.
3. Impresión de la orden patronal digital vigente de los participantes.
4. Una copia certificada del plano catastrado y estudio registral de la finca en garantía para el banco extendidas por la Oficina de Catastro del Registro Público, dicha documentación se podrá desplegar en línea en las instalaciones del BCR con el número de finca y representa un costo para el cliente de 2.800 colones cada una.

5. Opción de compra – venta del inmueble, si aplica, la cual deberá contar con un plazo mínimo de 60 días.
6. Pago del avalúo.
7. Constancia municipal de impuestos al día de la propiedad en garantía para el BCR.
8. Si la garantía pertenece a una persona jurídica y existe un único apoderado de la empresa deberá aportar: Acta Protocolizada por Junta del conocimiento y no objeción de transacción por Junta Directa u órgano equivalente
Formulario conozca a su cliente de la persona jurídica
Personería jurídica de la sociedad
Distribución del capital social de la sociedad.
Carta domiciliar de la sociedad.
9. En caso de compra de condominio, aportar copia de la escritura de constitución del condominio (finca filiales).
10. En caso de que el solicitante sea una persona física extranjera, debe presentar una certificación de estatus migratorio extendida por la Dirección General de Migración.
11. En caso de que el bien dado en garantía no se encuentre a nombre del solicitante, deberá aportar requisitos adicionales para el trámite de la póliza de incendio.
12. Documentos adicionales en caso de construcción de casa de habitación:
Planos de construcción aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con sus respectivos sellos.
Permiso municipal de construcción. (Requisito indispensable para el primer desembolso).
Presupuesto de la construcción por realizar, en el cual debe indicarse si el préstamo es para construir o ampliar la vivienda. Dicho presupuesto debe estar firmado.
13. En caso de que el crédito sea para la colonización o cancelación de *deudas* con otras entidades, debe adjuntarse documento que demuestre que dichos

14. Cuando la garantía cubre un 100% se debe presentar: Planos, permisos y presupuesto con el fin de que se conozca el fin de la obra y evidenciar que efectivamente el cliente está comprometido con el proyecto. Una vez finalizada la obra, el cliente deberá cancelar la suma de treinta y seis dólares (\$36) por inspección pericial.
15. Formulario de solicitud.
16. Formulario Conozca a su cliente BCR con la información completa y debidamente firmado por el solicitante.
17. Boleta de afiliación a cargos automáticos BCR de servicios públicos.
18. Formulario de solicitud de información a SUGEF.
19. Formulario de póliza colectiva de vida. Se debe verificar el tipo de formulario requerido según edad del participante y monto en el módulo de Vida en la dirección.
20. Formulario póliza de desempleo (cuando corresponda).
21. El solicitante debe llenar y firmar el formulario 29-SD Declaración jurada grupos de interés económico, personas jurídicas o 30-SD
22. Formulario 28-SD Declaración Jurada de deudas no reguladas por SUGEF.

Para Clientes Extranjeros

Residente Permanente - Libre de condición

No se aceptan deudores, extranjeros que no tengan condición legítima de residencia en el país o un estatus migratorio equivalente (el cual deberán demostrar a través de los documentos que expida la Dirección General de Migración y Extranjería).

Cuando el extranjero con condición legítima de residente es el solicitante, si la garantía está constituida por un bien mueble e inmueble, se debe nombrar un representante legal en el país.

Debe presentar copia de la cédula de Residencia vigente, con el nombre y firma del funcionario en donde hace constar que tuvo a la vista el original del documento y da fe del mismo.

Según el monto y la edad, se utilizan los mismos requisitos solicitados para personas con cédula nacional.

Descargo de Responsabilidad sobre las Tasas de Interés

Debido a las fluctuaciones del mercado financiero las tasas de interés están sujetas a cambios en cualquier momento y sin previo aviso. Por tal motivo, la información que se incluye en este Sitio Web, se hace exclusivamente con fines de referencia. La tasa correspondiente a una determinada transacción o negocio, será la vigente en el momento de su formalización.

Componentes de un estudio de crédito.

En primera instancia es de vital importancia el análisis de referencias crediticias internas y de otras instituciones financieras, donde se logre determinar la calidad del futuro deudor para el banco, se considerará las referencias del cliente con otras entidades externas, la información que se obtiene a través del Centro de Información Crediticia de la SUGEF, bancos estatales y finalmente a través de cualquier otra fuente que se logre identificar.

Seguidamente es fundamental que todo posible deudor del Banco firme y autorice para que se consulten sus referencias crediticias en el Centro de Información de la SUGEF.

En relación con el análisis de la garantía: debe hacerse un análisis exhaustivo de la misma por parte de los responsables del estudio del crédito de la oficina que atiende el cliente y centros de soporte conjuntamente, a partir del informe pericial. Adicionalmente, otros aspectos importantes de tomar en cuenta en el análisis de la garantía son: el plazo de la construcción, la atención de notas o advertencias que se

hayan realizado sobre el bien, así como cualquier otra información importante de considerar en el momento de confeccionar el cuadro de garantías y su análisis correspondiente.

Seguidamente es de vital importancia realizar un análisis de aspectos de orden legal donde aspectos legales deben considerarse en todo informe de crédito, dado que estos influyen en la evaluación del riesgo del crédito y principalmente en las posibilidades de recuperación de los recursos del Banco.

En relación con lo anterior, lo importante es realizar un estudio exhaustivo de toda la información que presenta el deudor, donde se tiene como principal objetivo el analizar la capacidad de pago del cliente y la cobertura de la garantía así como todos los aspectos legales que a ello compete.

Se realizará la revisión de la documentación que presenta el deudor y que respaldan sus ingresos, ya sea constancia salarial o certificación de ingresos, la validez de la constancia salarial será verificada mediante algún medio con el departamento de recursos humanos de la empresa para la cual labora el solicitante.

Si se presenta certificación de ingresos, se realiza una revisión exhaustiva de la información que se está validando en la certificación, se realiza una revisión de los estados de cuenta de los últimos doce meses que respalden la validez de los ingresos, adicionalmente se verifica que el cliente realice la actividad económica indicada en la certificación de ingresos para ello se debe presentar documentación que respalde y garantice dicha actividad económica, dentro de los documentos de revisión se puede mencionar: patentes, permisos de funcionamiento, declaraciones de renta, estados de cuenta bancarizados y fotos del negocio, de esta forma se realiza la correcta revisión del caso que garantice el otorgamiento correcto de fondos públicos a los deudores.

En aspectos de garantía lo importante de revisión es que la misma cuente con el valor necesario según valoración realizada por informe pericial del BCR para realizar

la solicitud de financiamiento por el monto correspondiente, una vez que se cuente con el avalúo del departamento de ingeniería y valuación, es de vital importancia la revisión de notas importantes mencionadas por el ingeniero donde hace referencia a las características y calidad de la garantía, lo importante es corroborar la no existencia de variables que desmejoren la garantía, dentro de los aspectos importantes de revisión se puede mencionar, la existencia de servicios públicos de agua y luz por parte de la municipalidad correspondiente, la correcta medición del terreno según estudio registral, la no existencia de aspectos externos y cercanos a la garantía que posibiliten en el tramamiento de la solicitud.

El objetivo como tal es el minimizar el riesgo relacionado con la solicitud de financiamiento y principalmente a las posibilidades de recuperación de los recursos del Banco.

Banco de Costa Rica

Historia

El 15 de abril de 1877, en la provincia de San José, se fundó el Banco de la Unión, su constitución fue firmada, formalmente el 20 de abril del mismo año. Este banco operó hasta el 17 de noviembre de 1890 con este nombre posteriormente, toma el nombre de Banco de Costa Rica (UNED, 1997).

Esta institución se constituyó como un banco de carácter privado, cuya administración estaría a cargo de una junta directiva, nombrada por los accionistas, y de un administrador. El Banco de la Unión comenzó sus operaciones el primero de noviembre de 1887 como una entidad privada dedicada a descontar, girar, prestar, llevar cuentas corrientes, recibir depósitos y efectuar cobranzas, comprar letras de cambio y demás negociaciones bancarias; tendría además la facultad de emitir billetes al portador por una suma no mayor a la tercera parte del capital suscrito (UNED, 1997).

Las acciones del banco, podían ser trasmitidas a terceros tomando en cuenta, en primer lugar, a los socios y en segundo lugar a personas ajenas a la institución, pero estas últimas no tendrían derecho a votar. (UNED, 1997).

El contrato Soto-Ortuño fue firmado el 21 de octubre de 1884 entre don Gerardo Soto, entonces Ministro de Hacienda y don Gaspar Ortuño, administrador del Banco de la Unión. Por acuerdo otorgaron al Banco de la Unión el privilegio de la emisión en el país hasta por un duplo de su capital. El contrato Soto-Ortuño fue considerado como la mejor negociación realizada para el desarrollo y prosperidad de la institución, ya que en virtud de este contrato, el Banco pudo obtener buenas utilidades que lo convirtieron rápidamente en la mejor institución financiera del país (UNED, 1997).

En compensación de estos privilegios, el banco se comprometió a otorgar al Gobierno un crédito permanente por doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000). Además debía recoger todos los billetes emitidos por el Estado. (UNED, 1997).

El 17 de noviembre de 1890 el Banco de la Unión asumió el nombre de Banco de Costa Rica y mantuvo el privilegio exclusivo de emisión hasta 1900; año en que entró a regir el "patrón oro" y con él, la múltiple emisión. A partir de esta fecha solamente mantuvo la administración principal de rentas, los depósitos judiciales, y el compromiso de otorgar créditos al Gobierno. Además emitió sus billetes en concordancia con la Ley General de Bancos de 1900, la Ley de la Moneda de 1896 y el Decreto Ejecutivo del 17 de abril de 1900 (UNED, 1997).

Otros acontecimientos económicos se fueron sucediendo con los años hasta que en 1928 descentralizó sus servicios, con la creación de sus primeras sucursales en los puertos de Limón y Puntarenas. (UNED, 1997).

En 1948 la Junta Fundadora de la Segunda República decretó la nacionalización de la banca, por lo que el Banco de Costa Rica se integró a ella hasta la fecha. Se define como institución autónoma, de acuerdo con el Artículo 189 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, de 1949. (UNED, 1997).

Durante los últimos años se ha preocupado adicionalmente por modernizar e innovar sus servicios y atención al público procurando mayor agilidad y comodidad, mediante el uso y aplicación de su moderna tecnología. (UNED, 1997).

Es por ello que, además del respaldo estatal, una política central del Banco es mantener provisiones y reservas muy por encima de los mínimos requeridos por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), así como seguir fortaleciendo la base patrimonial que se constituye en el mejor componente de la seguridad para nuestros clientes. (UNED, 1997).

Misión

Impulsar el desarrollo social, la competitividad y la sostenibilidad de Costa Rica al ofrecerles a sus clientes un conglomerado financiero público y seguro de excelencia e innovación en todos sus servicios.

Visión

Ser la opción preferida en Costa Rica por ofrecer a sus clientes estándares mundiales de calidad, innovación y eficiencia que promuevan el desarrollo del país.

Organigrama

Organización

Junta Directiva General

PPresidente	Paola Mora Tumminelli
VVicepresidente	Mónica Segnini Acosta
DDirector	Francisco Molina Gamboa
DDirectora	Evita Arguedas Maklouf

DDirector	Gustavo Arias Navarro
DDirector	Alberto Raven Odio
DDirector	Ronald Solís Bolaños

Comité Ejecutivo

Gerente General	Mario Barrenechea Coto
Subgerente de Banca Minorista	Marvin Francisco Corrales Barboza
Subgerente de Operaciones	Zacarías Esquivel Cruz
Subgerente Banca Mayorista	Andrés Víquez Lizano
Subgerente de Finanzas	Leonardo Acuña Alvarado
Director de Capital Humano	Luis Ernesto Feoli Araya
Director Jurídico	Eduardo Ramírez Castro

Otros Participantes

Gerente Valores Puesto de Bolsa	Vanessa Olivares Bonilla
Gerente SAFI	Álvaro Camacho De La O
Gerente Seguros	Douglas Soto Leitón
Gerente Pensiones	Mauricio Rojas Díaz

Auditoría Corporativa

Auditor Corporativo	Gilberth Barrantes Campos
Sub-Auditor Corporativo	José Manuel Rodríguez

Cuadro N° 1. Organigrama de la Institución.

Fuente: Elaboración propia.

Departamento de Crédito

El Departamento de Crédito se encarga de las metas de crecimiento en ingresos de la empresa al asistir tanto al departamento de ventas en sus esfuerzos por vincular nuevos clientes como al departamento de mercadeo en el desarrollo de nuevos mercados. Además, contribuirá con el desarrollo de las relaciones comerciales fuertes al conceder líneas de crédito y términos de venta apropiados y procesar las aplicaciones de crédito rápidamente; por otro lado suministrará mecanismos flexibles tendientes a proteger la inversión en cuentas por cobrar y limitar al máximo el impacto que tengan estas medidas en el esfuerzo de ventas.

Otra de las funciones que realizará es el recaudo de cartera intentando no afectar las relaciones comerciales a través de gran claridad en los términos de venta pero al dar prioridad al respeto de los mismos con el fin de proteger los márgenes existentes.

El Departamento de Crédito es responsable por el mantenimiento de un alto nivel de calidad de cartera al vender a clientes que representen niveles de riesgo prudentes. Es su responsabilidad el no asumir riesgos innecesarios y velar porque los pagos sean realizados de conformidad con los términos de ventas, así como brindar el informe correspondiente al departamento de ventas acerca de clientes que representen situaciones de riesgo y hará esfuerzos para limitar su exposición en estas áreas.

El Banco de Costa Rica normalmente establece una oferta crediticia acorde con las necesidades de los clientes, que se establece como competencia al resto de la banca comercial del país para los meses de febrero y principios de agosto periodos donde se desarrolla la Expo construcción y vivienda así como la Expo casa. Dicha oferta crediticia generalmente se compone de tres formas y composiciones de tasa, donde sobresalen: Tasa fija, Tasa variable y Tasa escalonada, que permiten el financiamiento de la necesidad de vivienda de los clientes BCR.

CAPÍTULO III - METODOLOGÍA

En este tercer capítulo, se desarrollan aquellos aspectos más relevantes en cuanto al procedimiento metodológico para el tratamiento de un objeto de investigación científica. Así mismo, se mantiene presente los requerimientos del método APA que señala, que en esta sección se debe describir en detalle la manera en que se efectúa la investigación (Bello, 2012).

Para este fin, se estructura este capítulo en términos de: enfoque metodológico y el método seleccionado, las características de los participantes y las fuentes de información así mismo las técnicas utilizadas para la recolección de datos.

El enfoque metodológico y el método seleccionado

Metodologías de investigación aplicada

Para realizar una investigación apropiada, basada en los objetivos definidos se van a identificar el impacto de las fluctuaciones de variables de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica, en los créditos del sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles en el Banco de Costa Rica (BCR); para esto se utilizará el tipo de investigación descriptiva.

Según Víctor Díaz Narváez, la investigación descriptiva se define de la siguiente manera: “Los estudios descriptivos buscan especificar propiedades importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que sea sometido al análisis” (Díaz Narváez, 2006. Pág 180).

