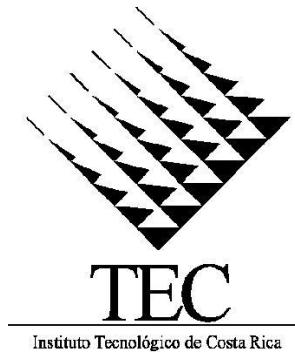


INSTITUTO TECNOLÓGICO DE COSTA RICA

ESCUELA ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

**PROYECTO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR POR EL GRADO DE
LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS CON ÉNFASIS
EN FINANZAS**



**CRISIS FINANCIERA EN COSTA RICA Y SUS EFECTOS EN
LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA**

ELABORADO POR:

**RICARDO CÉSPEDES ZÚÑIGA
MIGUEL GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
RONALD MADRIZ CORTÉS**

PROFESOR GUÍA:

ALEJANDRO ELIZONDO, MBA.

SAN JOSE, COSTA RICA

JUNIO 2009

AGRADECIMIENTO

Primeramente a Dios, por la fortaleza para llegar a culminar esta tarea,
a nuestros padres por su apoyo incondicional durante este proceso,
a los profesores, amigos y empresarios que colaboraron con información y
guía para confeccionar un documento de trascendencia

DEDICATORIA

A nuestros padres y amigos que siempre confiaron en nosotros

Índice de Contenidos

| | |
|--|-----------|
| AGRADECIMIENTO | I |
| DEDICATORIA | II |
| INTRODUCCIÓN | 7 |
| I. CAPÍTULO ASPECTOS GENERALES. | 10 |
| A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. | 11 |
| B. OBJETIVO GENERAL. | 13 |
| C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS. | 14 |
| D. JUSTIFICACIÓN. | 15 |
| E. CRONOGRAMA. | 16 |
| F. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO. | 16 |
| 1. Alcances. | 16 |
| 2. Limitaciones. | 17 |
| II. CAPÍTULO MARCO TEÓRICO. | 19 |
| A. ASPECTOS GENERALES SOBRE CRISIS. | 20 |
| B. RESEÑA HISTÓRICA DE LAS CRISIS ECONÓMICAS MUNDIALES | 21 |
| 1. <i>La crisis de los Tulipanes o “Tulipomanía”</i> | 21 |
| 2. <i>La burbuja de los mares del Sur</i> | 22 |
| 3. <i>El fracaso del Banco Overend y Guerney</i> | 23 |
| 4. <i>La Gran Depresión de 1929</i> | 23 |
| 5. <i>La crisis del petróleo</i> | 24 |
| 6. <i>Crisis de la deuda externa de América Latina</i> | 24 |
| 7. <i>Crisis financiera asiática</i> | 26 |
| 8. <i>Crisis de las hipotecas sub-prime.</i> | 26 |
| C. INICIOS DE LA CRISIS ACTUAL MUNDIAL | 27 |

| | | |
|----|---|----|
| 1. | <i>Inicios de la crisis en el Año 2007</i> | 29 |
| 2. | <i>Inicios de la Crisis en el Año 2008</i> | 31 |
| D. | CRISIS EN COSTA RICA | 32 |
| 1. | <i>Principales Noticias Nacionales</i> | 33 |
| 2. | <i>Investigaciones sobre la Crisis de Otras Instituciones</i> | 36 |
| 3. | <i>Conferencia Crisis Económica Mundial y su impacto en Costa Rica: Caso Práctico Banco Popular</i> | 37 |
| 4. | <i>Situación Actual de los Bancos en Costa Rica</i> | 39 |
| 5. | <i>Comportamiento de las Tasas de Interés</i> | 39 |
| 6. | <i>Comportamiento de Cartera Crediticia Banca Nacional</i> | 40 |
| a) | Cartera de Crédito del Banco Nacional de Costa Rica | 41 |
| b) | Cartera de Crédito del Banco de Costa Rica | 41 |
| c) | Cartera de Crédito del Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 42 |
| E. | TIPOS Y METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN | 42 |
| 1. | <i>Según Finalidad</i> | 42 |
| 2. | <i>Según el Alcance Temporal</i> | 43 |
| 3. | <i>Según Profundidad u Objetivo</i> | 43 |
| 4. | <i>Según el Carácter de la Media</i> | 44 |
| 5. | <i>Según el Marco en que Tiene Lugar</i> | 44 |
| 6. | <i>Según la Concepción del Fenómeno</i> | 44 |
| 7. | <i>Según la Dimensión Temporal</i> | 45 |
| 8. | <i>Según la Orientación que Asume</i> | 45 |
| F. | TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN | 46 |
| 1. | <i>Entrevista</i> | 46 |
| 2. | <i>Observación</i> | 47 |
| a) | Diseño del Cuestionario | 47 |
| G. | SELECCIÓN DEL TAMAÑO DE MUESTRA | 49 |
| 1. | <i>Tipos de Muestras</i> | 49 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| III. | CAPÍTULO METODOLOGÍA. | 51 |
| A. | TIPO DE INVESTIGACIÓN | 52 |
| B. | SUJETOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN | 53 |
| 1. | <i>Sujetos</i> | 53 |
| 2. | <i>Fuentes</i> | 54 |
| C. | TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACION | 54 |
| D. | TRABAJO DE CAMPO | 55 |
| 1. | <i>Plan de trabajo</i> | 55 |
| 2. | <i>Proceso</i> | 56 |
| 3. | <i>Cronograma de Trabajo de Campo</i> | 56 |
| E. | DISEÑO DE LA MUESTRA | 57 |
| 1. | <i>El Proceso Sistemático de Diseño de la Muestra</i> | 57 |
| 2. | <i>Población Estudio de EMPRESAS CONSTRUCTORAS</i> | 57 |
| 3. | <i>POBLACION DE ESTUDIO DE PERSONAS</i> | 58 |
| 4. | <i>Población Estudio de bancos</i> | 58 |
| 5. | <i>Población Estudio de bancos</i> | 59 |
| F. | MÉTODO DE MUESTREO | 59 |
| G. | TAMAÑO DE LA MUESTRA | 59 |
| IV. | CAPÍTULO ANALISIS DATOS POR GRUPOS DE INTERÉS | 61 |
| A. | ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS PERSONAS ENCUESTADAS | 62 |
| 1. | <i>conocimiento sobre la actual crisis financiera</i> | 62 |
| 2. | <i>Medio por el cual se informaron de la crisis actual</i> | 63 |
| 3. | <i>Principales detonantes de la actual crisis financiera</i> | 64 |
| 4. | <i>opinión de los encuestados en cuanto el posible impacto que tendrá la crisis actual</i> | 66 |
| 5. | <i>numero de encuestados que poseen casa propia, con un crédito hipotecario</i> | 67 |
| 6. | <i>disposición de los encuestados por adquirir un crédito hipotecario para la vivienda</i> | 68 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 7. | <i>repercusiones en las condiciones socio-económica de los encuestados por el aumento en las tasas de interés</i> | 69 |
| 8. | <i>retrasos en el pago DE algún crédito por parte de los encuestados</i> | 70 |
| 9. | <i>opinión en cuanto a la accesibilidad en los precios de viviendas por parte de los encuestados</i> | 71 |
| 10. | <i>cultura definida de ahorro a largo plazo por parte de los encuestados</i> | 72 |
| 11. | <i>tendencia de ahorro entre los años 2005-2009 por parte de los encuestados</i> | 73 |
| 12. | <i>información socio-económica de los encuestados.</i> | 74 |
| B. | CRUCE DE VARIABLES GRUPO DE PERSONAS ENCUESTADAS | 78 |
| 1. | <i>medio por el cual se informa de la actual crisis financiera, según nivel de los principales detonantes</i> | 78 |
| 2. | <i>nivel de atraso en las mensualidades de créditos según la afectación de la economía de las personas por la actual crisis</i> | 80 |
| 3. | <i>cultura de ahorro según la afectación de la economía por la actual crisis financiera</i> | 81 |
| 4. | <i>Cultura de ahorro según edad del encuestado</i> | 82 |
| 5. | <i>Cultura del ahorro según nivel de escolaridad del encuestado</i> | 83 |
| C. | ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS EMPRESAS CONSTRUCTORAS. | 84 |
| 1. | <i>Opinion sobre si hay o no crisis en Costa Rica.</i> | 84 |
| 2. | <i>crisis inmobiliaria, cambio en los mercados actuales de vivienda</i> | 85 |
| 3. | <i>Opinión en cuanto al Comportamiento de las carteras crediticias morosas</i> | 86 |
| 4. | <i>Estrategias para incentivar la compra de vivienda por parte de las empresas constructoras</i> | 87 |
| 5. | <i>Efecto tasas de interés</i> | 89 |
| D. | ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS ENTIDADES BANCARIAS | 90 |
| V. | CAPÍTULO CONCLUSIONES | 95 |
| VI. | CAPITULO BIBLIOGRAFIA | 100 |
| VII. | CAPÍTULO GLOSARIO | 104 |

| | |
|---|------------|
| VIII. ANEXOS. | 109 |
| A. CRONOGRAMA DE LA INVESTIGACIÓN. | 110 |
| B. CUESTIONARIO APLICADO PERSONAS | 111 |
| C. ENTREVISTA APLICADA A EMPRESAS CONSTRUCTORAS | 113 |
| D. ENTREVISTA APLICADA A ENTIDADES BANCARIAS | 115 |
| IX. ARTICULO. | 117 |

Índice de Cuadros y tablas

| | |
|---|----|
| CUADRO 1: PROMEDIO DE TASAS DE INTERÉS PARA PRÉSTAMOS EN MONEDA NACIONAL PARA VIVIENDA. | 40 |
| CUADRO 2: CARTERA DE CRÉDITO DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA. | 41 |
| CUADRO 3: CARTERA DE CRÉDITO DEL BANCO DE COSTA RICA. | 41 |
| CUADRO 4: CARTERA DE CRÉDITO DEL BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL. | 42 |
| TABLA 1. DISEÑO DE LA MUESTRA. | 57 |
| TABLA 2. DISEÑO DE LA MUESTRA. | 58 |
| TABLA 3. DISEÑO DE LA MUESTRA. | 58 |
| TABLA 4. DISEÑO DE LA MUESTRA. | 59 |
| CUADRO 5: CONOCE USTED SOBRE LA CRISIS ECONÓMICA ACTUAL?. | 62 |
| CUADRO 6: MEDIO POR EL CUAL SE INFORMO DE LA CRISIS ECONÓMICA?. | 63 |
| CUADRO 7: DETONANTES DE LA CRISIS ECONÓMICA MUNDIAL?. | 65 |
| CUADRO 8: CONSIDERA SI LO AFECTA O NO LA CRISIS FINANCIERA ACTUAL?. | 66 |

| | |
|---|----|
| CUADRO 9: OBTENCIÓN DE CASA PROPIA CON CRÉDITO HIPOTECARIO?. | 67 |
| CUADRO 10: DISPOSICIÓN A ADQUIRIR UN CRÉDITO HIPOTECARIO?. | 68 |
| CUADRO 11: REPERCUSIONES EN LA CONDICIÓN SOCIO-ECONÓMICA DE LAS PERSONAS, POR EL ALZA EN LAS TASAS DE INTERÉS?. | 69 |
| CUADRO 12: RETRASO EN EL PAGO DE ALGÚN CRÉDITO HIPOTECARIO?. | 71 |
| CUADRO 13: ACCESIBILIDAD EN LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS?. | 71 |
| CUADRO 14: CULTURA DEFINIDA DE AHORRO A LARGO PLAZO?. | 72 |
| CUADRO 15: TENDENCIA DE AHORROS ENTRE LOS AÑOS 2005 - 2008?. | 73 |
| CUADRO 16: RANGO DE EDAD?. | 75 |
| CUADRO 18: NIVEL DE ESCOLARIDAD POR PARTE DE LOS ENCUESTADOS ?. | 76 |
| CUADRO 19: REALIZA ALGUNA ACTIVIDAD REMUNERADA?. | 77 |
| CUADRO 21: MEDIO POR EL CUAL SE INFORMA LA GENTE FRENTE A LOS PRINCIPALES DETONANTES DE LA CRISIS?. | 79 |
| CUADRO 22: ATRASOS EN LAS MENSUALIDADES DE LOS CRÉDITOS, SEGÚN LA AFECTACIÓN ECONÓMICA DE | 80 |
| CUADRO 23: CULTURA DE AHORRO SEGÚN LA AFECTACIÓN DE LA ECONOMÍA?. | 81 |
| CUADRO 24: CULTURA DE AHORRO SEGÚN LA EDAD DE LAS PERSONAS ENCUESTADAS?. | 82 |
| CUADRO 25: CULTURA DE AHORRO SEGÚN LA ESCOLARIDAD DEL ENCUESTADO?. | 83 |

INTRODUCCIÓN

En estos últimos meses Estados Unidos experimentó la nacionalización, la quiebra y el rescate de los principales bancos de inversión, producto del otorgamiento de créditos con hipotecas Sub-prime.

Este acontecimiento inició en el 2007 y ha sido producto de especulaciones en el mercado, está relacionada con las perturbaciones en los mercados de crédito en el mundo. Las preocupaciones sobre la volatilidad del sector de hipotecas sub-prime (o de alto riesgo) se han esparcido por el sistema financiero y los bancos centrales se han visto obligados a inyectar miles de millones de dólares al sistema.

Estados Unidos se encuentra viviendo una crisis financiera de gran magnitud, la cual se dio inicialmente por la dificultad de las familias de ese país, que contrajeron créditos hipotecarios de alto riesgo, para pagar sus préstamos ante el incremento de las tasas de interés.

Lo que sucede en este país tiene alcance mundial, el dato decisivo de la época es que el centro del capitalismo es cada vez más la economía norteamericana y la creencia extendida de que el mercado inmobiliario estadounidense era una apuesta segura.

La crisis por la que está atravesando este país se expandió rápidamente por diversos países europeos y algunos sufrieron graves efectos, como por ejemplo: Dinamarca que entró en recesión con seis meses consecutivos de

crecimiento económico negativo en el primer trimestre del 2008 y la eurozona conformada por países como Francia y Alemania que entraron en contracción financiera con fuertes incrementos en el desempleo.

Estados Unidos se encuentra atravesando una gran crisis de solvencia y se han de producir fuertes ajustes en las valoraciones de los activos reales y financieros de los ciudadanos y las empresas y el Gobierno está intentando evitarlo a toda costa pero su función no es refinanciar la deuda de las entidades privadas. Partiendo de las situaciones anteriormente descritas es de donde parte nuestro gran interés por conocer cómo inició esta crisis, cuáles fueron sus principales protagonistas, y evaluar si esta situación se puede replicar en nuestro país.

Este acontecimiento ha sido producto de especulaciones en el mercado, está relacionada con las perturbaciones en los mercados de crédito en el mundo. Las preocupaciones sobre la volatilidad del sector de hipotecas sub-prime (o de alto riesgo) se han esparcido por el sistema financiero y los bancos centrales se han visto obligados a inyectar miles de millones de dólares al sistema.

Siguiendo el método usual de investigación, el presente trabajo cuenta con siete capítulos que desarrollan el tema a plenitud, a saber:

- Capítulo I Aspectos Generales: En este capítulo se expondrán las pautas que seguirá la investigación, como son planteamiento del problema, objetivos, alcances y limitaciones del proyecto.

- Capítulo II Marco Teórico: Éste apartado desarrolla todo el fundamento teórico e histórico para fundamentar la investigación y que a su vez respalde los planteamientos y objetivos del proyecto.
- Capítulo III Metodología: Es aquí donde se menciona la forma en que se trabajo la investigación, desde exponer los sujetos y fuentes de información, así como el tipo de investigación, planes de trabajo, diseños de muestra y más.
- Capítulo IV Análisis de Datos: Es aquí donde se encuentra el corazón de la investigación, ya que, es en este apartado donde se encuentra el análisis de la investigación de campo, y se interrelaciona lo estudiado en el Marco Teórico con lo encontrado en las encuestas y entrevistas de cada sector analizado, así como las similitudes y discrepancias entre estos sectores.
- Capítulo V Conclusiones y Líneas Futuras de Investigación: Este capítulo busca sintetizar lo aprendido durante todo el proceso investigativo, así como, a raíz de la información creada, sugerir futuras líneas de investigación que complementen o amplíen el conocimiento.
- Capítulo VI Bibliografía: En este capítulo se mencionan las fuentes y los autores consultados durante la investigación.
- Glosario: Este apartado busca enlistar los términos claves y conceptos importantes para entender la investigación.
- Anexos: Son todos aquellos materiales de apoyo que se utilizaron para la recolección de los datos y la información.
- Artículo: La redacción de un artículo sobre la investigación y los principales resultados.

I.

CAPÍTULO

ASPECTOS GENERALES.

Éste apartado contiene los aspectos generales de la investigación, en los cuales se desarrollan los fundamentos necesarios para sentar las bases de la investigación. El capítulo se desarrolla en el siguiente orden: primero el planteamiento del problema de investigación, seguido por la definición del tema y el objetivo general, luego se delimitan los objetivos específicos, terminando con la justificación del tema, el cronograma y por último los alcances e limitaciones de la investigación.

A. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Como se indicó en la introducción, distintos autores han concluido que el mundo entero se encuentra en crisis, a lo cual nuestro país no está exonerado.

Existen ejemplos claros, como Estados Unidos, en donde las noticias internacionales comentaron sobre la problemática hipotecaria que vivió ese país, en cuanto al aumento en la morosidad de las carteras crediticias, lo que concluyó con la actual crisis financiera. (Pérez Salazar, 2007).

Por otro lado Leopoldo Abadía, Profesor del IESE, resume acertadamente el inicio de la crisis hipotecaria en base a tres puntos claves:

1. (...) La Reserva Federal de Estados Unidos baja en dos años (2007-2008) el precio del dinero del 6.5 % al 1 %, lo que dopa un mercado que empezaba a despegar el mercado inmobiliario.

En el año 2001, la tasa de interés nominal era de 1%, lo que produjo el inicio de la burbuja inmobiliaria, definida también como la compra y venta de viviendas con fines especulativos lo cual era un buen negocio, más aun si se apalancaban con tasas de interés reales negativas (5% de inflación, -4% de tasa real ($1\% - 5\% = -4\%$), lo que quiere decir que los usuarios de las distintas entidades bancarias, los ahorrantes específicamente, pagan por ahorrar y los prestatarios reciben un “subsidio” por pedir prestado.