Para ello se llevará a cabo un análisis de la información pública de colocación de créditos del BCR, y con base en lo anterior, dar a conocer cuáles son los impactos de estas variables, y así salvaguardar la cartera crediticia, los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades y características de los perfiles importantes que pueden llevar a obtener un incremento en los créditos del sector analizado de este banco.

En cuanto a lo relacionado con el método, instrumento al servicio del diagnóstico y propuesta en esta investigación, está vinculado a la ciencia que siempre pretende

estar en la búsqueda de una verdad y demostrarla por medio de diversos procedimientos. De ahí la necesidad de aplicarla mediante el método de investigación correcto.

En relación con el objeto de estudio de esta investigación, se vincula a la metodología de la investigación con énfasis en Finanzas y Economía. Lo relacionado con la problemática de estudio, y a manera de un primer acercamiento a la sistematización metodológica, está congruente con el interés de conseguir la información necesaria, la cual se efectúa por medio de una investigación o acercamiento bibliográfico. Para la acción que aquí se describe y se ejecuta en el nivel de un instrumental econométrico, facilita el desenvolvimiento del plan del presente estudio, la implementación o aplicación del método inductivo.

Según Roberto Gómez López esta metodología se asocia originalmente a los trabajos de Francis Bacon a comienzos del siglo diecisiete. En términos muy generales, consiste en establecer enunciados universales ciertos a partir de la experiencia, esto es, ascender lógicamente a través del conocimiento científico, desde la observación de los fenómenos o hechos de la realidad a una ley universal que los contiene.

Es el modo de razonar que consiste en sacar de los hechos particulares una conclusión general. Francis Bacon fue quien formuló las condiciones para que la inducción constituyese la base de las ciencias. Otros especialistas brindan una serie de insumos al respecto del método inductivo y señalan que: según Aristóteles, la inducción es el razonamiento por el cual, partiendo de una enumeración suficiente que arranca de los entes singulares (plano sensible), se desemboca en lo universal (plano inteligible o plano de los principios). Que según Leibniz y otros racionalistas lo entienden como el ascenso de la mente desde los casos particulares o principios a los generales. Que para Hume, la inducción se basa en el hábito de la observación de ciertos acontecimientos que normalmente siguen a otros con la conclusión falaz de que así seguirá ocurriendo en el futuro.

Este es el marco de la definición conceptual que ayuda para obtener un mayor entendimiento sobre el método inductivo y que se convierte en la afirmación, que sustenta su uso para el desarrollo del objeto de investigación.

Definición de las categorías de análisis y síntesis de la investigación

En perspectiva del tipo de indagación o pesquisa, los especialistas en esta materia, señalan que existen cuatro caminos metodológicos. Estos pueden ser usados en relación con los objetivos propuestos y se constituyen como: estudios exploratorios; estudios descriptivos; estudios correlacionales y estudios explicativos (Sampieri Hernández, 2010). Esta investigación se ubica dentro de la categoría de estudios descriptivos y toca los vértices del tipo de investigación exploratoria.

Asimismo, las investigaciones que se ubican dentro de la característica o tipología de estudios descriptivos, pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren. Desde luego, pueden integrar las mediciones o información de cada una de dichas variables o conceptos para decir cómo es y cómo se manifiesta el fenómeno de interés.

Este estudio tiene como objetivo principal desarrollar un análisis de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años, por medio de la identificación, tabulación y análisis de series de datos que se convierten en la base para desarrollar esta investigación, pues a través del análisis algebraico, estadístico y econométrico, la relación entre las variables analizadas se torna de fácil interpretación. No obstante, aún, cuando el instrumental econométrico es sumamente importante para esta investigación, es de gran importancia contar con argumentos analíticos que faciliten la interpretación de las variables cuantitativas. Por lo tanto, como complemento se presentará toda una descripción económica de aquellos elementos claves y determinantes para el análisis de diferentes soluciones planteadas por la literatura económica.

Para aplicar este tipo de investigación se debe hacer uso del método cuantitativo, que de acuerdo como citaron Hernández, Fernández y Baptista (2002), “El enfoque cuantitativo utiliza la recolección y el análisis de datos para contestar las preguntas de investigación y probar hipótesis establecidas previamente, y confía en la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de la estadística para establecer con exactitud patrones de comportamiento en una población”.

Por otra parte, esta investigación es de tipo exploratoria, de acuerdo con la definición de los autores Hernández, Fernández y Baptista (2002), “Los estudios exploratorios se efectúan, normalmente, cuando el objetivo es examinar un tema o un problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes”.

Descripción del contexto o del sitio, dónde se lleva a cabo el estudio

En este apartado se define el ámbito geográfico en dónde se llevará a cabo la investigación.

El presente proyecto está planteado para desarrollarse en el contexto nacional al utilizar como base las fluctuaciones en las tasas de política monetaria, emitidas por el Banco Central de Costa Rica y la correlación que tienen las mismas en la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR).

Las características de los participantes y las fuentes de información

Para poder desarrollar la presente investigación fue necesario recopilar y revisar bibliografía, incluye libros de texto relacionados con el tema, folletos de estudio utilizados en cursos de la Maestría en Administración de Negocios con Énfasis en Finanzas, además de las series de datos obtenidas de los indicadores económicos publicados en la página de Internet del BCCR.

Datos públicos del Banco de Costa Rica (BCR), ubicados en la página web oficial de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), donde se centralizan los datos en cuanto a colocación de las operaciones crediticias de todas las entidades financieras de Costa Rica por Sector Económico.

Sujetos Y Fuentes De Información

Son Todos Los Recursos Que Contienen Datos Formales, Informales, Escritos, Orales O Multimedia. Se Dividen En Tres Tipos: Primarias, Secundarias Y Terciarias (Sampieri Hernández, 2010).

Para Alcanzar Los Objetivos De Este Estudio, Se Utilizaron Fuentes De Información Primaria Y Secundaria, Las Cuales Se Mencionan A Continuación:

Fuentes Primarias

Las referencias o fuentes primarias proporcionan datos de primera mano, pues se trata de documentos que incluyen los resultados de los estudios correspondientes, según lo indica (Sampieri Hernández, 2010).

En este caso, se aplican los conocimientos teóricos y prácticos en la gestión de proyectos adquiridos durante la Maestría; consultas y entrevistas a expertos en el tema.

Fuentes secundarias

Éstas contienen información primaria sintetizada y reorganizada. Su función es proporcionar una síntesis de la información y referenciar al usuario a contenidos fiables.

(Palomar, 2010) Las fuentes secundarias que se consultarán para el desarrollo de la investigación serán:

- Libros
- Monografías
- Resúmenes
- Información electrónica
- Investigaciones económicas
- Tesis de grado
- Artículos y declaraciones de expertos (publicados en prensa)

Técnicas e instrumentos para la recolección de los datos

Un instrumento de recolección de datos es en principio cualquier recurso de que pueda valerse el investigador para acercarse a los fenómenos y extraer de ellos información. De este modo, el instrumento sintetiza en sí toda la labor previa de la investigación resume los aportes del marco teórico al seleccionar datos que corresponden a los indicadores (Álvarez, 2001).

Para el logro de este proyecto se muestra a continuación los instrumentos utilizados.

Una vez que se definió el objetivo general y los objetivos específicos se procedió a la recopilación de información necesaria para realizar este estudio. En vista del tipo de investigación por realizar es necesaria la recopilación de información mediante los siguientes instrumentos:

Series de datos

Las series de datos que se utilizarán para cuantificar las variables se obtienen de la información de la página de Internet de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), así como los indicadores económicos provistos por el Banco Central de Costa Rica.

Información bibliográfica

Tal instrumento es una fuente para obtener información por medio del análisis de libros, publicaciones en periódicos, revistas, páginas de internet, entre otros.

Población

La población que se tomará como objeto de estudio de la presente investigación será la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR) en los últimos tres años, así como la tasas de política monetaria y básica pasiva emitidas por el Banco Central de Costa Rica en el mismo periodo de tiempo indicado.

Instrumentos y técnicas para recolección de los datos

Para dicha investigación se utilizarán dos instrumentos para la recolección de datos: la revisión documental y la observación.

La revisión documental

La revisión bibliográfica y documental constituye uno de los principales pilares en los que se sustenta la investigación. La elaboración del marco teórico a partir de la revisión documental resulta imprescindible, ya que, fundamentalmente, permite delimitar con mayor precisión el objeto de estudio y constatar el estado del problema, evitando resolver un problema que ya ha sido resuelto con anterioridad por otros investigadores.

Del mismo modo, esta revisión de la literatura permite al investigador establecer la importancia del estudio que pretende desarrollar y, posteriormente, comparar sus resultados con los de otros estudios similares.

Evidentemente, antes de iniciar la revisión bibliográfica, se debe tener una idea aproximada sobre el tópico que se pretende trabajar. Existen varias estrategias que pueden ayudar en esta delimitación inicial del tema de estudio. Una de ellas es formular un título tentativo o una breve pregunta sobre el tema de estudio y algunas palabras clave que se utilizarán en la búsqueda bibliográfica.

La revisión documental es seguramente, por sus características, la fase del proceso de investigación que antes se ha visto influenciada por el impacto de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación.

Así pues, ante la gran cantidad de información disponible actualmente, cualquier investigador que se precie debe conocer las principales fuentes documentales, así como dominar los mecanismos de acceso, búsqueda, recopilación y organización de dicha documentación.

Observación

Esta técnica de recolección consiste en el uso sistemático de nuestros sentidos orientados a la captación de la realidad que se quiere estudiar, por medio de la base de datos que se obtuvo para poder realizar la investigación.

Este método de investigación indica con mayor certeza que es lo que acontece u ocurre con los escenarios del estudio, esto da un panorama con mayor precisión de los patrones reales y su comportamiento.

CAPÍTULO IV - ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Análisis de las correlaciones

En este capítulo se exponen en detalle los resultados obtenidos mediante las herramientas realizadas en los capítulos uno, dos y tres.

Se puntualizan e interpretarán los datos adquiridos en el transcurso de la investigación, por medio de la investigación documental y la observancia de datos, con el fin de lograr el objetivo planteado.

Los datos obtenidos han sido ordenados y organizados para la representación gráfica y detallada del análisis, revelado en forma fácil de comprender e interpretar a la hora de la toma de decisiones y conclusiones.

Adicionalmente, se interpretan las correlaciones entre las variables en estudio para poder obtener los resultados del análisis.

El coeficiente de correlación de Pearson se define formalmente como la relación de dependencia entre dos o varias variables cuanta tal relación incluye una parte aleatoria. En este caso se dice que existe entre las variables una dependencia estocástica.

Cada par de observaciones corresponderá gráficamente a un punto en el plano cartesiano definido por las dos variables x e y . El gráfico recibe el nombre de diagrama de dispersión.

Se trata de definir un coeficiente que cuantifique el grado de relación lineal entre dos variables. (J.M. Queraltó, 1998).

Las variables más importantes en el desarrollo de la investigación son las siguientes: tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa, específicamente la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva, y el monto mensual de la cartera total de créditos del sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica.

Correlación entre la tasa de política monetaria (TPM) y la tasa básica pasiva (TBP)

Para determinar la correlación existente entre las tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica, específicamente la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva, es necesario analizar el desempeño individual de cada una de las variables en los últimos tres años:

Tasa de Política Monetaria

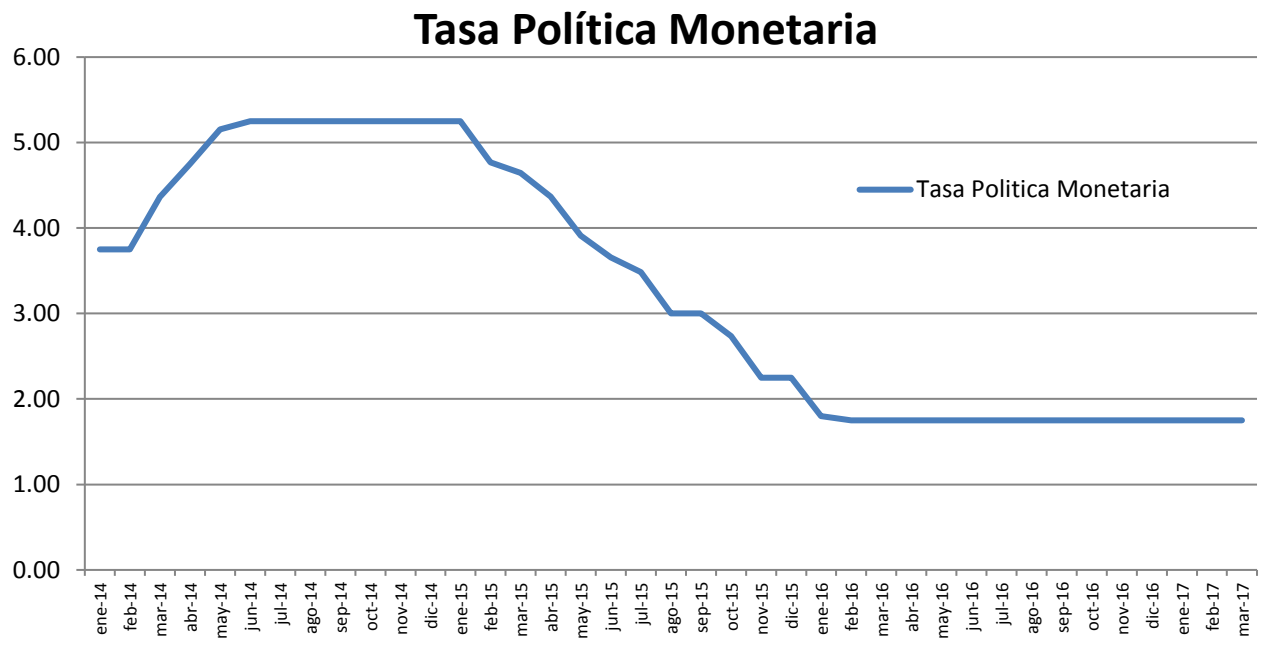


Gráfico N°1. Comportamiento histórico de la tasa de política monetaria

Fuente: Elaboración propia

El comportamiento histórico de los últimos tres años de la tasa de política monetaria, evidencia que en año 2014 se elevó el indicador por encima de 5%, sin embargo la misma presenta una baja pronunciada a partir de enero del 2015 cayendo hasta 1,75% a principios del año 2016 y manteniéndose en los meses posteriores hasta el cierre del periodo de estudio, marzo 2017.