2. (...) Durante años, los tipos de interés vigentes en los mercados financieros internacionales han sido excepcionalmente bajos, esto ha hecho que los Bancos hayan visto que el negocio se les hacía más pequeño, por lo que daban préstamos a un interés más bajo y pagaban algo por los depósitos de los clientes (cero si el depósito está en cuenta corriente y, si además, cobran comisión de mantenimiento, pagaban “menos algo”) Pero, con todo, el margen de intermediación decrecía.

En realidad, la responsabilidad desde un punto de vista económico recae en la política económica de los Estados Unidos, especialmente en el Banco Central de dicho país, ya que al mantener tasas de interés tan bajas, la economía adopta un sesgo inflacionario y fomenta gastos eufóricos, por ejemplo lo ocurrido en Estados Unidos con el caso de las viviendas negociadas en condiciones más allá de las posibilidades reales de pago por parte de los compradores.

3. (...) Además llenos de entusiasmo los bancos, decidieron conceder créditos hipotecarios por un valor superior al valor de la casa que

compraba el ninja (no income, no job, no assets; es decir, personas sin ingresos fijos, sin empleo fijo, sin propiedades), porque con el citado boom inmobiliario, esa casa en pocos meses valdría más que la cantidad dada en préstamo.

Al presentarse dicha situación, las entidades bancarias no se percataron de los conflictos de liquidez que se podrían generar más adelante, ya que al disminuir el mercado hipotecario, producto de la explotación excesiva de créditos originaria una subvaluación de las mismas, convirtiendo la gran oportunidad en una catástrofe, aunado a la falta de respaldo para dichos dineros prestados.

Es por tanto, y a partir de las lecturas realizadas sobre la actual crisis financiera tanto a nivel nacional como internacional, que surge la siguiente pregunta: ¿Se podrían llegar a replicar dichos factores en Costa Rica, y de esta manera originar una crisis similar a la acontecida en Estados Unidos actualmente?

B. OBJETIVO GENERAL.

- Conocer si los tres elementos seleccionados que desencadenaron la crisis financiera se están replicando en el GAM de Costa Rica, para el primer semestre del 2009.

C. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Para poder analizar lo planteado en el objetivo general, definimos los siguientes objetivos específicos:

- Comprobar si el comportamiento de las tasas de interés, establecidas por el Banco Central y el Ministerio de Hacienda para el periodo 2007-2008, se replicó conforme a lo sucedido en Estados Unidos, como uno de los posibles puntos clave que desencadenó la actual crisis mundial.
- Determinar si las variaciones en las tasas de interés ofrecidas por el Banco Central de Costa Rica y el Ministerio de Hacienda, afectan el comportamiento de los préstamos hipotecarios para vivienda ofrecidos por la Banca Nacional para los Costarricenses ubicados en el GAM, al primer semestre del 2009.
- Determinar la percepción de los analistas de crédito de la banca pública ubicada en el GAM, sobre cómo se vería afectada la liquidez del banco, ante una posible disminución en la capacidad de pago por parte de los clientes en una eventual crisis como la acontecida en el 2007-2008 en el mundo, para el primer semestre del 2009.
- Conocer el razonamiento de las personas dispuestas a adquirir, ó mantener un crédito hipotecario para vivienda en el GAM, para el primer semestre del 2009.
- Conocer las condiciones de ventas actuales, de las empresas constructoras de vivienda ubicadas en el GAM, para el primer semestre del 2009.

D. JUSTIFICACIÓN.

Investigar sobre la crisis económica y sus efectos es un trabajo del día a día empresarial y social de un país, consideramos que las crisis no son todas iguales, ya que tienen causas y efectos distintos, aunque al final conlleven a un colapso financiero; inflación, pobreza, desempleo, o hasta oportunidades de negocios, ninguna afecta un mismo sector siempre.

Luego de varias lecturas, decidimos estudiar sobre la crisis en Costa Rica por dos razones principales: La primera porque es nuestro país y por ende nuestro centro de negocios y vida social, y la segunda porque no existen investigaciones a la fecha (junio 2009), enfocadas a los tres elementos seleccionados como críticos para la replicación de la actual crisis, ya que según nuestra percepción, no se han sentido aún, los embates de una crisis mundial.

Consideramos además, el hecho que al ser Estados Unidos nuestro mayor socio comercial y éste se encuentre sumido en una crisis mundial como la acontecida actualmente; pueda afectar a mediano y largo plazo a Costa Rica, motivo por el cual se deba investigar sobre el tema para planear tácticas de defensa ante sus efectos.

Para el presente estudio se escogió el mercado hipotecario ya que es un tema del que poco se investiga pero mucho se habla, pues es un tema bastante extenso y cuenta con un sin número de fuentes de información para la población.

E. CRONOGRAMA.

El cronograma de fechas según se guio la investigación es el que se muestra en el anexo N^o 1. El mismo fue revisado y aprobado por el tutor del proyecto estando al tanto del avance y modificaciones que se le realizaron en el transcurso del mismo.

F. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO.

La delimitación del estudio es necesaria para poder comprender cuáles son los alcances del mismo y así saber cuál es el resultado de la investigación.

1. ALCANCES.

La investigación bibliográfica previa a la elección del tema brindó un panorama diverso para investigar en nuestro país, a razón de que no existen, documentos o investigaciones profundas que hablen sobre la crisis o sus efectos en Costa Rica y específicamente en el mercado hipotecario al segundo semestre del 2009.

En virtud de lo extenso y amplio que es el tema de la crisis, el estudio se enfocó en tres sectores de gran interés, como son las entidades bancarias, las personas clientes potenciales o no de estos bancos y las empresas constructoras.

Es por tanto que la presente investigación, desea medir la percepción que tienen las distintas Entidades Financieras sobre la falta de liquidez que pueda

generar el no pago de créditos por parte de las personas ante una eventual crisis. Por otra parte, saber los razonamientos de las personas para la adquisición o continuación de un crédito hipotecario y por último las condiciones y demanda de vivienda que poseen las empresas constructoras.

Es con esa misma información que se pretende, realizar análisis cruzados donde se generen hallazgos importantes entre las opiniones de las constructoras, los bancos y las personas.

Se desea, con una investigación profunda, seria y responsable, generar conclusiones eficientes que sean del aprovechamiento de profesionales en la materia y puedan ser utilizadas para el establecimiento de estrategias de mitigación.

2. LIMITACIONES.

Las limitantes que se pueden presentar en un proyecto son de tiempo, espacio, dinero y otros recursos (Barrantes Echeverría, 1999). En lo que respecta a la presente investigación, la limitante de tiempo es la más crítica, ya que el tema es amplio y sólo se cuenta con 16 semanas para culminar con el esclarecimiento de los objetivos, por esto se decidió delimitar el tema como se comentó anteriormente.

En cuanto al espacio y el dinero, no son limitantes trascendentales para la indagación, por otra parte, los recursos didácticos son, una limitante importante,

que a su vez es una ventaja, como se comentó en los alcances, por cuanto no existen estudios profundos en Costa Rica sobre la crisis y sus posibles efectos.

II.

CAPÍTULO

MARCO TEÓRICO.

El presente capítulo describe los fundamentos teóricos en los que se basa la investigación. A continuación se explicarán conceptos relacionados con las crisis financieras que se han vivido en el mundo, así como sus implicaciones en Costa Rica.

A. ASPECTOS GENERALES SOBRE CRISIS.

Para poder hablar sobre crisis, se debe conocer el significado de esta palabra, según indica el sitio de la Real Academia Española (<http://www.rae.es>) la describe como: “Escases, carestía. Situación de un asunto o proceso cuando está en duda la continuación, modificación o cese. Momento decisivo de un negocio grave y de consecuencias importantes.”

A modo más científico, podemos hablar de crisis en términos de recesión, como: “un declive significativo de la actividad económica, que dura más de unos cuantos meses, y es perceptible en la producción industrial, el empleo, el ingreso real y el comercio a mayoristas y minoristas” (Parkin Michael, 2003, p.p. 454)

Este mismo autor, en su libro menciona que los diferentes mercados sufren de un ciclo económico en el cual se pueden encontrar altibajos de la producción y empleo, formando así, en cierto modo un patrón cíclico, pero no estable de procesos expansivos, y procesos recesivos. (Parkin, Michael, 2003, p.p. 453-469).

B. RESEÑA HISTÓRICA DE LAS CRISIS ECONÓMICAS MUNDIALES

A través de la historia de la humanidad, han existido gran variedad de crisis económicas, todas ellas por diferentes razones, por lo cual nunca una crisis se puede comparar a otra. Aun así, es una referencia importante para poder analizar una crisis; estudiar sobre acontecimientos anteriores.

Algunas de las Crisis económicas más importantes de la historia se detallan a continuación:

1. LA CRISIS DE LOS TULIPANES O “TULIPOMANÍA”

La crisis de los Tulipanes o “Tulipomanía”, es detallada por el periodista inglés Charles Mackay en su libro “Memoria de Extraordinarias Desilusiones y de la Locura de las Multitudes”, en donde según el autor este período se encuentra marcado por la euforia especulativa que se produjo en los Países Bajos en el Siglo XVII. El objeto de la especulación fueron los bulbos de Tulipán, cuyo precio alcanzó niveles desorbitados, dando lugar a una gran burbuja económica y a la primera crisis financiera que se conoce.

Diversos factores fueron los causantes para que este fenómeno se produjera sin embargo entre los más importantes podemos mencionar por un lado el éxito de la Compañía Holandesa de las Indias Orientales y la Prosperidad Comercial de los Países Bajos, y por otro el gusto por las flores exóticas que se convirtieron en objeto de ostentación y riqueza.

Según el autor la gente llegaba a pagar cantidades exorbitantes por un sólo bulbo de tulipán, haciendo alusión a la última venta que tiene registrada la historia de tan peculiar negocio en donde el 5 de febrero de 1637, un lote de 99 tulipanes se vendió por 90.000 florines, dinero con el cual en la época se hubieran podido comprar 3.000 cerdos. Al día siguiente la burbuja estalló cuando se puso a la venta un lote de medio kilo por 1.250 florines sin encontrarse un comprador. Los precios empezaron a caer en picada y no hubo manera de recuperar la inversión, iniciaron las bancarrotas y golpearon a todas las clases sociales, la falta de garantías, la imposibilidad de hacer frente a los contratos y el pánico llevó a la economía Holandesa a la quiebra.

2. LA BURBUJA DE LOS MARES DEL SUR

Para el año de 1720, surge una nueva crisis conocida como La Burbuja de los Mares del Sur, la cual se produjo en Gran Bretaña debido a una especulación iniciada en 1711. La Compañía de los Mares del Sur obtuvo el Monopolio sobre el comercio con las colonias españolas en América divulgando rumores cada vez mayores sobre el valor potencial de su comercio potencial con el Nuevo Mundo incrementado el valor de sus acciones las cuales pasaron de 128 libras en enero de 1720 a 550 libras a finales de mayo. El rápido incremento en el precio de las acciones provocó un frenesí especulativo por todo el país con el cual a principios de agosto la cotización alcanzó las 1000 libras y la tendencia cambió bruscamente.

Otras burbujas estallaron al mismo momento en Ámsterdam y París, acelerando aún más la caída de la cotización.

3. EL FRACASO DEL BANCO OVEREND Y GUERNEY

Entre los años de 1886 y 1890, se produce el fracaso del Banco Overend y Guerney. Dicho Banco se declara en quiebra en mayo de 1866, con lo cual muchos bancos más pequeños se vinieron al suelo ante la imposibilidad de conseguir fondos aunque fueran solventes. A consecuencia de ésta crisis muchos reformadores como William Bagehot, presionaron para que el Banco de Inglaterra asumiera un nuevo papel como prestador de último recurso que proveyera de liquidez al sistema financiero durante la crisis para impedir que el colapso de un banco se extendiera a otros.

4. LA GRAN DEPRESIÓN DE 1929

La Gran Depresión de 1929, conocida también como Crack del 29, tuvo su origen en los Estados Unidos específicamente con la caída de la Bolsa de Valores de Nueva York, y es además la mayor crisis que el mundo capitalista haya conocido hasta el momento. Todo inició con la caída en picada del precio de los valores que se cotizan en Wall Street, lo cual arruinó a muchísimos inversores, cerró empresas y bancos, condenó al paro a millones de personas y debido al efecto dominó trasladó el problema a muchas naciones.

El origen se remonta a la Primera Guerra Mundial, la cual había sido un gran negocio para los Estados Unidos al convertirse en el principal proveedor de sus aliados. Al finalizar la Guerra EEUU, no pudo vender tanto como antes, y se

queda sin poder colocar sus mercancías con lo cual se da una superproducción o si se quiere decir una sobre oferta. Pero y a pesar de la baja en la demanda el valor de los títulos cotizados en la Bolsa continúa subiendo ya que el dinero barato prestado por los bancos se invierte en la Bolsa con la seguridad de que va reportar grandes beneficios. La superproducción de bienes se encuentra en una situación difícil dado el exceso de oferta lo cual hace que los precios empiecen a bajar, con lo cual aparecen las dudas, los miedos y el nerviosismo entre los inversores poniendo a la venta grandes cantidades de acciones y el valor de las mismas cae en picada.

5. LA CRISIS DEL PETRÓLEO

Tras el estallido de la guerra del Yom Kippur en octubre de 1973, los principales países árabes exportadores de petróleo, declararon un embargo en los envíos a los Estados Unidos de Norte América, así como a otras naciones partidarias de Israel.

De igual manera, se unieron a otros proveedores de petróleo para elevar los precios del crudo. La crisis del petróleo en 1973 desencadenó la peor crisis económica desde la Segunda Guerra Mundial en algunas de las principales naciones industrializadas, provocando un descenso del 14% en la producción de Estados Unidos y más del 20% en el caso de Japón.

6. CRISIS DE LA DEUDA EXTERNA DE AMÉRICA LATINA

En la década de 1960, los países latinoamericanos comenzaron a recibir fuertes empréstitos para desarrollar sus industrias nacionales. A inicios de la

década de 1980, la deuda externa excedió a los 300.000 millones de dólares estadounidenses. Poco después, en 1982, México se declaró incapaz de pagar la deuda, provocando una agitación mundial con la crisis de la deuda externa, durante la cual el producto interno bruto (PIB) per-cápita decayó un 10% en los países de América Latina.

De igual manera para la década de 1990: se da el colapso de la burbuja de activos japonesa, en la cual los precios de los bienes raíces y el mercado de valores sufrieron un desplome catastrófico en 1990, después de años de inflación.

En la década siguiente, Japón sufrió un proceso de deflación crónico y una recesión económica debido a la devaluación de sus activos. La economía japonesa, entró en una fase de crecimiento cero en la mitad de la década de los años noventa.

Periodo en el cual, el Banco Central de Japón ante el riesgo inflacionario de la economía y la depreciación del yen frente al dólar decidió aumentar el tipo de interés bancario de 2,5% al 6%, originando así que los precios de las acciones sufrieron un fuerte descenso y los precios de los bienes inmuebles cayeron. Dado que las acciones tenían como garantía los bienes inmuebles el sistema financiero entró en una grave crisis.

7. CRISIS FINANCIERA ASIÁTICA

El aumento de valor del dólar estadounidense provocó que las exportaciones de varios países asiáticos, cuyas monedas se encontraban atadas al dólar, se hicieran menos competitivas.

En julio de 1997, surgió una devaluación expandida tras la decisión de Tailandia de fluctuar su moneda, dando inicio a la crisis financiera asiática, de la cual Indonesia, Tailandia y Corea del Sur fueron los más afectados, con una contracción durante la crisis del 83,4%; 40,4% y 34,2%, respectivamente.

8. CRISIS DE LAS HIPOTECAS SUB-PRIME.

La crisis de los créditos de alto riesgo se desató en Estados Unidos durante el verano de 2007. Sus orígenes están en las hipotecas hechas a los prestatarios con menor capacidad para pagar los préstamos. El resultado ha sido el cierre de muchas compañías que invirtieron fuertes sumas de dinero en productos relacionados con las hipotecas sub-primas y a la reducción de créditos alrededor del mundo.

La bancarrota de Lehman Brothers y la adquisición de Merrill Lynch, en septiembre de 2008, marcaron el inicio de la crisis financiera global, la cual ha provocado la desaceleración del crecimiento económico mundial, una contracción en el comercio internacional y el aumento en el desempleo.

C. INICIOS DE LA CRISIS ACTUAL MUNDIAL

La crisis actual tiene sus orígenes en el 2001, cuando los EEUU entran en un periodo de desaceleración económica, originando la reacción del Gobierno por medio de la Reserva Federal (FED), con una política monetaria de crédito fácil (o irresponsable) la cual se tradujo en una reducción de las tasas de interés de referencia, pasando del 6.50% en enero del 2001 a un 1.00% hacia el 2004.

Dadas las condiciones reales de la economía de los EEUU, esta reducción se consideró como artificial; “es decir insostenible y se sabía que eventualmente debían subir”.

Con la reducción artificial en las tasas de interés, el gobierno estimuló e indujo deliberadamente a las personas a contraer deudas hipotecarias las cuales fueron imposibles de pagar una vez que las tasas interés de los préstamos empezaron a subir hasta llegar al punto de 5.25% para mediados del 2006.

Es necesario observar que en 1912, el economista Ludwig Mises, exponente de la corriente Escuela Austríaca de Economía pronosticó la actual crisis financiera en su libro “The Theory of Money and Credit” cuando expresa: “El demagogo no se molesta por las consecuencias remotas de sus políticas. Él escoge la inflación y la expansión del crédito a pesar de que él sabe que el boom creado es de corta duración y que inevitablemente debe acabar en desplome”.

Sin embargo, si bien es cierto que la crisis financiera en los EEUU se empezó a gestar con la reducción de las tasas de interés, el papel que

desempeñaron dos entidades financieras hipotecarias fue fundamental para agravar la crisis. Estas entidades son Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) y Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation) ambas de origen privado pero con patrocinio estatal estadounidense muy importante.

Estas entidades, al tener respaldo del gobierno, usaron criterio político para cumplir sus objetivos de suplir de liquidez a las entidades prestamistas de hipotecas y de otorgar garantías hipotecarias.

Fue así como para el tercer trimestre del 2007, ambas instituciones llegan a garantizar, o a tener derechos, sobre más del 50% de todas las hipotecas de los EEUU. Con un valor de deuda de US\$5.2 billones que en el 2003 apenas era de US\$1.2 billones, las cuales por ser entidades de patrocinio político, se pensó solo en el corto plazo y se dieron varios descuidos con el fin de poder colocar más recursos con mayores niveles de riesgo. Uno de ellos fue que estas entidades operaron con menores niveles de reservas a los exigidos a las entidades privadas.