Tasa Básica Pasiva

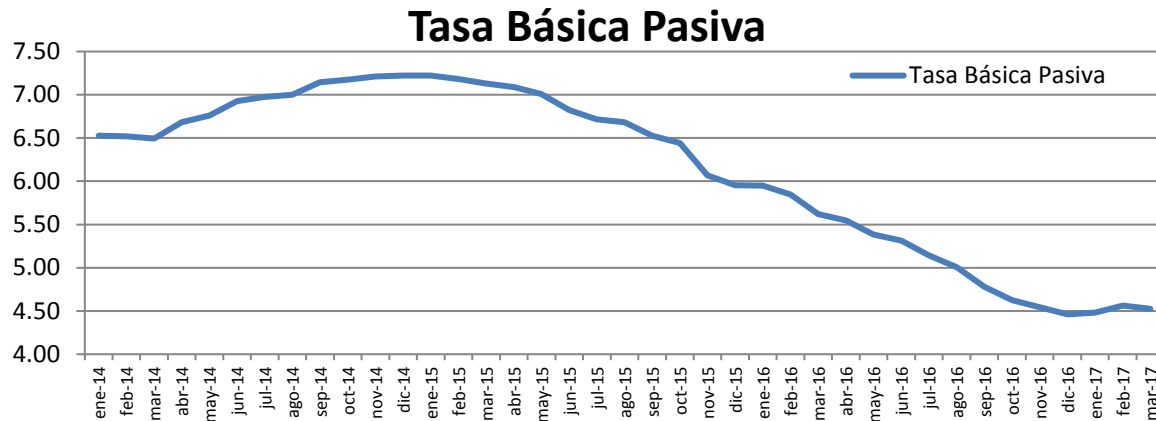


Gráfico N°2. Comportamiento histórico de la tasa básica pasiva

Fuente: Elaboración propia

El comportamiento histórico de los últimos tres años de la tasa básica pasiva, evidencia que durante los años 2014 y 2015 la misma se mantuvo estable con un promedio por encima del 6%, inclusive alcanzando sus niveles más altos en el cierre del año 2014 y comienzos del 2015, donde alcanzó 7,22%. Posteriormente a dichas fechas, comenzó a caer hasta situarse en el valor más bajo del periodo de estudio, 4,53%.

El análisis preliminar-visual de ambos gráfico evidencia un comportamiento similar entre ambas variables en el mismo periodo de tiempo, por lo cual es necesario calcular la correlación entre ambas variables para todo el periodo de datos y para cada año por separado y así identificar la existencia o no de la correlación entre ambas variables.

Indicadores de correlación - TPM y TBP

	Total Período	2014	2015	2016
R	0,88	0,84	0,95	0,47
	Correlación positiva alta	Correlación positiva alta	Correlación positiva muy alta	Correlación positiva moderada

Cuadro N°2. Correlaciones entre las tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica

Fuente: Elaboración propia

Al analizar ambas variables en periodos independientes, se determina que las mismas tienen una correlación positiva, es decir si una variable aumenta, la otra también aumentará, posiblemente en menor proporción o en una proporción similar. Asimismo, el cambio a la baja en una de las variables, desencadenará un cambio a la baja en la otra variable.

Específicamente para el total del periodo se obtiene una correlación casi perfecta (cercana a 1), sin embargo al realizar el análisis independiente se determina que el comportamiento no es homogéneo debido a que el cálculo de cada una de las variables por parte del Banco Central de Costa Rica, obedece a metodologías independientes.

Dispersión entre Tasa de Política Monetaria
y Tasa Básica Pasiva
Enero 2014 - Marzo 2017

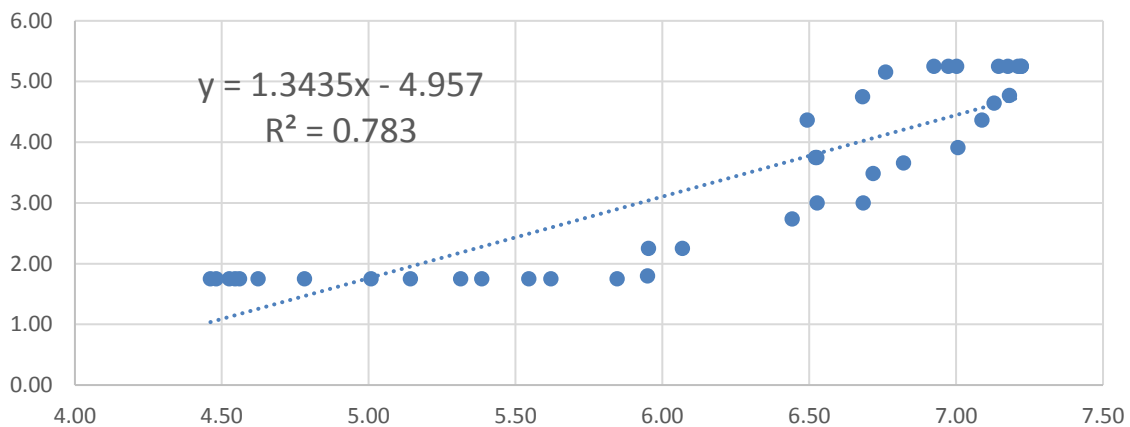


Gráfico N°3. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en periodo analizado

Fuente: Elaboración propia

Dispersión entre Tasa de Política Monetaria
y Tasa Básica Pasiva
2014

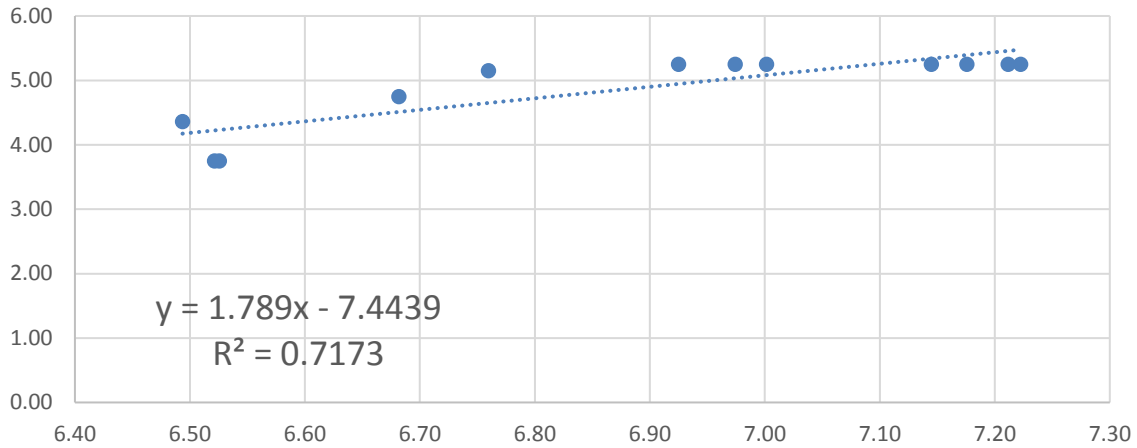


Gráfico N°4. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en año 2014

Fuente: Elaboración propia

Dispersión entre Tasa de Política Monetaria
y Tasa Básica Pasiva
2015

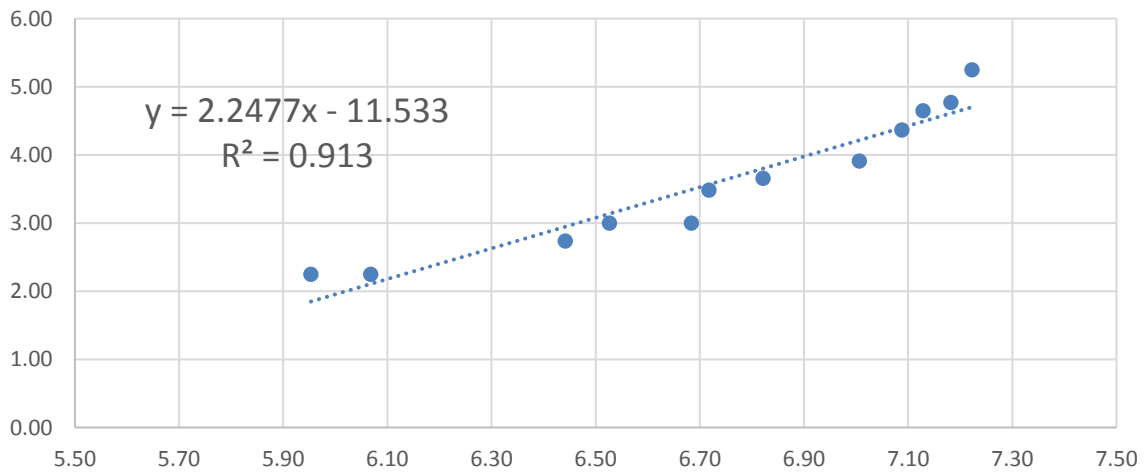


Gráfico N°5. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en año 2015

Fuente: Elaboración propia

Dispersión entre Tasa de Política Monetaria y Tasa Básica Pasiva 2016

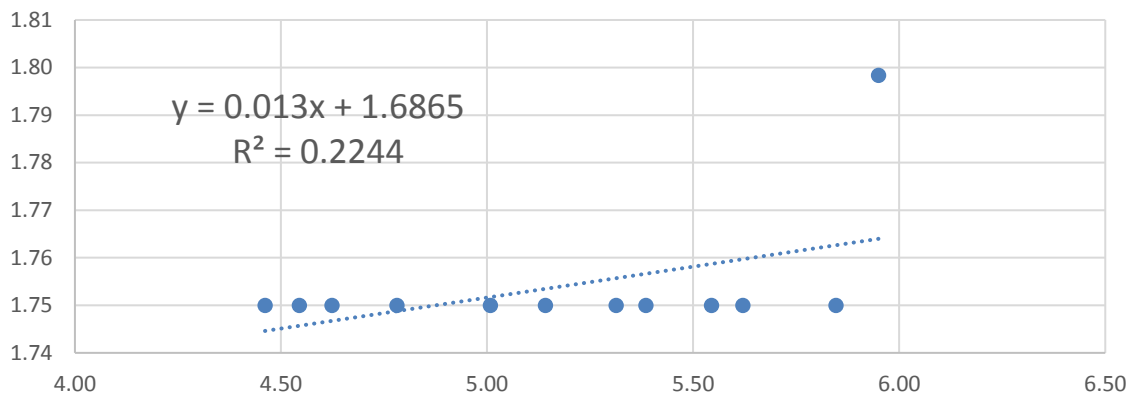


Gráfico N°6. Tendencia entre tasa de política monetaria y tasa básica pasiva en año 2016

Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente, se puede observar un patrón de comportamiento similar entre la tasa básica pasiva y la tasa de política monetaria, en donde destaca la fuerte disminución en el nivel de tasas durante el año 2015 donde se pasa de 5,25% de tasa de política monetaria en enero del 2015 a 1,80% para enero del 2016, dicha reducción en este indicador de control monetario conlleva a una reducción del nivel de tasa básica pasiva pasando de 7,22% en enero del 2015 a 5,95% para enero del 2016, para el año 2016 se observa un comportamiento estable del indicador de control monetario que se mantuvo en 1,75% hasta marzo del 2017 lo que conlleva a niveles bajos de tasa básica pasiva llegando a 4,46% para diciembre del 2016 y 4,53% para marzo 2017.

Correlación entre TBP y TPM enero 2014 - marzo 2017

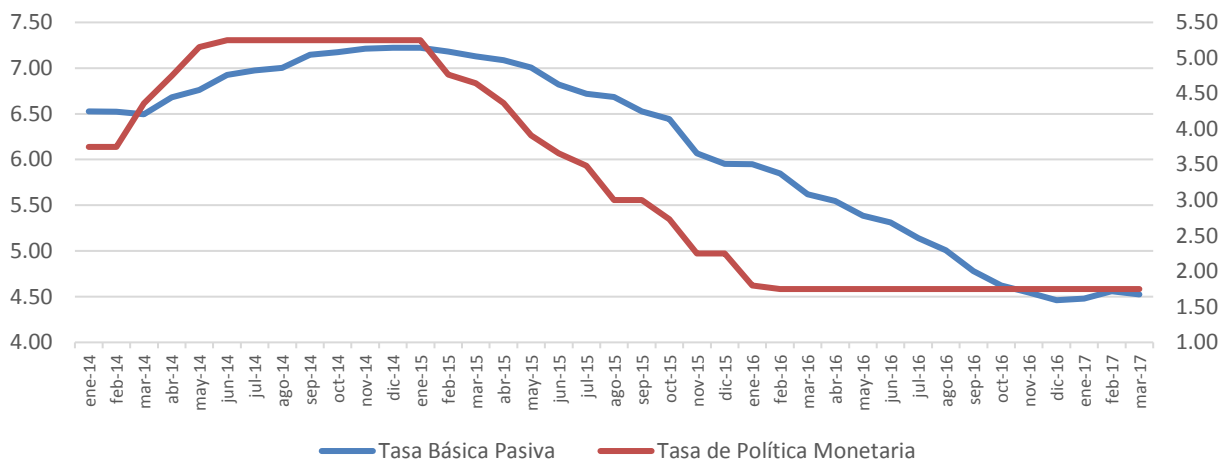


Gráfico N°7. Correlación entre TBP y TPM de enero 2014 a marzo 2017

Fuente: Elaboración propia

Es importante mencionar el acercamiento de una correlación positiva casi perfecta entre el comportamiento de la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva, se puede inferir que a valores bajos de tasa de política monetaria corresponden valores bajos de tasa básica pasiva y viceversa.

Correlaciones entre las tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica y el crédito total del Banco de Costa Rica en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Para determinar la correlación existente entre las tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica (tasa de política monetaria y tasa básica pasiva), y el total de la cartera de créditos del BCR en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles, es necesario analizar el comportamiento de la cartera total de créditos del sector evaluado en los últimos tres años:

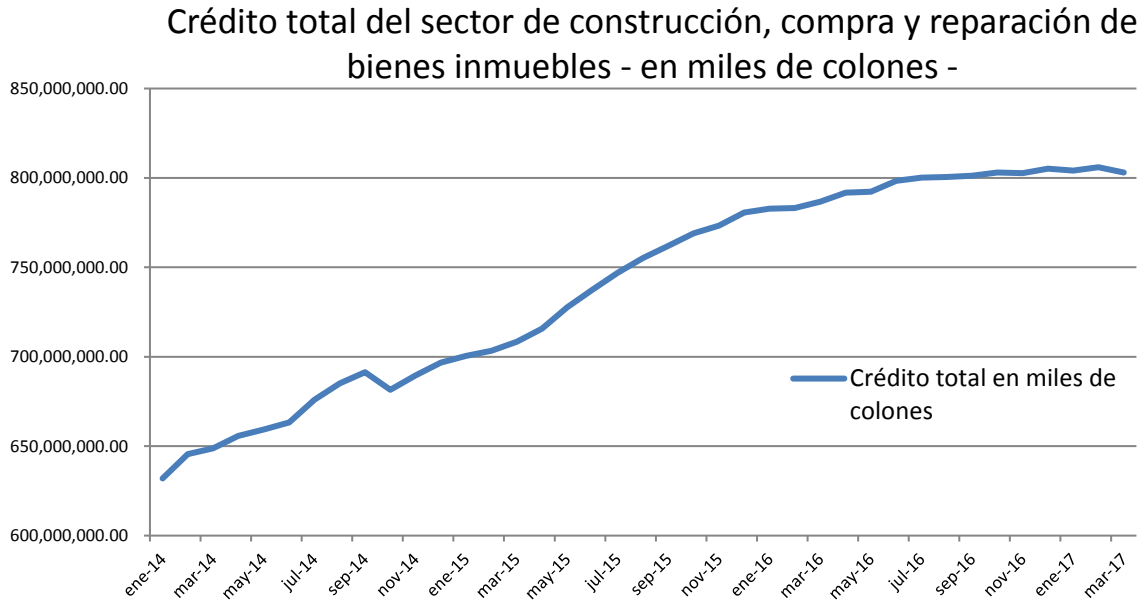


Gráfico N°8. Comportamiento histórico del total de crédito del Banco de Costa Rica en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Con base en lo identificado en el gráfico anterior, se concluye que la cartera total de créditos del Banco de Costa Rica en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles, ha presentado un crecimiento constante en los últimos tres años, a excepción del mes de octubre del 2014, en donde se presentó una baja con relación al mes anterior.

Dado lo anterior, se evalúa la correlación existente entre las variables en el periodo evaluado y adicionalmente año a año:

Indicadores de correlación – TPM/TBP/Crédito total del sector evaluado

	Total Período	2014	2015	2016
TPM y Total de Crédito	-0.89 Correlación negativa alta	0.84 Correlación positiva alta	-0,95 Correlación negativa muy alta	-0.50 Correlación negativa moderada
TBP y Total de Crédito	-0.80 Correlación negativa alta	0.95 Correlación positiva muy alta	-0.98 Correlación inversa muy alta	-0.95 Correlación negativa muy alta

Cuadro N°3. Correlaciones entre tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica y Monto total de créditos del Banco de Costa Rica en el sector construcción, compra y reparación de bienes inmuebles.

Fuente: Elaboración propia

Análisis del Periodo enero 2014 – marzo 2017

Con base en la información obtenida, se determina que el monto total de créditos del Banco de Costa Rica en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles presenta una correlación negativa alta con las tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica en el periodo de datos del mes de enero del año 2014 al mes de marzo del año 2017.

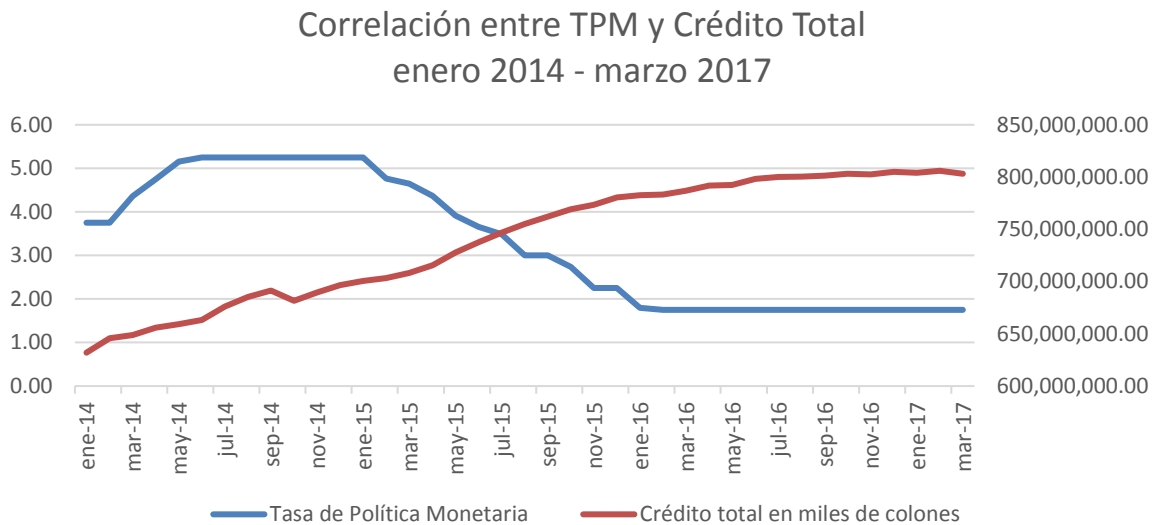


Gráfico N°9. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

El acercamiento de una correlación inversa entre la tasa de política monetaria y la colocación total de créditos, se puede inferir que a valores bajos de tasa de política monetaria corresponden valores altos de colocación de crédito y viceversa, en donde el coeficiente de correlación es de -0.89.

Se puede observar un patrón de comportamiento inverso entre la tasa de política monetaria y la colocación total de créditos para el periodo en estudio, es importante destacar para enero del 2015 valores máximos de tasa de política monetaria llegando a 5,25% nivel máximo obtenido para el periodo en análisis, posteriormente se observa un comportamiento de decrecimiento en la tasa de política monetaria hasta llegar a niveles de 1,75% como valores mínimos.

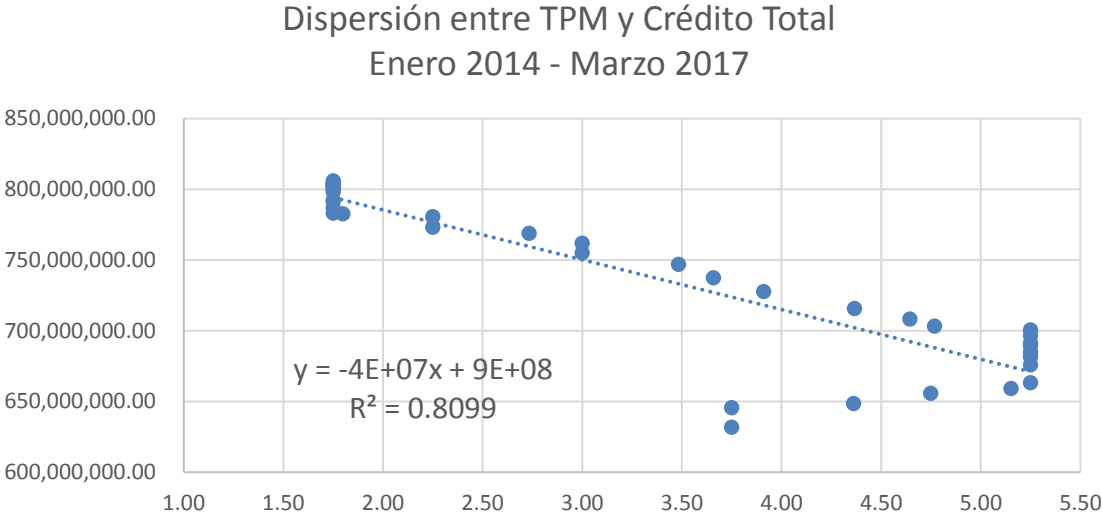


Gráfico N°10. Dispersión y tendencia entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Dicha reducción en el indicador de control monetario, permite al Banco de Costa Rica tener mayores niveles de colocación crediticia para el periodo en análisis, lo anterior hace suponer que las reducciones en los niveles de TPM permite contar con mayores cantidades de dinero disponible por parte de la entidad financiera cuyo objetivo es la colocación del mismo hacia los demandantes (deudores).

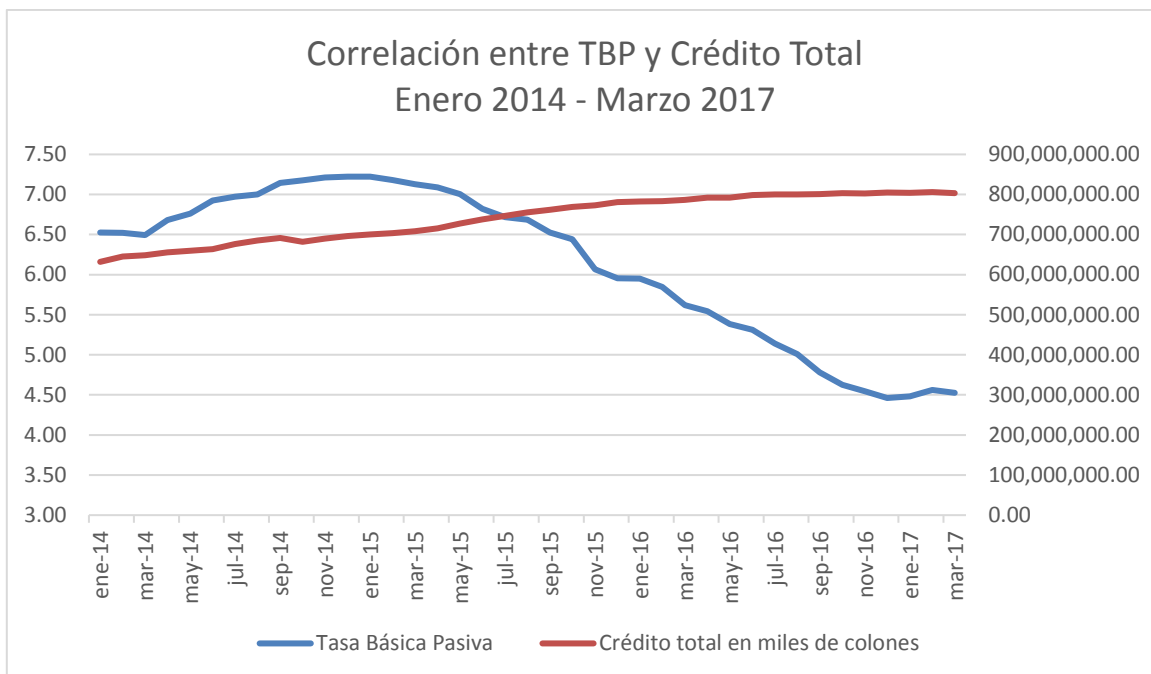


Gráfico N°11. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Existe una correlación negativa alta entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos para el periodo en análisis, es decir; a valores bajos de tasa básica pasiva corresponden valores superiores de colocación de crédito, en donde el coeficiente de correlación es de -0.80.

Dispersión entre TBP y Crédito Total Enero 2014 - Marzo 2017

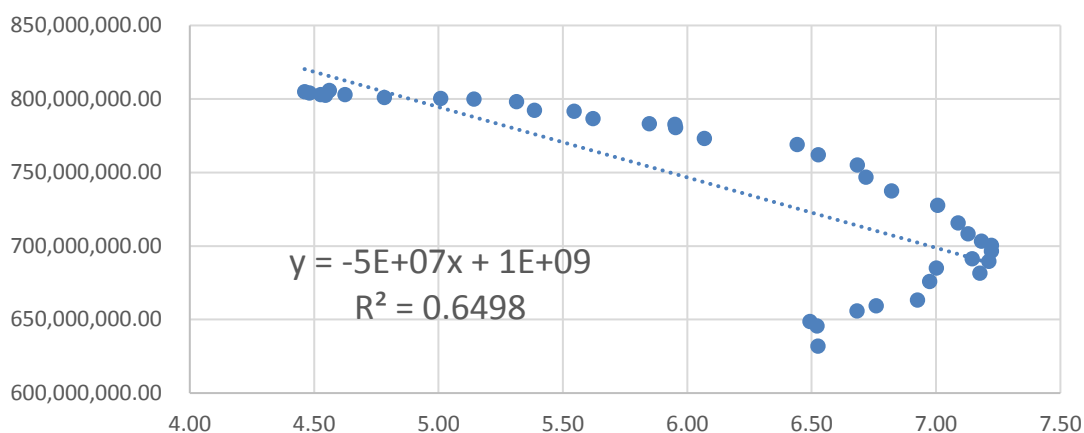


Gráfico N°12. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica desde enero 2014 hasta marzo 2017 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar un patrón de comportamiento inverso entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos para el periodo en estudio, es importante destacar para enero del 2015 valores máximos de tasa básica pasiva, llegando a 7,22% como nivel máximo obtenido para el periodo en análisis, posteriormente se observa un comportamiento de decrecimiento en la tasa hasta llegar a niveles de 4,46% como valor mínimo para diciembre del 2016.

Dicha reducción en la tasa básica pasiva, significa una reducción en el costo del dinero, lo que incentiva a los agentes económicos a demandar mayores niveles de oferta crediticia, lo que se traduce en un incremento de la colocación de la oferta crediticia para el periodo de análisis.

Una reducción de la tasa de interés, como en la actualidad económica de nuestro país, donde la tasa básica pasiva se encuentra en 4,53% y con ofertas de crédito a nivel de mercado para el sector hipotecario con tasas fijas de 3 a cinco años las cuales oscilan entre 7,25% y 8.25%, es un panorama ideal para los agentes económicos (deudores) dado que ven incrementados sus ingresos al tener una

mayor capacidad de pago producto de niveles bajos de tasas de interés (costo crediticio), estimulándose la demanda crediticia de las personas y por ende el gasto en bienes inmuebles a través de la compra de lotes, casas, condominios, remodelaciones, lo cual incrementa la colocación total de créditos para la entidad financiera durante el periodo de análisis.

Análisis del año 2014

Para el año 2014, es importante mencionar la existencia de una correlación positiva muy alta, casi perfecta, entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos, es decir a valores bajos de tasa básica pasiva corresponden valores bajos de colocación de crédito y viceversa, en donde el coeficiente de correlación alcanza el 0.95.

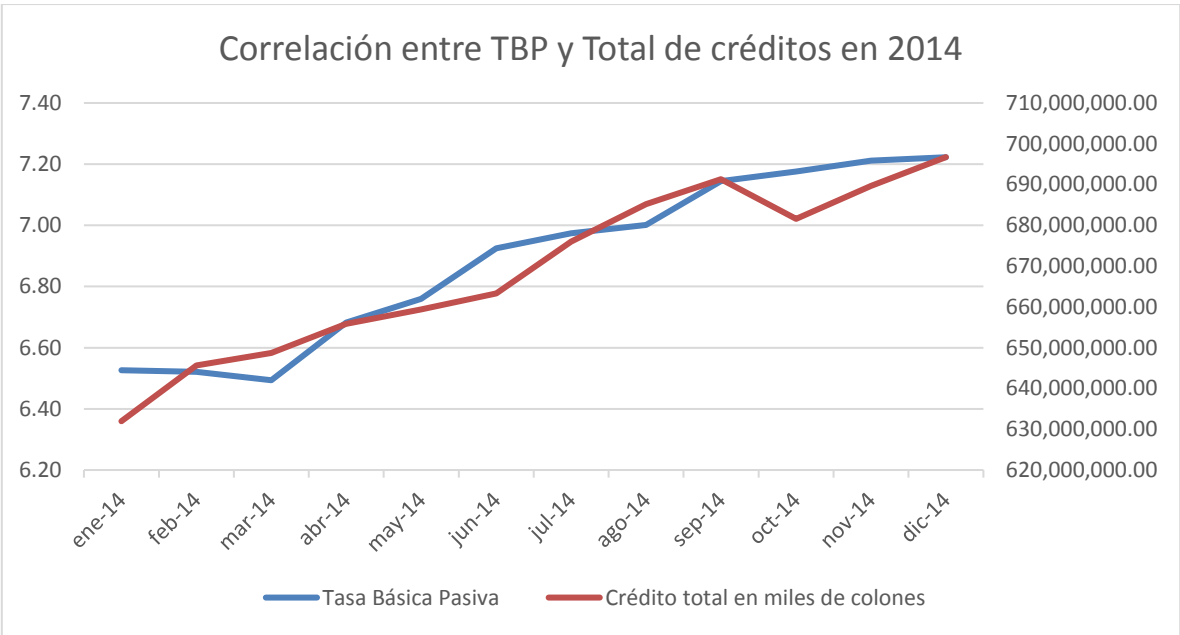


Gráfico N°13. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar un patrón de comportamiento similar entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos, es importante destacar para diciembre del 2014

valores máximos de tasa básica pasiva, llegando a 7,22%, antecedido por un comportamiento creciente de la tasa hasta desde 6.53% enero del mismo año.