Otras fuentes bibliográficas, como la agencia de noticias RTVE de España, por medio de su página www.rtve.es/noticias, describe toda una cronología diaria de la crisis desde el 14 de marzo del 2007 a la actualidad, fecha donde el noticiero crea un inicio simbólico para la crisis.

En dicha cronología, cada fecha que se publica es un acontecimiento importante que luego influye en lo que, según mencionan, el desencadenamiento de la crisis actual en los Estados Unidos.

Entre las fechas importantes, se describe a continuación un extracto de aquellas que, son importantes para la presente investigación, iniciando el 14 de marzo del 2007 hasta el 25 de noviembre del 2008, último día de la cronología previa al desencadenamiento de la crisis.

1. INICIOS DE LA CRISIS EN EL AÑO 2007

Durante el primer semestre del 2007, se dieron noticias importantes como la revelación del número de impagos del sector hipotecario de los Estados Unidos, donde alcanza su punto más alto en los últimos 7 años. (Unos seis millones de contratos por 600.000 millones de dólares).

A raíz de lo anterior, grandes bancos empiezan a registrar pérdidas como las publicadas por Citigroup el 18 de abril del 2007 por más de \$5.000 millones para el primer trimestre de labores de ese año.

Durante el segundo semestre del 2007 se ven en las publicaciones de la agencia RTVE los efectos de lo acontecido durante la primera mitad del mismo año, como son quiebras de bancos de inversión estadounidense, como por ejemplo dos del grupo de inversión Bear Sterns.

Como una tendencia de mitigación para más quiebras, bancos de ese país como son Wells Fargo y Wachovia endurecen los requisitos para conceder préstamos. Por otra parte para agosto, el BCE inyecta en el mercado 94.841, millones de euros y la Reserva Federal 24.000, millones de dólares.

Para finales del semestre el banco británico Northern Rock, el quinto del país por hipotecas concebidas, se desploma en la Bolsa de Londres y la empresa Merrill Lynch recorta la planilla de su filial hipotecaria de alto riesgo, y así se dan repetitivos sucesos de recortes en varias entidades financieras y empresas hasta el cierre del año, donde la Reserva Federal estadounidense, el BCE y los bancos centrales de Inglaterra, Suiza y Canadá acuerdan un plan para afrontar la liquidez.

2. INICIOS DE LA CRISIS EN EL AÑO 2008

Durante éste año, se da una secuencia de consecuencias que llevan, a la postre, con quiebra de entidades financieras importantes en USA. Es así como, sólo en enero se dieron ejemplos importantes como Citigroup, primer banco estadounidense, el cual cierra 2007 con la peor cuenta trimestral de su historia. En tres meses pierde 10.000 millones de dólares; otro ejemplo es la entidad Merrill Lynch anuncia pérdidas de 9.830 millones de dólares en el cuarto trimestre.

A consecuencia de estos y otros acontecimientos, los gobiernos involucrados toman medidas, como la del presidente de USA George W. Bush, quien propone un plan para reactivar la economía dotada con 145.000 millones de dólares; o como la del gobierno británico, que nacionaliza el Northern Rock.

Acercándose a la mitad del año, El FMI, calcula que las pérdidas derivadas de la crisis ascienden a 600.000 millones de euros. El BCE, adjudica 15.000 millones de dólares y la Reserva Federal otros 50.000 millones en una operación conjunta.

Durante el segundo semestre se presenta la misma sucesión de efectos por la crisis, ejemplos claros como Barclays, el tercer banco del Reino Unido, anuncia una caída de su beneficio tras sufrir una depreciación de sus activos de 1.006 millones de libras; o el de IndyMac Bank, el segundo banco hipotecario estadounidense, pasa a ser controlado por las autoridades federales; un tercer ejemplo es cuando Merrill Lynch anuncia pérdidas de 6.603 millones de dólares en el primer semestre.

Ya cerrando el año 2008, se dan acciones más fuertes para contener los efectos de la crisis, tales como la unión de los seis grandes bancos centrales (Banco de Japón, FED, BCE, Banco de Canadá, Banco de Inglaterra y Banco Nacional Suizo), para acometer una inyección de liquidez en dólares conjunta para apaciguar la crisis financiera. El Lloyds TBS compra por 15.372, millones de euros el Halifax Bank of Scotland, mientras que el banco Morgan Stanley busca un socio para fusionarse y sortear la crisis financiera.

Por último, la Agencia de Noticias RTVE, menciona como cierre de acontecimientos importantes para ese año el momento cuando la Reserva Federal anuncia que inyectará 800.000 millones de dólares para préstamos a consumidores y el mercado hipotecario.

D. CRISIS EN COSTA RICA

Como se estudió en el apartado anterior, la crisis mundial se fue desarrollando como una sucesión cronológica de acontecimientos que, desencadenaron en una crisis financiera.

En nuestro país, no se ha documentado fielmente, cuáles han sido las repercusiones o los acontecimientos importantes que pueden desencadenar una crisis, o siquiera si la crisis de Estados Unidos se puede repetir en nuestras tierras.

Aun así, algunos políticos, estudiosos y profesionales han intentado comentar sobre los posibles efectos que tenga la crisis mundial en nuestro país,

así como las acciones que se pueden tomar y la percepción de algunos sectores, tales como el mercado automovilístico, el mercado bancario, la población en general y otros.

Es por esto, que no podemos describir, como se hizo en el apartado anterior, sobre la sucesión de noticias importantes; por lo cual se realizará una descripción y mención de diferentes opiniones de políticos, periodistas, encuestas e investigaciones universitarias, foros y charlas relacionadas al tema de crisis.

1. PRINCIPALES NOTICIAS NACIONALES

Tal vez las noticias más destacadas por la prensa son las relacionadas con los bancos, ya que se tiene claro que, son estos los más afectados por la crisis. Según el Periódico La Nación del 9 de marzo del 2009, la banca nacional aumentó sus carteras crediticias en retraso del 2% al 15%.

Aunque según los entrevistados, los porcentajes se mantienen en rangos normales, estos muestran un alza que, a futuro puede ser peligrosa si no se controla a tiempo.

Uno de los reportajes que llama la atención, es el escrito por el Sr. Mario Quesada de la UNED por una entrevista realizada al Señor Otton Solís; quién comenta sobre los posibles efectos en Costa Rica por la crisis mundial.

En su nota, el Sr. Quesada menciona que nuestro país es una economía muy abierta, en la cual “hay cero control a la entrada y salida de capitales”, un pequeño mercado bursátil, la dependencia de los bancos públicos y privados a

líneas de crédito, la necesidad de la economía de contar inversión externa y la disminución en la cantidad de remesas provenientes de Estados Unidos, son algunos de los motivos que colocan al país en un entorno de vulnerabilidad, según menciona el economista.”

Pero igualmente cita otros motivos. “Hay otro conjunto de razones que hacen que nuestra economía sea doblemente vulnerable. Eso se debe a dos políticas puestas en práctica a partir de finales del 2006 como fue la revalorización del colón y reducir la tasa de interés”; que a la postre, son políticas adoptadas por Estados Unidos, como se estudió en el apartado anterior.

El Sr. Quesada menciona como don Otton Solís siguiere varias acciones de mitigación de la crisis, entre las cuales se puede citar:

- “Imponer rigurosas condiciones para el otorgamiento de crédito dirigido al consumo, abrir y extender los planes de financiamiento para las actividades productivas,
- Solicitar a los bancos comerciales un plan de ampliación de plazos de pago de las deudas bancarias para evitar aumento de las cuotas y la mora,
- Limitar drásticamente los gastos superfluos de los entes públicos y desarrollar una política agresiva de autoabastecimiento alimentario que reduzca importaciones y active la pequeña y mediana agricultura, entre otras.”

Una de las noticias que más ha llamado la atención en lo que corresponde a éste año, fue la publicada en el periódico La Nación el viernes 24 de abril, donde

se reporta una baja en las utilidades del sector bancario nacional, de alrededor del 25% real durante el primer trimestre del 2009 con respecto al mismo periodo del año anterior.

Según explicaron altos jefes de los bancos esto se debió a un incremento en los gastos administrativos, debido, especialmente, a un mayor gasto en personal.

Entre otras publicaciones se dan a conocer a la población acciones tomadas por la SUGEF como el reforzar la liquidez bancaria, basados en que el país se encuentra en un periodo de incertidumbre, donde la economía norteamericana y el sistema financiero internacional están pasando por una serie de tribulaciones, que no se sabe a ciencia cierta qué efectos puedan tener en la banca costarricense.

Entre las opciones que sugieren para que los bancos realicen estas acciones se encuentran captar más o prestar menos, o las dos, a lo cual el Superintendente comenta: “Hay otro indicador de intermediación mínima, que compara las captaciones con los créditos y debe haber una relación de uno a uno. Lo cual significa que de cada colon prestado, las entidades bancarias deben retener un 10% como fondo

Por otro lado, menciona el artículo sobre el riesgo sistémico que pueda tener la banca local, a lo cual la SUGEF dice textualmente: “Dichosamente, nuestros bancos locales dependen en una cantidad muy baja de la banca

corresponsal norteamericana. A hoy no ha sufrido pérdidas por títulos en el extranjero.

Otro riesgo es que la banca comercial hubiera invertido en bancos comerciales que quebraron.”

Un sector vulnerable a la crisis, como lo es el sector turismo, toma también medidas alternativas como la búsqueda de nuevos nichos, como son el turismo rural y el turismo nacional.

Una acción de compensación por parte del gobierno a la crisis mundial es el atacar la contracción económica con el superávit. Como menciona Aarón Sequeira, periodista de La Prensa Libre, menciona que las acciones por tomar del gobierno es el atacar los efectos de la crisis por medio de las ganancias de la política de menor endeudamiento y de gasto ordenado.

Además anota que según el ministro de Hacienda, Guillermo Zúñiga: “la situación tan difícil que se le presenta a la economía internacional toma a nuestro país con una hacienda pública muy sana, el superávit que poseemos es lo que me da tranquilidad, porque si se requieren hacer gastos, estamos en condiciones de poder enfrentarlos, y por eso recuerdo lo que hemos hecho”.

2. INVESTIGACIONES SOBRE LA CRISIS DE OTRAS INSTITUCIONES

La escuela de Estadística de la Universidad de Costa Rica elaboró una encuesta denominada “Los hogares ticos frente a la crisis” para el periódico el Financiero durante la primera semana del mes de Febrero del 2009. Dicha

investigación fue un resultado de la XXI Encuesta de Confianza del Consumidor, la cual se realiza todos los años por la institución para medir variables como estimación y expectativas de las personas sobre las condiciones económicas del país.

La investigación realizada para el Financiero, por el MSC. Johnny Madrigal, fue publicado en marzo del 2009, y resalta dos preguntas, la primera sobre los rubros que los hogares han decidido eliminar o posponer, entre las más mencionadas se encuentra compra de casa del 50%, compra de auto 68,9%.

Por otro lado, la segunda pregunta que llama la atención es la referente a la situación de ingresos de los trabajadores, el cual el 44% dicen que sus ingresos bajaron algo o mucho.

Lo destacado de la investigación, y sobre todo de las preguntas antes mencionadas, es generar un panorama para nuestra investigación, sobre la cual se vislumbra que en Costa Rica existen efectos, o al menos, algunos indicios de una eventual crisis financiera en nuestros mercados.

3. CONFERENCIA CRISIS ECONÓMICA MUNDIAL Y SU IMPACTO EN COSTA RICA: CASO PRÁCTICO BANCO POPULAR

El día 24 de abril del 2009, el Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas de Costa Rica, brindo una conferencia sobre la crisis económica y su impacto en Costa Rica, impartida por la MSC. Ana Isabel Solano, miembro de la Junta Directiva del Banco Popular.

Durante esta charla la Sra. Solano realizó una introducción a la crisis mundial, como se mencionó en apartados anteriores de éste capítulo, y luego concluyó con la actualidad nacional y las acciones específicas del Banco Popular para erradicar estos efectos.

Entre las principales conclusiones que brindó la charla se encuentran: el destacar que la crisis es importada y no por una sucesión de acciones en nuestro país. Menciona que en los últimos años la coyuntura macroeconómica fue muy favorable, particularmente en el 2007 permitió un crecimiento extraordinario del crédito, sin embargo se presentaron otras situaciones como desaceleración de la economía, desempleo, contracción de la liquidez entre otras.

Menciona que las tendencias de la industria financiera son:

- La volatilidad de las tasas de interés
- Flexibilidad cambiaria y su efecto sobre capacidad de pago de los deudores particularmente sobre los no generadores.
- Incremento de las tasas de interés en colones afecta la capacidad de pago de los deudores de esa moneda.
- Entre otras más...

También, acertadamente, presenta una estructura de la industria general de intermediación financiera, en la cual se confirman mediante cuadros las tendencias mencionadas anteriormente, donde ejemplos como tasas adquiridas a un 6% en 8 meses aumentaron al 12%.

Por último, para cerrar la primera etapa de la conferencia, se mencionaron las posibles estrategias que el sector bancario debe tomar en cuenta para mitigar la crisis, como son:

- Contención del gasto
- Mejora de procesos y tecnología
- Incentivar canales alternativos
- Fomentar el ahorro
- Arreglos de pago
- Entre otros....

4. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS BANCOS EN COSTA RICA

Como complemento de las definiciones que se presentan en éste capítulo, es importante analizar cuál es la realidad de las tasas de interés y de las carteras de crédito de los bancos, con el fin de conocer la realidad de estas entidades ante la eventual crisis hipotecaria.

5. COMPORTAMIENTO DE LAS TASAS DE INTERÉS

Según datos del Banco Central de Costa Rica, el país sufrió una disminución importante en las tasas de interés para préstamos en moneda nacional para vivienda, esto a partir del año 2004 y hasta el 2008, donde la rebaja se dio en cerca de 6 puntos porcentuales.

Igualmente para Febrero 2009, se cuenta con un 16,14% en las tasas de interés, lo cual indica que el presente año podría tener un repunte con tendencia al

alza de 4 puntos porcentuales más que el año pasado, lo cual puede inducir a problemas de morosidad en los créditos hipotecarios.

El siguiente cuadro, ilustra con datos numéricos la tendencia antes

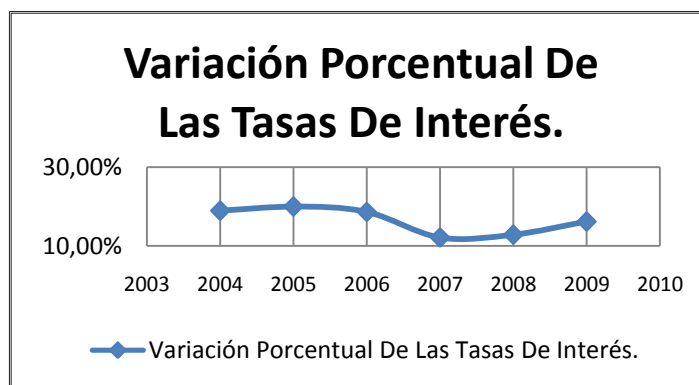
| Promedio de Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para Vivienda | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| 18,91% | 19,96% | 18,63% | 12,07% | 12,80% | 16,14% |

mencionada:

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

Cuadro 1: Promedio de tasas de interés para préstamos en moneda nacional para vivienda.

A continuación se grafica la tendencia de las tasas desde el año 2004 al 2009.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

6. COMPORTAMIENTO DE CARTERA CREDITICIA BANCA NACIONAL

Una de las formas de evaluar la calidad de los activos de un intermediario, es a través de la relación entre la cartera de morosidad mayor a 90 días y la cartera directa.

La Fórmula Que Se Utiliza Es La Siguiete:

Cartera con morosidad mayor a 90 días / Cartera Directa

Donde los niveles para evaluar son los siguientes:

- Nivel normal Igual o menor a 3%
- Nivel 1 Igual o menor a 10% pero mayor a 3%
- Nivel 2 Igual o menor a 15% pero mayor a 10%
- Nivel 3 Mayor a 15%

A) CARTERA DE CRÉDITO DEL BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

| Cuenta | feb-09 | feb-08 |
|--|---------------|---------------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 1.724.664,25 | 1.488.857,09 |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 46.671.206,00 | 20.858.460,00 |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 76 .93 | 68 .64 |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 2 .63 | 1 .38 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

Cuadro 2: Cartera de crédito del Banco Nacional de Costa Rica.

B) CARTERA DE CRÉDITO DEL BANCO DE COSTA RICA

| Cuenta | feb-09 | feb-08 |
|--|------------------|----------------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 1.126.473.151,00 | 925.352.246,00 |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 19.054.146,00 | 5.387.309,00 |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 78,42 | 68,78 |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 1,66 | 0,58 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

Cuadro 3: Cartera de crédito del Banco de Costa Rica.

**C) CARTERA DE CRÉDITO DEL BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO
COMUNAL**

| Cuenta | feb-09 | feb-08 |
|--|----------------|----------------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 834.725.721,00 | 722.982.902,00 |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 22.500.597,00 | 14.337.334,00 |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 72,53 | 64,91 |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 2,62 | 1,94 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

Cuadro 4: Cartera de crédito del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

E. TIPOS Y METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

Con base en Barrantes Echavarría (1999, pp.63-66), los criterios para clasificar las investigaciones pueden ser: finalidad, alcance temporal, profundidad y carácter de la media. Estos pueden abordarse metodológicamente en cualquier enfoque y pueden combinarse entre sí, pero se debe determinar el tipo que más se ajusta a un determinado estudio. A continuación se detalla la clasificación de los tipos de investigaciones:

1. SEGÚN FINALIDAD

- Investigación Básica (pura): Es aquella actividad orientada a la búsqueda de nuevos conocimientos y campos de investigación sin un fin práctico, específico e inmediato. Su objetivo es crear un cuerpo de conocimientos teóricos en algún campo de la ciencia.
- Investigación aplicada: Su finalidad es la solución de problemas prácticos para transformar las condiciones de un hecho que preocupa.

2. SEGÚN EL ALCANCE TEMPORAL

- Estudios transversales: Estudian aspectos de desarrollo de los sujetos en un momento dado.
- Estudios longitudinales: Son investigaciones que estudian un aspecto o problema en distintos momentos, niveles o edades.