Es de vital importancia observar las líneas de tendencia de ambas variables, donde se destaca su comportamiento similar, a medida que se aumentan los niveles de tasa, se visualiza un incremento en el total de créditos del sector evaluado.

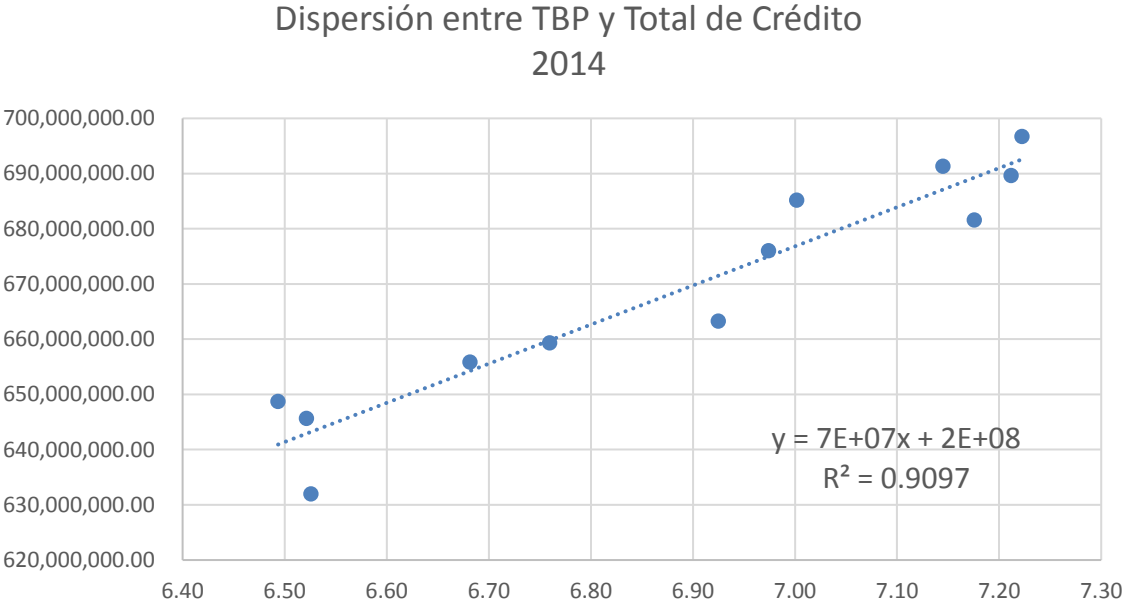


Gráfico N°14. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente para el año 2014 existe una correlación positiva alta entre la tasa de política monetaria y la colocación total de créditos, es decir; a valores bajos de tasa de política monetaria corresponden valores bajos de colocación de crédito y viceversa, en donde el coeficiente de correlación es de 0.84.

Correlación entre TPM y total de créditos en 2014

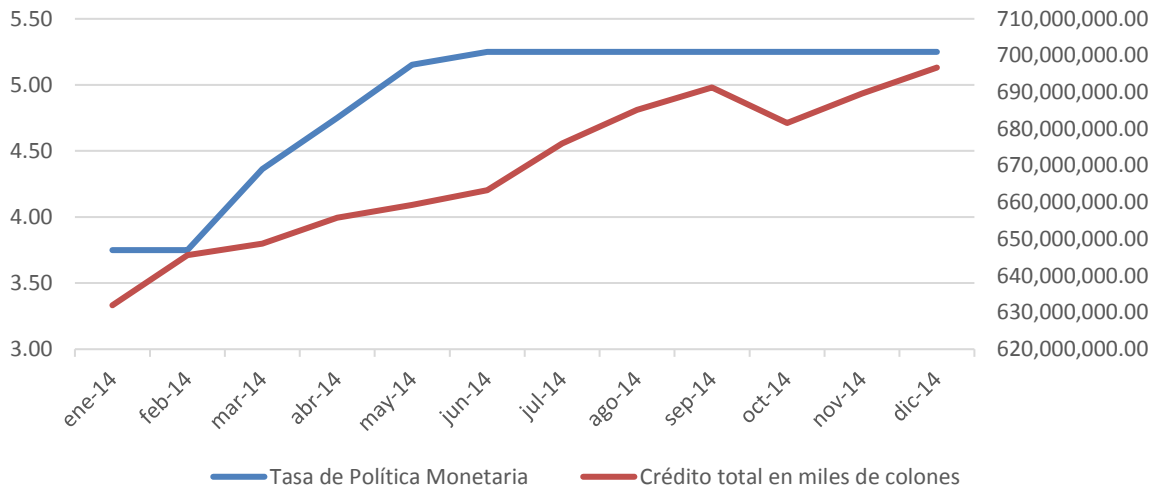


Gráfico N°15. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Es importante destacar para junio del 2014 un valor máximo de tasa de política monetaria de 5,25%, el cual se mantuvo durante el segundo semestre del año.

Dispersión entre TPM y Total de Crédito 2014

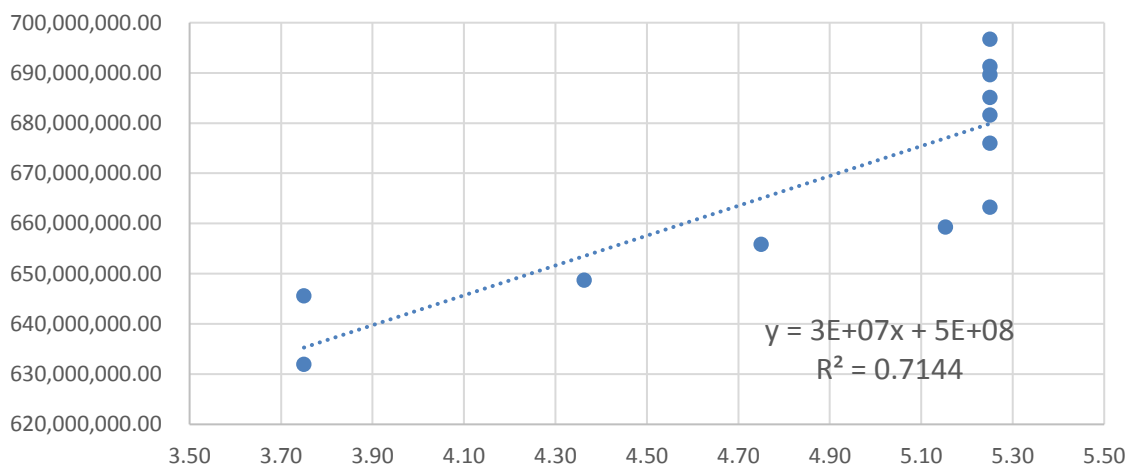


Gráfico N°16. Dispersión y tendencia entre la TPM y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2014 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

En este año, un comportamiento hacia la alza del indicador de control monetario permitió al Banco de Costa Rica incrementar su colocación total crediticia en el sector inmobiliario aproximadamente 64 millones de colones anuales.

Análisis del año 2015

Para el año 2015, es importante mencionar la existencia de una correlación inversa casi perfecta entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos, es decir a valores bajos de tasa básica pasiva corresponden valores altos de colocación de crédito y viceversa, en donde el coeficiente de correlación alcanza el -0.98.

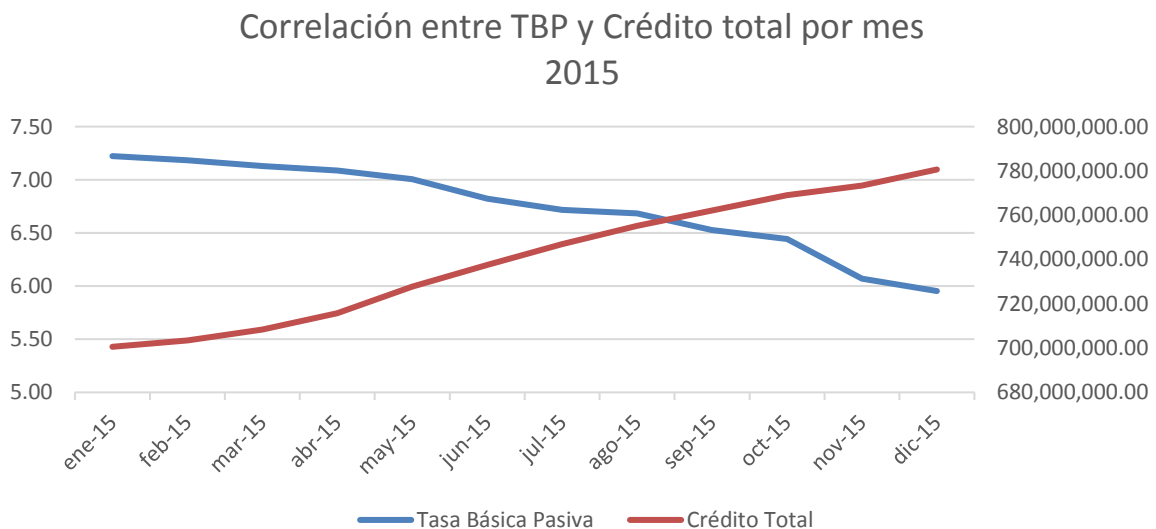


Gráfico N°17. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar un patrón de comportamiento inverso entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos, es importante destacar para enero del 2015 valores máximos de tasa básica pasiva, llegando a 7,22% en enero del 2015 como nivel máximo, seguido por un comportamiento decreciente de la tasa hasta llegar a niveles de 5,95% para diciembre del 2015.

Es de vital importancia observar las líneas de tendencia de ambas variables, donde se destaca su comportamiento inverso, a medida que se reducen los niveles de tasa, se visualiza un incremento en el total de créditos del sector evaluado.

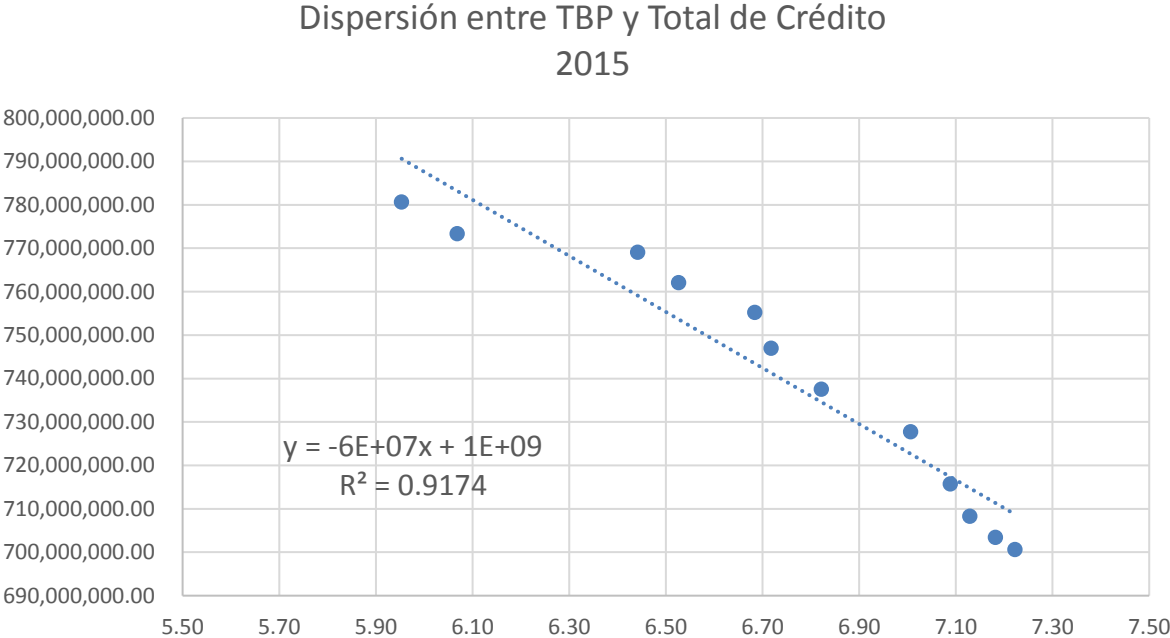


Gráfico N°18. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente para el año 2015 existe un acercamiento a una correlación inversa casi perfecta entre la tasa de política monetaria y la colocación total de créditos, es decir; a valores bajos de tasa de política monetaria corresponden valores altos de colocación de crédito y viceversa, en donde el coeficiente de correlación es de -0.95.

Correlación entre TPM y Total de Créditos año 2015

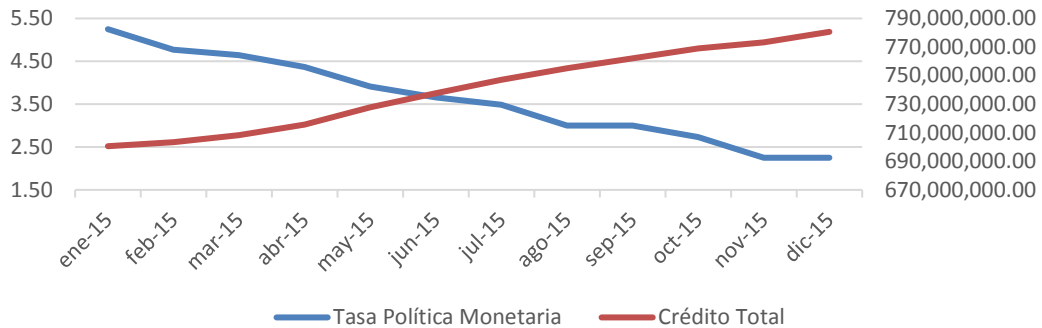


Gráfico N°19. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Es importante destacar para enero del 2015 un valor máximo de tasa de política monetaria, llegando a 5,25%, seguido por un comportamiento hacia la baja del indicador de control monetario hasta llegar a 2,25% para diciembre del 2015.

Dispersión entre TPM y Total de Crédito 2015

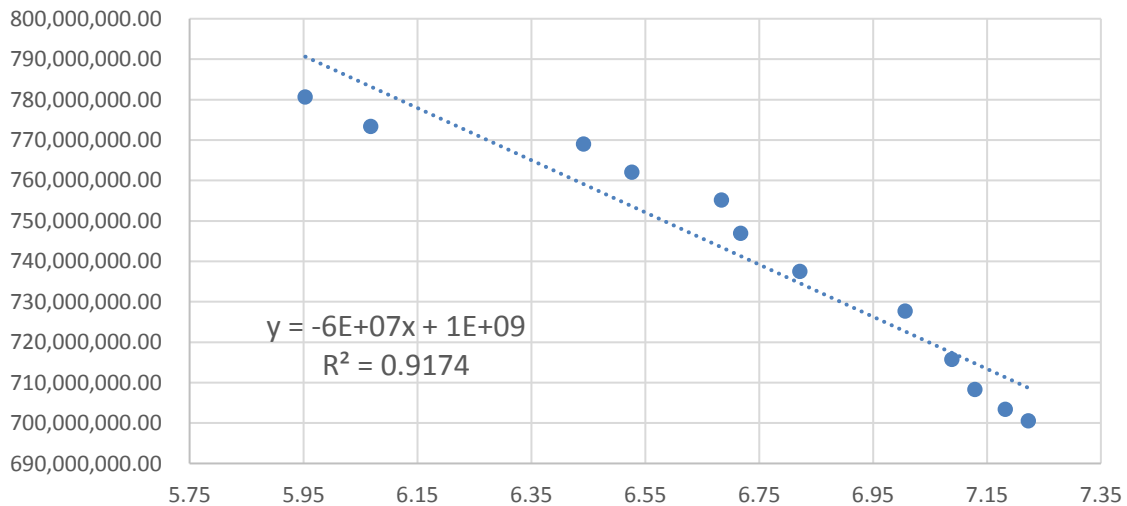


Gráfico N°20. Dispersión y tendencia entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2015 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Un comportamiento hacia la baja del indicador de control monetario durante el año 2015 permitió al Banco de Costa Rica incrementar su colocación total crediticia en el sector inmobiliario aproximadamente 80.048.280,17 millones de colones anuales.