3. SEGÚN PROFUNDIDAD U OBJETIVO

- Exploratoria: Se realiza para tener un primer conocimiento de una situación para luego realizar una posterior más profunda, por eso se dice que tiene un carácter provisional. Por lo general es descriptiva pero puede llegar a ser explicativa.
- Descriptiva: Su objetivo central es la descripción de fenómenos. Se sitúa en un primer nivel del conocimiento científico. Usa la observación, estudios correlacionales y el desarrollo.
- Explicativa: Explica los fenómenos y el estudio de sus relaciones para conocer su estructura y los aspectos que intervienen en su dinámica.
- Experimental: Estudia las relaciones de causalidad utilizando la metodología experimental con la finalidad de controlar los fenómenos. Se fundamenta en la manipulación activa y el control sistemático de las variables independientes.

4. SEGÚN EL CARÁCTER DE LA MEDIA

- **Cuantitativo:** Se fundamenta en aspectos observables y susceptibles de cuantificar. Utiliza la metodología empírico-analítica y se sirve de la estadística para el análisis de los datos.
- **Cualitativa:** Estudia, especialmente, los significados de las acciones humanas y de la vida social. Utiliza la metodología interpretativa (etnografía, fenomenología, interaccionismo, etc.). El tratamiento de los datos es generalmente cualitativo.

5. SEGÚN EL MARCO EN QUE TIENE LUGAR

- **De laboratorio:** Sus acciones se realizan en un laboratorio, conlleva la acción intencionada de las condiciones de la investigación.
- **De campo o sobre el terreno:** Son estudios que se realizan en situaciones naturales y que permiten con mayor libertad generalizar los resultados a situaciones afines.

6. SEGÚN LA CONCEPCIÓN DEL FENÓMENO

- **Nomotética:** Pretende establecer leyes, orientándose a explicaciones generales. Utiliza la metodología empírico-analítica y se apoya básicamente en la experimentación.
- **Ideográfica:** Enfatiza lo particular e individual. Se basa en la singularidad de los fenómenos y su objetivo no es llegar a leyes generales ni ampliar el conocimiento teórico.

7. SEGÚN LA DIMENSIÓN TEMPORAL

- **Histórica:** Estudia los fenómenos ocurridos en el pasado, reconstruyendo los acontecimientos y explicando su desarrollo, fundamentando su significado en el contexto en que ha surgido.
- **Descriptiva:** Estudia los fenómenos tal y como aparecen en el presente, en el momento de realizar la investigación. Incluye gran variedad de estudios cuyo objetivo es describir los fenómenos (diagnósticos, estudio de casos, correlaciones, etc.)
- **Experimental:** El investigador introduce cambios deliberados con el fin de observar los efectos que producen. Su característica esencial es el escogimiento al azar de las muestras y la manipulación de las variables.

8. SEGÚN LA ORIENTACIÓN QUE ASUME

- **Orientada a la comprobación:** Su objetivo básico es contrastar teorías, empleando la metodología empírico-analítica, casi experimental (investigación donde la muestra no es seleccionada aleatoriamente) o ex post facto.
- **Orientada al descubrimiento:** Su objetivo básico es generar o crear conocimiento desde una perspectiva inductiva. Emplea una metodología interpretativa, como la etnografía, para comprender los fenómenos.
- **Orientada a la explicación:** Busca dar respuestas a problemas concretos para la toma de decisiones, ya sea para cambiar o mejorar la práctica (investigación acción, investigación in situ).

F. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Las técnicas a utilizar en un estudio dependen de las características del mismo, por lo que para fines de este proyecto solo se explicaran las técnicas de entrevista y observación.

1. ENTREVISTA

La entrevista es “una conversación, generalmente entre dos personas, de los cuales uno es el entrevistador y el otro el entrevistado” (Barrantes Echeverría, 1999, p.194). Algunas de las ventajas que ofrece esta técnica son las siguientes: “facilita la labor de persuasión, precisa y aclara preguntas, verifica las respuestas y capta el ambiente natural, se observan opiniones y actitudes y se aprecia el lenguaje no verbal” (Barrantes Echeverría, 1999, p.198).

La entrevista puede ser de dos tipos: dirigida no estructurada, y no dirigida o no estructurada, cuya diferencia radica en que la última deja la iniciativa al entrevistado, permitiéndole que vaya narrando sus experiencias, puntos de vista, etc., mientras que la entrevista dirigida sigue un procedimiento fijo de antemano, por un cuestionario o guía preparados previamente (Barrantes Echeverría, 1999, p.194).

2. OBSERVACIÓN

La observación permite la grabación del comportamiento en que ocurre, eliminando de esta manera errores asociados a la evocación del comportamiento. En definitiva, la observación es “el proceso de reconocer y tener en cuenta objetos y acontecimientos relevantes” (Kinnear y Taylor, 2005, p.137).

A) DISEÑO DEL CUESTIONARIO

La elaboración del cuestionario es un arte que mejora con la experiencia.

Para elaborar el cuestionario, se deben tomar en cuenta dos elementos: la longitud y el modo de las preguntas. (Berenson y Levine, 1982, p.10).

La longitud se determina en base a la relación inversa que existe entre esta y la razón de respuestas a la encuesta. Cuanto más largo sea el cuestionario, menor será la razón de la respuesta y viceversa, por ello es imperativo que el investigador determine los meritos de cada pregunta, con cuestionamientos de control de calidad como por ejemplo:

- ¿Está claramente planteada la pregunta?
- ¿La pregunta tiene menos de 20 palabras?
- ¿Hay superposición de las categorías de respuesta y están completas?
- ¿Serán las respuestas a una pregunta, significativas, útiles y enfocadas a los objetivos de la investigación?
- ¿Es la pregunta realmente esencial para la encuesta?

El formato particular del cuestionario que se elija y la redacción de la pregunta específica afectan el modo de respuesta que se pretenda obtener. Dependiendo del tipo de pregunta que se escoja, sea abierta o cerrada, así va a ser el modo de respuesta que se tenga, esto ya que las abiertas son más difíciles de analizar pero si es una entrevista personal son más fáciles para indagar hasta que el entrevistado nos diga lo que queremos realmente saber. (Berenson y Levine, 1982, p.11).

Existen tres formas de realizar una encuesta: de modo personal, entrevista telefónica y por correo. La primera suele ser muy costosa ya que se requiere de tiempo y dinero para adiestrar a los encuestadores, para que estos tomen de forma hábil, clara y directa la respuesta que se quiere obtener y eliminar las ambigüedades en lo que contestan los encuestados, pero la técnica es igualmente efectiva y el porcentaje de respuestas suele ser el máximo.

De igual forma la telefónica, es costosa por este tiempo de capacitación, igualmente esta técnica es efectiva, no en tanto porcentaje como la personal ya que es más difícil entablar el contacto y la confianza entre el entrevistador y entrevistado además de que se omite el lenguaje corporal que en ocasiones suele ser importante.

La entrevista vía correo es la menos costosa de todas pero es la que mayormente tiene respuestas incompletas o ambiguas. Además es una técnica que retrasa el proceso de investigación, ya que los entrevistados posponen el envío de sus respuestas debido a sus labores diarias.

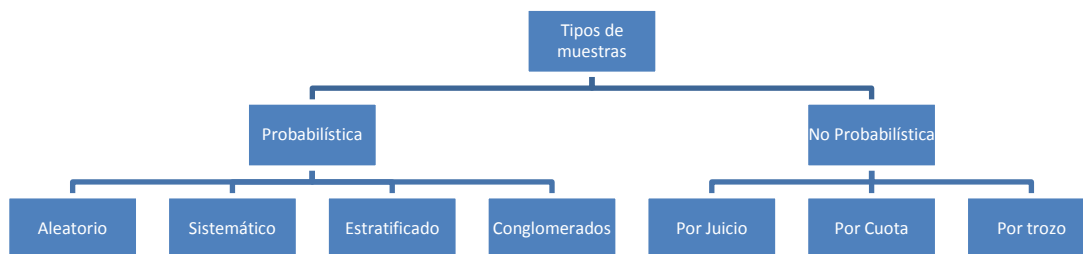
G. SELECCIÓN DEL TAMAÑO DE MUESTRA

La selección de un tamaño de muestra adecuado colabora en la agilidad de la investigación así como en la vinculación que tiene la misma con la población dependiendo de los márgenes de error y porcentajes de confianza.

Existen tres razones principales para preferir una muestra, primero que todo es el tiempo, segundo son los costos que se incurren en un censo y tercero es engorroso y poco eficiente obtener un conteo completo de la población objetivo. Es por esto que el investigador se dedica a inferir a partir de los resultados obtenidos con la muestra. (Berenson y Levine, 1982, p.16).

1. TIPOS DE MUESTRAS

Existen dos tipos esenciales de muestras, la probabilística y la no probabilística, cada una utiliza diversos procedimientos o técnicas que las hacen aptas según el tipo de investigación.



Fuente: Berenson y Levine 1982

La primera es aquella en la cual los sujetos de la muestra se seleccionan con base en probabilidades conocidas. (Berenson y Levine, 1982, p.18). Es la más utilizada, además de ser la más compleja ya que posee procedimientos delicados

en cada una de sus técnicas. Entre esas técnicas podemos citar muestreo aleatorio simple, sistemática, estratificado y de conglomerados.