Análisis del año 2016

Para el año 2016, es importante mencionar la existencia de una correlación inversa alta entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos, es decir a valores bajos de tasa básica pasiva corresponden valores altos de colocación de crédito y viceversa, en donde el coeficiente de correlación es de -0.95

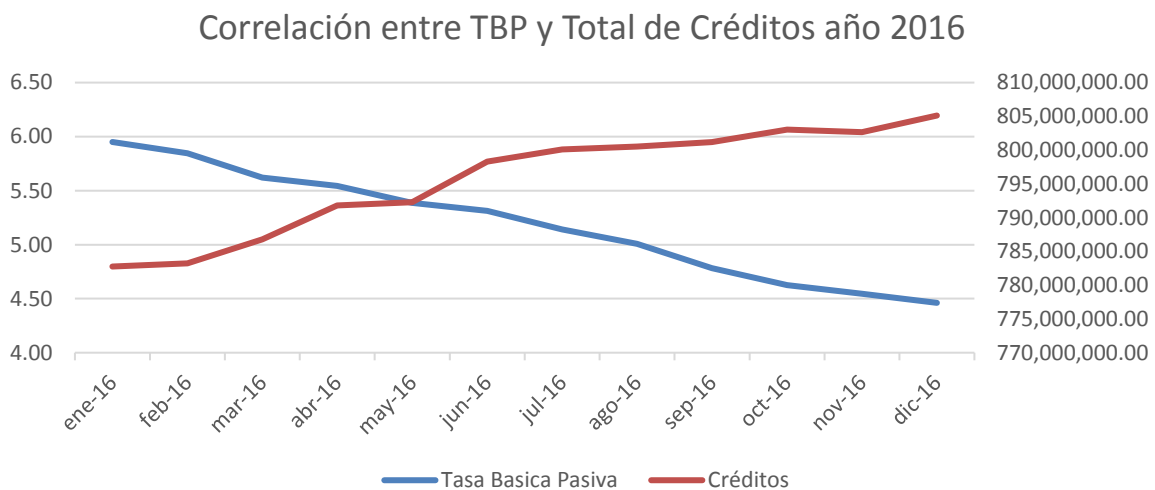


Gráfico N°21. Correlación entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar un patrón de comportamiento inverso entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos, es importante destacar para enero del 2016 un

valor máximo de tasa básica pasiva llegando a 5,95% , seguido por un comportamiento decreciente de la tasa hasta llegar a niveles de 4,46% para diciembre del 2016.

Es de vital importancia observar las líneas de tendencia de ambas variables, donde se destaca su comportamiento inverso, a medida que se reducen los niveles de la tasa, se visualiza un incremento en el total de créditos del sector evaluado.

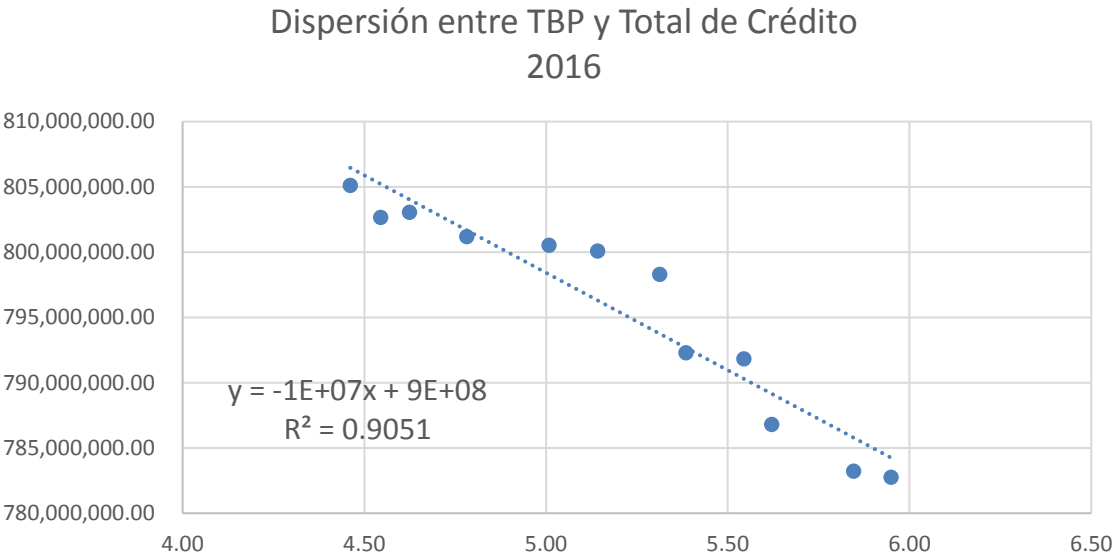


Gráfico N°22. Dispersión y tendencia entre la tasa básica pasiva y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente, para el año 2016 existe un acercamiento a una correlación inversa moderada entre la tasa de política monetaria y la colocación total de créditos, es decir; a valores bajos de tasa de política monetaria corresponden valores moderados de colocación de crédito y viceversa, en donde el coeficiente de correlación es de -0.50.

Correlación entre TPM y Total de Créditos año 2016

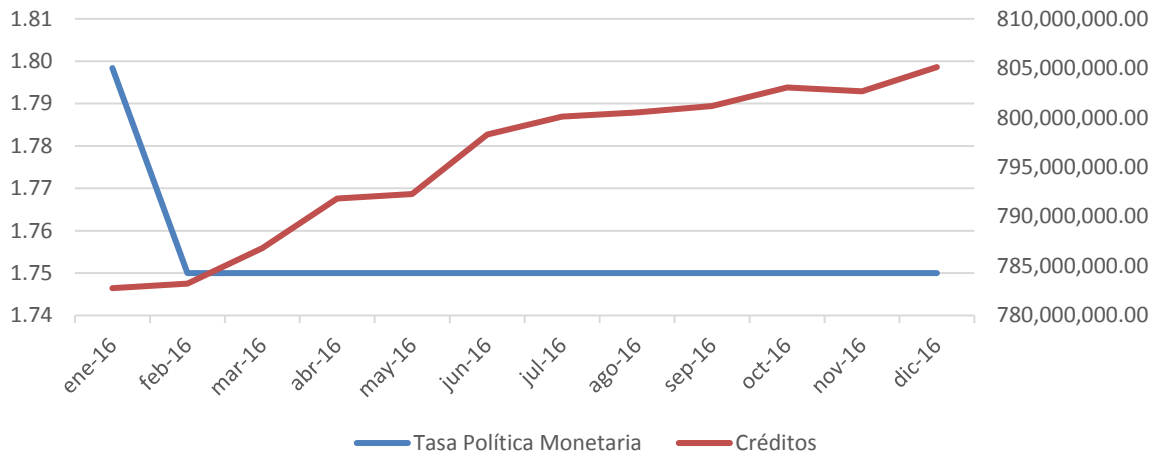


Gráfico N°23. Correlación entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Es importante destacar para enero del 2016 un valor máximo de tasa de política monetaria, de 1,80%, seguido por un comportamiento estable del indicador de control monetario bajando tan solo 0,05 puntos porcentuales en todo el año.

Dispersión entre TPM y Total de Crédito 2016

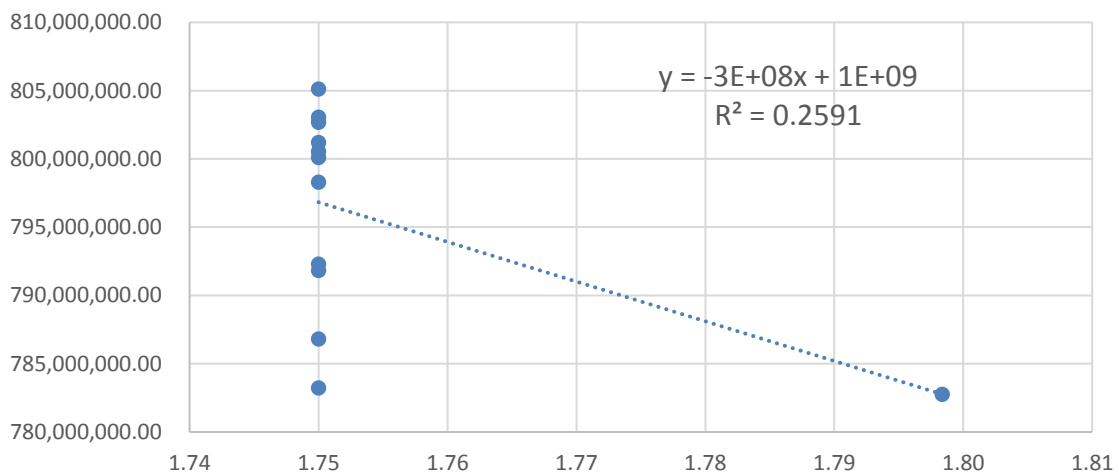


Gráfico N°24. Dispersión y tendencia entre la tasa de política monetaria y el total de crédito del Banco de Costa Rica en el año 2016 para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles

Fuente: Elaboración propia

Un comportamiento estable del indicador de control monetario aunado a un comportamiento hacia la baja de la tasa básica pasiva pasando de 5,95% en enero 2016 a 4,46% en diciembre del mismo año permitió al Banco de Costa Rica incrementar la colocación total crediticia en el sector inmobiliario aproximadamente 22.356,890,75 millones de colones anuales.

Análisis primer trimestre 2017

Para el primer trimestre del 2017, es importante mencionar la existencia de una correlación nula entre la tasa básica pasiva y la colocación total de créditos, asimismo entre la tasa de política monetaria y la colocación total de créditos del sector analizado. La medición del indicador de correlación es insuficiente para determinar la existencia de un patrón de comportamiento.

Es importante destacar para enero del 2017 un valor de tasa básica pasiva de 4,48%, seguido por un aumento de la tasa a 4,53% para marzo del 2017 y el comportamiento lineal de la tasa de política monetaria manteniéndose en 1,75% durante los tres meses.

CAPÍTULO V - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones:

Luego de realizada la investigación sobre la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR), frente a los cambios de tasas de interés de política monetaria en los últimos tres años, en donde fue necesaria la aplicación de correlaciones de Pearson con base en la recolección de información realizada en las fuentes de datos oficiales y confiables, se detallan a continuación las conclusiones generadas producto de dicha investigación.

Como lo indica Namakforoosh (2005) las conclusiones de un trabajo como el presentado consisten en “El último paso de un proceso de investigación bien ordenado es obtener la interpretación de los análisis y llegar a conclusiones” (p.83).

Para Tamayo (2005) las conclusiones de una investigación se definen como: “... la determinación de algo o de un tema después de haberlo tratado discutido. Es el capítulo final de un trabajo y debe presentar una síntesis de los puntos más importantes del mismo, como también las sugerencias necesarias en mira del tema” (p.48).

Con base en la investigación realizada, se logró recopilar la información teórica de la colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR) en los últimos tres años, mediante consultas realizadas a la página oficial de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Adicionalmente, se logró recopilar la información teórica de las tasas de interés pasivas y activas emitidas por el Banco Central de Costa Rica, específicamente la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva, mediante consultas realizadas a la página oficial de indicadores económicos del Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Las tasas de interés activas y pasivas emitidas por el Banco Central de Costa Rica han fluctuado considerablemente en los últimos tres años, lo cual permite deducir

que dichos indicadores económicos se encuentran en constante cambio debido al complejo panorama económico del país y a los requerimientos de negocio que tenga el BCCR para cumplir con sus principales objetivos.

Con base en la información recopilada, se puede concluir que la cartera de crédito del Banco de Costa Rica para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles ha crecido un 27% en los últimos tres años, lo cual evidencia la aceptación que tienen los clientes por dicha línea de crédito y el compromiso de la entidad con los mismos para ofrecer una línea de crédito que se ajuste a las necesidades para tener una vivienda con condiciones óptimas para vivir.

Según la aplicación del análisis de correlación de las variables de la investigación, mediante la aplicación del coeficiente de correlación de Pearson, se puede concluir que existe una correlación positiva casi perfecta entre la tasa de política monetaria y la tasa básica pasiva, es decir, a valores altos de tasa de política monetaria corresponden valores altos de tasa básica pasiva y viceversa, lo anterior hace suponer la existencia de una posible reducción en el nivel total de créditos colocados por el Banco de Costa Rica si la tasas de referencia sufren incrementos.

Referente a la correlación entre las tasas emitidas por el Banco Central de Costa Rica y el crédito total del Banco de Costa Rica para el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles en los últimos tres años, se puede concluir que existe una correlación inversa alta, es decir cada vez que las tasas suben, el crédito total en el sector analizado disminuye, sin embargo si el análisis es realizado año a año y no sobre la totalidad del periodo, el comportamiento para el año 2014 es opuesto, dado que se presenta una correlación positiva alta en el caso de la tasa de política monetaria y una correlación positiva muy alta para la tasa básica pasiva, lo cual implica que al aumentar las tasas, también aumenta el total de crédito del sector analizado.

Con base en el análisis realizado se determina que los cambios en el total de crédito de la cartera del sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica no dependen de las fluctuaciones que se presenten en las

tasas activas y pasivas emitidas por el Banco Central de Costa Rica, dado que no se identificó una homogeneidad en los coeficientes de correlación interanuales de las variables analizadas y no se determinaron razones adicionales que justificaran los comportamientos distintos entre las variables de un año a otro, específicamente en el año 2014 el cual presenta una diferencia con relación a los otros dos años.

El trabajo presenta evidencia empírica a través del modelo de correlación de variables con relación al canal de transmisión de tasa de interés, no así con el canal de transmisión del crédito.

El mecanismo de transmisión de tasa de interés de referencia sobre las tasas de interés del mercado de créditos, según los resultados obtenidos a través del modelo se concluye que los movimientos de la Tasa de Política monetaria frente al crédito de vivienda son poco significativos para el periodo de estudio.

Recomendaciones

Las recomendaciones para la investigación se han realizado a partir de la información recopilada y el análisis efectuado a la misma mediante los instrumentos metodológicos definidos: la observación y la gestión documental.

Para Malhotra (2004) las recomendaciones son parte fundamental de un tema de investigación, ya que es el resultado de toda confección de este, en el cual debe tenerse bien claro cuáles son los resultados que se obtienen para poder plantear las recomendaciones de la manera más carterable posible y en la cual se demuestra el beneficio de haber llevado a cabo todo el trabajo de investigación.

Como recomendación al modelo planteado es fundamental realizar un modelo de proyección lineal múltiple que permita la inclusión de variables adicionales endógenas al modelo, como es el caso de la variable de tipo de cambio.

El indicador de control monetario (TPM) es utilizado por la autoridad monetaria como medio de mitigación para mantener la estabilidad interna y externa del colón y asegurar su conversión a otras monedas. Las variaciones en el tipo de cambio

automáticamente tienen efecto directo en el comportamiento del indicador de referencia, lo que se traduciría en cambios directos en las tasas de interés activas y pasivas de corto y mediano plazo.

Por lo anterior, es fundamental contar con una base de datos más completa que permita realizar una mejor estimación de correlación entre las variables, permitiendo así contar con resultados más fiables de comportamiento.

Adicionalmente, es posible desarrollar un modelo econométrico basado en la metodología de Vectores Autorregresivos (VARs), lo que permitiría determinar y analizar las relaciones existentes entre el crédito de vivienda y otros agregados económicos endógenos al modelo, dicho análisis permitiría analizar el impacto dinámico de diferentes tipos de perturbaciones en sistemas de variables.

Se sugiere no utilizar como referencia en la toma de decisiones para la definición de tasas de interés internas de la entidad, las tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica dado que dichas tasas no presentan una correlación fuerte y consistente en el tiempo con el total de crédito en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica.

Se aconseja realizar un análisis adicional tomando como variable dependiente las tasas de interés internas de la entidad históricas, utilizadas por la entidad para la asignación de crédito en el sector analizado y determinar las correlaciones existentes con las tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica.

Se recomienda utilizar como referencia en la toma de decisiones para la asignación de tasas de interés internas de la entidad, el comportamiento histórico de las tasas de política monetaria emitidas por el Banco Central de Costa Rica dado que entre ellas presentan una correlación histórica positiva casi perfecta.

Se recomienda realizar revisiones periódicas de los cambios aplicados a la metodología de cálculo de las tasas de política monetaria emitidas por el Banco

Central de Costa Rica con el fin de determinar posibles escenarios en donde dichas tasas puedan afectar la colocación mensual de créditos en el sector analizado.

CAPÍTULO VI – PROPUESTA DE PROYECCIÓN

Como parte del análisis realizado, se realiza proyección de indicadores de referencia y colocación de créditos en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles del Banco de Costa Rica (BCR) al utilizar el modelo de regresión lineal simple para los próximos tres años.

Tasa básica pasiva

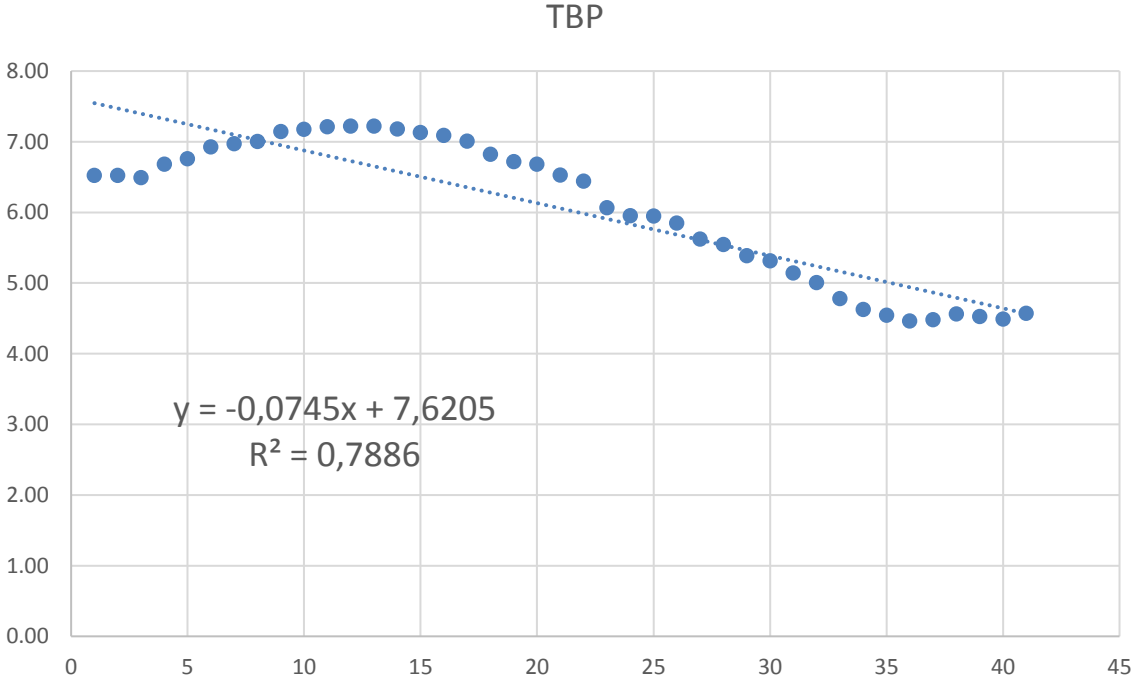


Gráfico N°25. Comportamiento de la tasa básica pasiva en el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017

Fuente: Elaboración propia

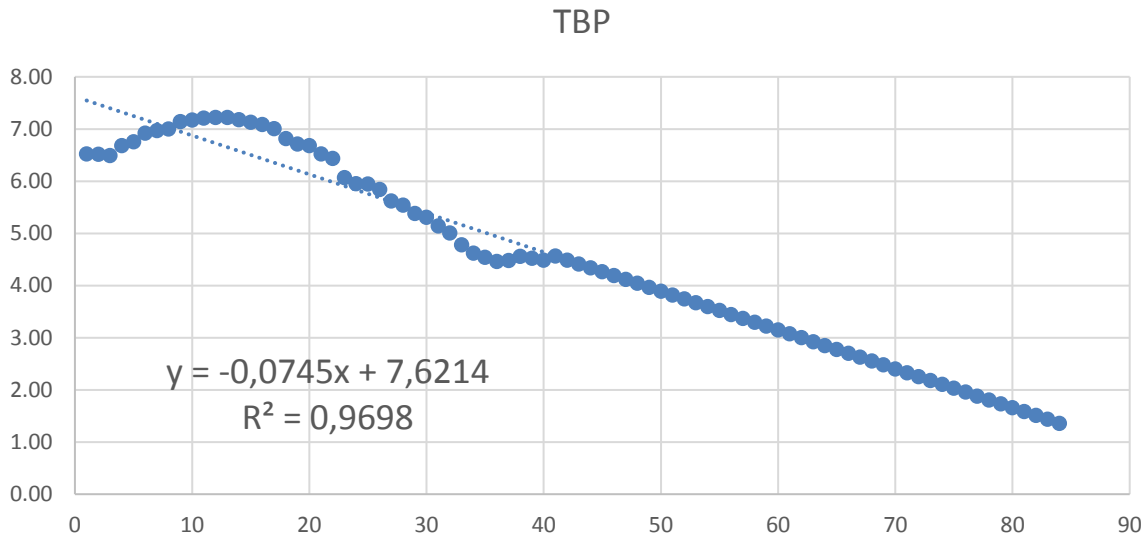


Gráfico N°26. Proyección de comportamiento de la tasa básica pasiva hasta diciembre 2020 según regresión lineal simple

Fuente: Elaboración propia

Según proyecciones realizadas por medio de un sistema de regresión lineal simple, para la tasa básica pasiva se determina:

Un comportamiento de la ecuación dado por $y = -0,0745x + 7,6214$: donde $-0,0745$ representa la pendiente de la recta, cambio medio que se produce en la tasa por cada unidad de cambio que se produce en la variable mes, lo que significa y se observa a través de un comportamiento de decrecimiento en el comportamiento de proyección de la tasa básica pasiva durante los próximos tres años.

Tasa de política monetaria

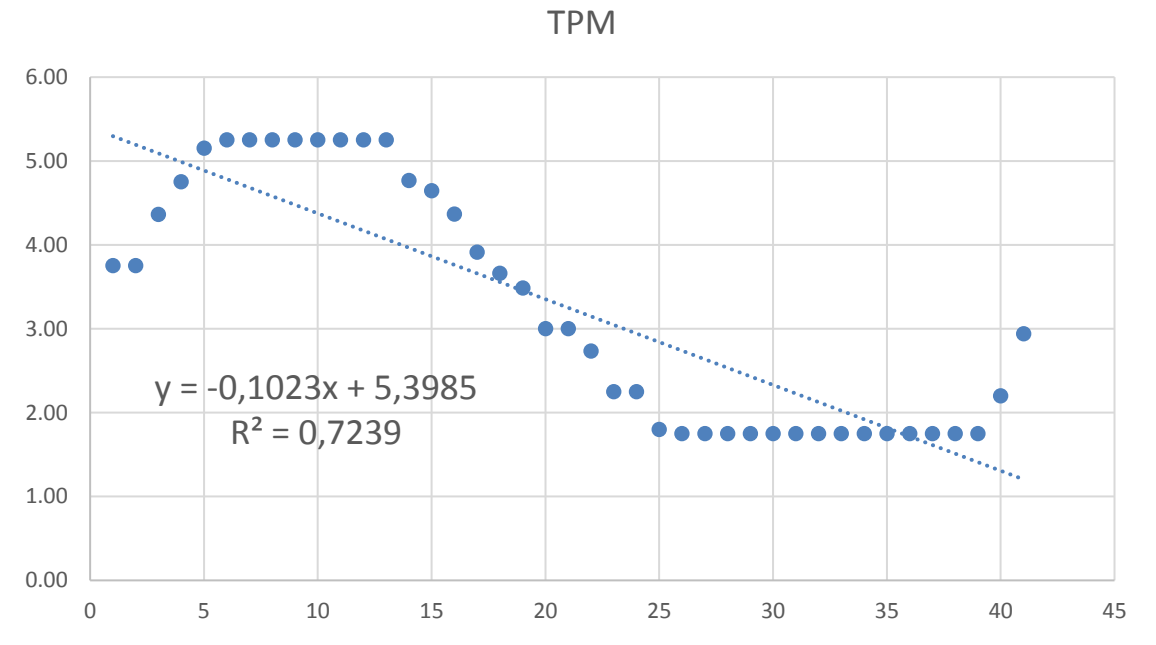


Gráfico N°27. Comportamiento de la tasa de política monetaria en el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017

Fuente: Elaboración propia

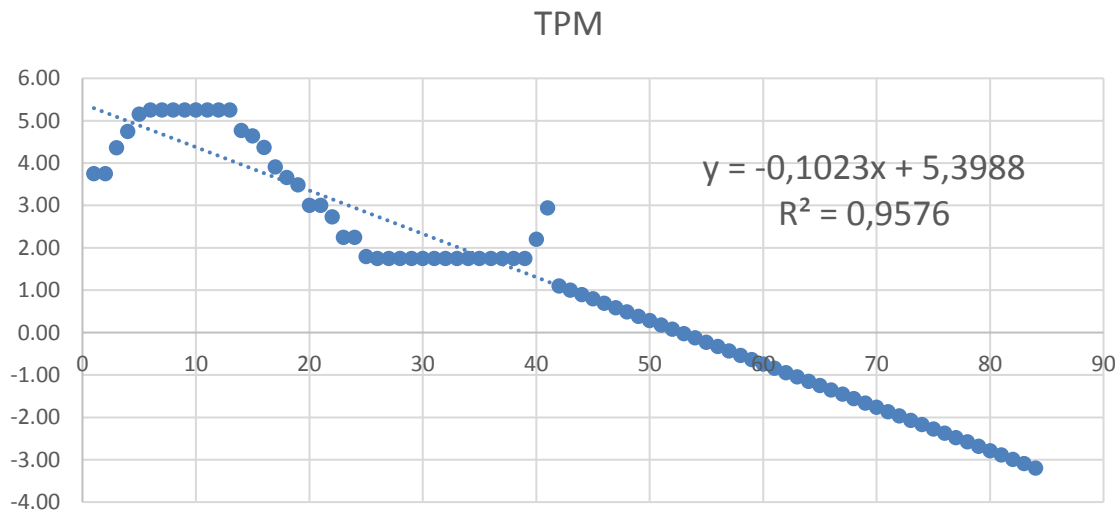


Gráfico N°28. Proyección de comportamiento de la tasa de política monetaria hasta diciembre 2020 según regresión lineal simple

Fuente: Elaboración propia

La proyección del comportamiento de la tasa de política monetaria está dada por la ecuación $y = -0,1023x + 5,3988$: donde $-0,1023$ representa la pendiente de la recta, cambio medio que se produce en el indicador monetario por cada unidad de cambio que se produce en la variable mes, lo que significa y se observa a través de un comportamiento de decrecimiento en el comportamiento de proyección de la tasa de política monetaria para los próximos tres años.

Crédito total

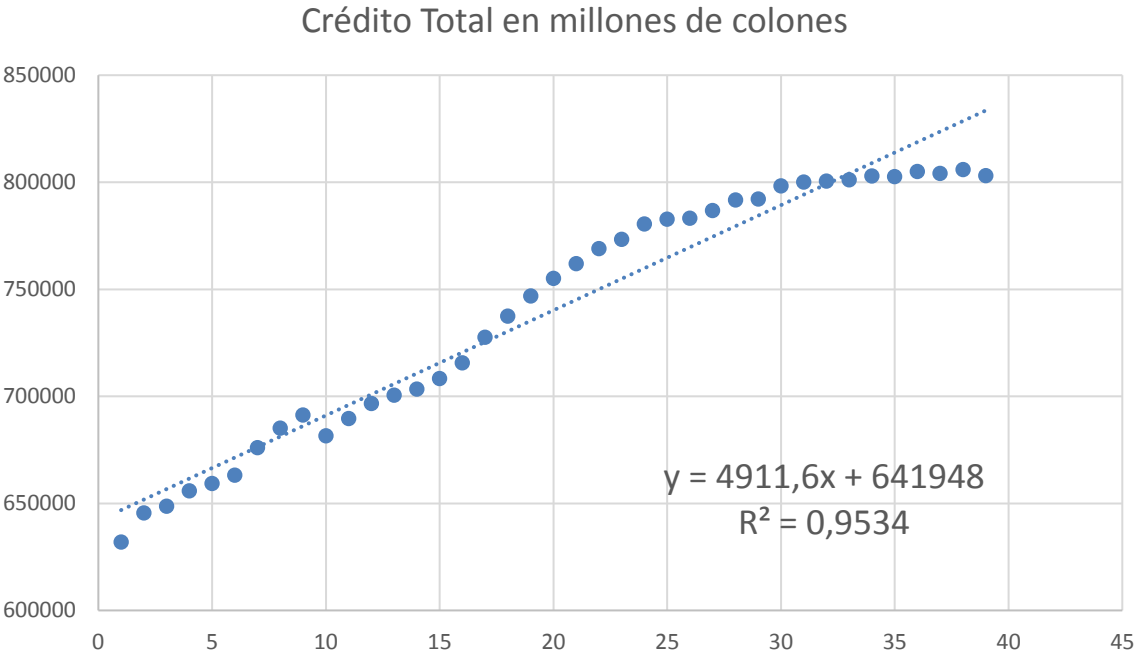


Gráfico N°29. Comportamiento del crédito total del BCR en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles para el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017

Fuente: Elaboración propia

Crédito Total en millones de colones

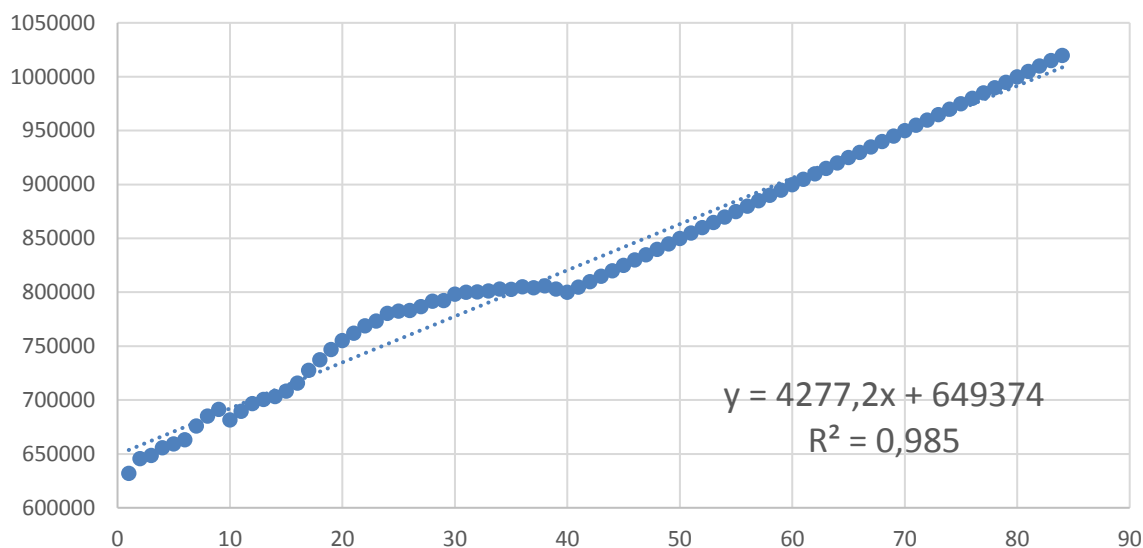


Gráfico N°30. Proyección de comportamiento del crédito total del BCR en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles para el periodo de estudio enero 2014 – marzo 2017

Fuente: Elaboración propia

La proyección del comportamiento del crédito total del Banco de Costa Rica en el sector de construcción, compra y reparación de bienes inmuebles está dado por la ecuación $y = 4277,2x + 649374$: donde 4277,2 representa la pendiente de la recta, cambio medio que se produce en el crédito total por cada unidad de cambio que se produce en la variable mes, lo que significa y se observa a través de un comportamiento de crecimiento en el comportamiento de proyección de dicha variable.

Es importante acentuar que el modelo utilizado no permite tener presente todas las variables que pueden tener influencia en el comportamiento del objeto de análisis, es importante hacer mención la existencia de información imperfecta y distorsiones de mercado que limitan la obtención de una proyección más acorde con el funcionamiento del mismo, donde diferentes variables como tipos de cambio, niveles de inflación, expectativa de los agentes económicos entre otras variables

influyen en el comportamiento, al provocar cierto recelo y rigidez por parte del sistema financiero.

Bibliografía

Citada y consultada

Agénor, P.R., J. Aizenman y A. Hoffmaister (2000). The Credit Crunch in East Asia: What can Bank Excess Liquid Assets Tell us. National Bureau of Economic Research, Working Paper 7951, Octubre.

Álvarez, C. E. (2001). Metodología: Diseño y Desarrollo del proceso de investigación. España: McGraw Hill.

Banco Central de Costa Rica, (2008). Sistema de compensación y liquidación de pagos y valores en Costa Rica. San José Costa Rica.

Banco Central de Costa Rica, (2015). Informe de Inflación Mayo 2015. San José Costa Rica.

Banco Central Europeo, (2015). Informe anual 2015.

Berróspide, J y Dorich, J(s,f). Aspectos microeconómicos de la restricción crediticia en el Perú: 1997-2000. Banco Central de Reserva del Perú. Recuperado de: https://www.researchgate.net/profile/Jose_Berrospide/publication/227487460_Aspectos_microeconomicos_de_la_restriccion_crediticia_en_el_Peru_1997-2000/links/02e7e52b1ecbebf478000000.pdf

Bello, J. (2012). Guía para la elaboración de citas y referencias bibliográficas con base en la normativa de la APA. México.

Bernal, C. (2006) Metodología de la investigación. Primer Edición. México: Editorial Pearson. Educación.

Blanchard, O., & Perez-Enrri, D. (2000). Macroeconomía Teoría y Política Económica con aplicaciones a América Latina. Buenos Aires, Argentina: Prentice Hall.

Borio, C and Fritz W (1995). "The Response of Short-Term Bank Lending Rates to Policy Rates: A Cross-Country perspective". Working Paper No 27. Banco Internacional de pagos. Recuperado de: <http://www.bis.org/publ/work27.pdf>

Bustamante, R (2005). El problema del racionamiento del crédito en el sistema bancario peruano: Como factor explicativo fundamental en el costo de crédito. Perú. Lima.

Recuperado de: https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/monografias/empresa/bustamante_rr/cap3.pdf

Castro, A y Chaverri, C (2013). Indicador de Tasa de Política Monetaria del Banco Central de Costa Rica. Documento de investigación DT-11-2013. Departamento de Investigación, Banco Central de Costa Rica San José Costa Rica.

Centro Estratégico Latinoamericano de Geopolítica, (2016). Desafíos políticos y económicos de América latina.

Coulter, Stephen P. Robbins & Mary. (2005). Administración (Octava Edición ed.). Pearson Educación.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe, (2002). Globalización y desarrollo. Santiago de Chile.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe, (2015). Estudio Económico de América Latina y el Caribe; Desafíos para impulsar el ciclo de inversión con miras a reactivar el crecimiento. (LC/G.2645-P), Santiago, Chile. Recuperado de: http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/38713/S1500733_es.pdf?sequence=106

Comisión Económica para América Latina y el Caribe, (2016). Estudio Económico de América Latina y el Caribe. (LC/G.2684-P), Santiago. Recuperado de: http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40326/86/S1600799_es.pdf

Comisión Económica para América Latina y el Caribe, (2016). Estudio Económico de América Latina y el Caribe: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los desafíos del financiamiento para el desarrollo. Recuperado de: <http://www.iri.edu.ar/wp-content/uploads/2016/08/a-2016-econo-d-cepalEEAgenda2030.pdf>

Campion, Anita; Kiran, R y Wenner M (2012). Las tasas de interés y sus repercusiones en las microfinanzas en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.

Coulter, Stephen P. Robbins & Mary. (2005). Administración (Octava Edición ed.). Pearson Educación.

De Fiore, Fiorella (1998). "Transmission of Monetary Policy in Israel". Working Papers 98/114. Fondo Monetario Internacional.

Díaz Valencia, G. A. (2011). *Las imperfecciones del mercado de créditos, la restricción crediticia y los créditos alternativos*. Revista CIFE, 17, (12), 103 - 133.

- Dornbusch, R, Ficher, R y Startz R().Macroeconomía. (9aed.): Madrid,: Mcgraw-hill/Interamericana Editores, S.A.
- Durán, Rodolfo; Quirós, J y Rojas M. (2009). *Análisis de la competitividad del sistema financiero costarricense*. Documento de Investigación. Documento de Investigación DEC-AAE-130-2009. Banco Central de Costa Rica.
- Escoto, R (2001). *Banca comercial*. (1aed.):San José Costa Rica: Editorial Universidad Estatal a Distancia.
- Etxeberria, J y Tejedor, F (2005).*Análisis descriptivo de datos en educación*. Madrid: Editorial La Muralla, S.A.
- Federación Latinoamericana de Bancos, (2016). *Informe Trimestral; Económico Bancario Regional* No. 2. Recuperado de: http://www.felaban.net/archivos_noticias/archivo20160824221420PM.pdf
- Fondo Monetario Internacional, (2015). *Perspectivas de la economía mundial: Ajustándose a precios más bajos para las materias primas*. Washington, D.C. 2009, EE.UU. Recuperado de: [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/texts%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/texts%20(3).pdf)
- Fondo Monetario Internacional, (2015). *Perspectivas de la economía mundial: Crecimiento dispar; factores a corto y largo plazo*. Washington, D.C. 2009, EE.UU. Recuperado de: [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/texts%20\(8\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/texts%20(8).pdf)
- Froyen, Richard. (1997). *Macroeconomía y Política*. Madrid, España: Prentice Hall Hispanoamerica.
- García, R (2004). *Moneda, Banca y Política monetaria*. (1aed.): San José, Costa Rica: Editorial Universidad Estatal a Distancia.
- Gonzalez, r. m. (2009). *Banca de desarrollo y PYMEs en Costa Rica*. Santiago, Chile: Naciones Unidas, CEPAL.
- Hernández, L y Meneses, L (2005).*Desarrollo de una metodología propia de análisis de crédito empresarial en una entidad financiera*. Universidad Icesi.
- Hernández, M.D. (1996). *El crédito bancario en Costa Rica: una perspectiva de análisis*. San José Costa Rica. Editorial Universidad Estatal a Distancia.
- Hernández, R., Fernández C., y Baptista, P (2014). *Metodología de la investigación*. (6aed.): México: Mcgraw-hill/Interamericana Editores, S.A.

- Hidalgo Capitán, A. L. (2003): Los modelos histórico- estructurales del desarrollo costarricense. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Huelva, San José. Recuperado de: <http://www.uhu.es/antonio.hidalgo/documentos/Des-Hist-Estr-CR.pdf>
- J.M. Queraltó. (1998). Bioquímica clínica y patología molecular. I, Volumen 1 }. E. Reverte.
- Jeanneau, S., & Tovar, C. E. (2008). Los mercados de títulos locales y la política monetaria en América Latina: presentación e implicaciones. Recuperado de: https://www.bis.org/publ/bppdf/bispap36h_es.pdf
- Lawrence J. Gitman. (2003). Principios de Administración Financiera (Décima Edición ed.). México: Pearson Educación.
- Leuvensteijn, M., Sørensen C., Bikker, & Rixtel A (2008). Impact of Bank Competition on the interest rate pass-through in the euro area. European Central Bank.
- Levin, R y Rubbin, D (2004). Estadística para administración y economía. (7aed.): México: Pearson Educación.
- Malhota, N (2004), Investigación de Mercados. Cuarta Edición. México.
- Mishkin, Frederic (1995). "Symposium on Monetary Transmission Mechanism". En Journal of Economic perspectives. Vol 99, No.4.
- Miller R y Meiners, R (1990). Microeconomía. (3aed.): Mexico D.F. Mc Graw Hill.
- Monge, C y Muñoz E (2011). El traspaso de cambios en la tasa de interés de política monetaria hacia las tasas de interés del sistema financiero costarricense. Documento de Investigación DEC-DIE-DI-03-2011. Departamento de Investigación, Banco Central de Costa Rica.
- Muci, G y Ponte R (2007). Regulación bancaria: Caracas, Venezuela. Universidad Católica Andrés Bello.
- Naciones Unidas. (2017). Situación y perspectivas de la economía mundial 2017. Recuperado de: http://www.un.org/development/desa/dpad/wp-content/uploads/sites/45/2017wesp_es_sp.pdf
- Namakforoosh, M. (2005). Metodología de la investigación. Segunda Edición. Mexico: Editorial Limusa.
- OCDE/CEPAL/CAF, (2015). Perspectivas económicas de América Latina 2016: Hacia una nueva asociación con China, OECD Publishing, Paris. Recuperado de: http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/39535/S1501061_es.pdf;jsessionid=88E1B2739E79C9FA664CF303A67FCD02?sequence=1

- Omar U. Barbero. (2004). Inducción al derecho privado (Primera Edición ed.). Rosario: Librería Juirs.
- Palmer, Iván Molina Jimenez & Steven Paul. (2005). Costa Rica del siglo XX al siglo XXI: Historia de una sociedad. (Primera Edición ed.). Costa Rica: Universidad Estatal a Distancia.
- Palomar, L. (2010). prezi.com/informacion-primaria-y-secundaria. Recuperado de: <http://prezi.com/anreehp833gg/información-primaria-y-secundaria/>
- Parkin, M (2009). Economía. (8 aed.): México: Pearson Educación de México, S.A. de C.V
- Pedhazur, E. J., (1997). Multiple Regression in Behavioral Research (3rd ed.). Orlando, FL:Harcourt Brace.
- Perloff, J.M (2004). Microeconomía. (3aed.): España, Madrid: Pearson Educación, S.A
- Pindyck R y Rubinfeld D (2009). Microeconomía. (7aed.): Madrid, España: Pearson Educación, S.A.
- Quevedo, I (2004). Derecho mercantil. (2aed.): México: Pearson Educación, S.A
- Ramírez, E. (2001). Moneda, banca y mercados financieros. México: Prentice Hall.
- Rebolledo, P., y Soto Robert (2004). Estructura del mercado de créditos y tasas de interés: Una aproximación al segmento de las microfinanzas. Banco Central de Reserva del Perú.
- Rodriguez, David. (2002). Metodología de la investigación. Universidad Abierta de Cataluña
- Romero, A (2002). Globalización y pobreza. (1aed.): Colombia: Editorial Universitaria Universidad de Nariño.
- Salvatore, Dominick. (1999). Economía Internacional (Sexta ed.). México DF, México: Prentice Hall.
- Sampieri Hernández, R. (2010). Metodología de la investigación. Mexico: Mc Graw-Hill.
- Sjaastad, L. (I Semestre de 1999). Modelo Demanda de Dinero. Santiago, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

- Soto, Ronald García. (2004). Moneda, Banca y Política Monetaria. (Primera Edición ed.).
Costa Rica: Universidad Estatal a Distancia.
- Tamayo y Tamayo, M. (2005). El Proceso de la Investigación Científica. Cuarta edición
.México. LIMUSA. Noriega Editores.
- UNED. (1997). Historia de la Banca Comercial en Costa Rica. San José: EUNED.
- Villalobos, Lorely, Torres C, y Madrigal J, 1999, p3. Mecanismo de transmisión de la política
monetaria: Marco conceptual (primer documento).División económica. Banco
central de Costa Rica.
- Valpy, G (2007).Desarrollo financiero y crecimiento económico: una visión crítica:
Universidad de Oxford. Recopilado de:
[http://www.fundacionsistema.com/wpcontent/uploads/2015/05/PPIOS7_Valpy-
FitzGerald.pdf](http://www.fundacionsistema.com/wpcontent/uploads/2015/05/PPIOS7_Valpy-FitzGerald.pdf)
- Wonnacott, T. H. and Wonnacott, R. J. (1981). Regression: a second course in statistics.
New York: Wiley.