La segunda es la más sencilla ya que comprende procedimientos como muestras de juicio, de cuotas trozos de pastel. La desventaja es que no hay forma probabilística de interpretar cuán representativa es la muestra de la población. (Berenson y Levine, 1982, p.17).

III.

CAPÍTULO

METODOLOGÍA.

Éste capítulo explica los métodos que se utilizaron en el desarrollo de esta investigación. Se subdivide en cinco apartados a saber: tipo de investigación, sujetos y fuentes de información, técnicas de recolección de información, plan de trabajo de campo y diseño de la muestra.

A. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Esta investigación de combinación de la investigación exploratoria y la concluyente o descriptiva, siendo utilizadas en el orden respectivo durante el desarrollo de la misma.

Se considera que esta investigación es de tipo exploratoria porque se recopiló información variada, que incluía revisiones bibliográficas para guiar y fundamentar el desarrollo del trabajo.

Una vez recopilada toda la información necesaria para realizar el proyecto, se procedió con la investigación descriptiva en la cual se desarrolló una encuesta para las personas poseedoras de créditos de vivienda o quienes estén pensando adquirir uno, así como entrevistas semi-estructuradas para las empresas constructoras y los bancos; de donde se obtuvo la información que permite analizar y describir, en combinación con los resultados recolectados por la investigación exploratoria.

Esta información sirvió como insumo para generar las conclusiones y recomendaciones que son necesarias para concretar, y comprobar si lo planteado en los objetivos se cumple.

B. SUJETOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN

1. SUJETOS

Se consideran sujetos de información aquellas personas que brindan la información. En la elaboración y el desarrollo de esta investigación en particular, se utilizaron tres sujetos de información, a saber:

- Las personas que posean créditos hipotecarios, o estén pensando en contraer uno para la compra de su vivienda.
- Las empresas constructoras, quienes venden las casas y conocen el mercado hipotecario, ya que es la mayor fuente de financiamiento en la venta de estos bienes.
- Los analistas de crédito quienes son los encargados de gestionar créditos hipotecarios de vivienda, para los siguientes bancos: Banco Nacional de Costa Rica, Banco de Costa Rica, Banco Popular y Desarrollo Comunal.
- Los miembros de la Junta Directiva del Banco Popular y de Desarrollo Comunal quienes son los responsables, de las políticas de aprobación o rechazo los créditos hipotecarios para vivienda.

2. FUENTES

Para la elaboración de este informe, se recurrió a fuentes primarias y secundarias, las cuales se mencionan a continuación:

a) Fuentes Primarias: En nuestro caso las fuentes primarias fueron los sujetos de información mencionados en el apartado anterior, a saber: los analistas de crédito de los bancos: Banco Nacional de Costa Rica, Banco de Costa Rica, Banco Popular y Desarrollo Comunal, las empresas constructoras y las personas que posean o deseen adquirir un crédito hipotecario.

b) Fuentes Secundarias: La información secundaria se obtuvo mediante:

- Libros de texto relacionados con el tema de crisis e historia de lo mismo en Costa Rica y el mundo.
- Información de Internet, principalmente sobre antecedentes en otros países.
- Tesis y proyectos de años anteriores.
- Artículos relacionados con el tema de crisis inmobiliaria, inicios de la crisis en Estados Unidos y crisis 2007-2009 en general.

C. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACION

Las técnicas que en éste proyecto se utilizaron radican en entrevistas personales y encuestas.

Las entrevistas se utilizaron extensamente en la investigación, razón por la cual se preparó una entrevista personal estructurada, y por medio de una encuesta, se recolectó la información requerida para el análisis posterior.

Para recolectar la información de las variables de las personas se utilizó únicamente la encuesta estructurada y en el caso de las variables de empresas constructoras y bancos se utilizó la entrevista personal.

D. TRABAJO DE CAMPO

El trabajo de campo es tal vez la parte más importante del proyecto, ya que es en donde se recopila la mayor cantidad de información para realizar el análisis y así generar posteriormente los resultados.

1. PLAN DE TRABAJO

Para dicha investigación, fue necesario el concertar una cita con los analistas de crédito y al menos un miembro de la Junta Analista de Crédito de los bancos seleccionados, para así visitarlos en sus oficinas y realizar la entrevista estructurada para recabar la información a analizar.

De igual forma se procedió con las empresas constructoras, en las cuales previo a la visita se les contactó por medio telefónico y así concertar la cita para la entrevista y la recolección de información.

Por último, las personas encuestadas fueron escogidas, según el muestreo que se seleccionó, por lo cual no requirió de cita previa o llamadas.

El tiempo para la realización de las entrevistas es aproximadamente de una hora, tanto en la variable de bancos como de empresas constructoras. En la variable de personas, las encuestas tienen una duración máxima de veinte minutos. Al ser tres integrantes del grupo, y solo contar con dos semanas, según cronograma del proyecto, hemos repartido las encuestas y entrevistas de forma equitativa y así mejorar los tiempos de recepción de información.

2. PROCESO

El plan de trabajo de campo se dividió en dos partes a saber:

- Programación del tiempo: El tiempo se realizó desde el 30 de marzo al 19 de abril del 2009, tomando en cuenta que la semana del 6 de abril al 12 de abril es Semana Santa y las posibilidades de lograr recabar información esos días es baja.
- Presupuesto: Los costos en los que se incurrió para la investigación son únicamente de traslado, por lo que son cubiertos por los investigadores.

3. CRONOGRAMA DE TRABAJO DE CAMPO

El cronograma del trabajo de campo está en función del cronograma general del proyecto, es por esto que el mismo se puede apreciar en el capítulo de aspectos generales.

E. DISEÑO DE LA MUESTRA

1. EL PROCESO SISTEMÁTICO DE DISEÑO DE LA MUESTRA

Primeramente se planteó una muestra sistemática aleatoria para la investigación, se utilizó una muestra no probabilística por conveniencia, ya que no se contaba con un listado de las personas que poseían créditos hipotecarios o deseaban adquirirlos.

La unidad de muestreo utilizada para la variable de personas fue comprendida entre todas las personas que poseían o deseaban adquirir un crédito hipotecario para vivienda. La unidad de muestreo utilizada para las empresas constructoras fue: todas aquellas empresas constructoras que vendan casas y financien la obra con algún banco.

Y por último la unidad de muestreo utilizada para los bancos fue todos aquellos bancos estatales que posean líneas de crédito hipotecario.

2. POBLACIÓN ESTUDIO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

| | |
|-------------------------|--|
| 1. Elemento | Encargados de ventas de casas por medio de créditos hipotecarios. |
| 2. Unidades de muestreo | Empresas que vendan casas construidas y financien la obra con algún banco. |
| 3. Alcance | Provincias de San José, Alajuela, Cartago y Heredia. |
| 4. Tiempo | Del 30 de marzo al 19 de Abril del 2009 |

Tabla 1. Diseño de la muestra.

3. POBLACIÓN DE ESTUDIO DE PERSONAS

| | |
|-------------------------|---|
| 1. Elemento | Personas que posean o deseen adquirir créditos hipotecarios para vivienda. |
| 2. Unidades de muestreo | Personas que posean o deseen adquirir un crédito hipotecario para vivienda. |
| 3. Alcance | Provincias de San José, Alajuela, Cartago y Heredia. |
| 4. Tiempo | Del 30 de marzo al 19 de Abril del 2009 |

Tabla 2. Diseño de la muestra.

4. POBLACIÓN ESTUDIO DE BANCOS

| | |
|-------------------------|--|
| 1. Elemento | Analistas de crédito de los bancos que posean líneas de crédito hipotecarias para la compra de dinero. |
| 2. Unidades de muestreo | Bancos estatales que posean líneas de crédito hipotecario. |
| 3. Alcance | Provincias de San José, Alajuela, Cartago y Heredia. |
| 4. Tiempo | Del 30 de marzo al 19 de Abril del 2009 |

Tabla 3. Diseño de la muestra.

5. POBLACIÓN ESTUDIO DE BANCOS

| | |
|-------------------------|---|
| 1. Elemento | Un Miembro de la Junta Analista de Crédito los bancos que posean líneas de crédito hipotecarias para la compra de dinero. |
| 2. Unidades de muestreo | Bancos estatales que posean líneas de crédito hipotecario. |
| 3. Alcance | Provincias de San José, Alajuela, Cartago y Heredia. |
| 4. Tiempo | Del 30 de marzo al 19 de Abril del 2009 |

Tabla 4. Diseño de la muestra.

F. MÉTODO DE MUESTREO

Se utilizó una muestra no probabilística por conveniencia para las tres variables de análisis planteadas, dados los recursos disponibles.

G. TAMAÑO DE LA MUESTRA

Para calcular el tamaño de la muestra de las personas se utilizó la fórmula siguiente:

$$n = \frac{Z^2 * PQ}{E^2}$$

Donde:

| | | |
|---|---|---|
| n | = | Tamaño necesario de la muestra. |
| Z | = | Número de unidades de desviación estándar en la distribución normal que producirá el nivel deseado de confianza. |
| P | = | Proporción esperada, si no se conoce se usa 0.5 (50%). |
| Q | = | proporción 1-p. |
| E | = | Error, o diferencia máxima entre la media muestra y la media de la población que se está dispuesto a aceptar en el nivel de confianza estimado. |

En este caso se tomó un error del 10% y un nivel de confianza del 90%, quedando el tamaño de muestra así:

$$n = \frac{(1,641)^2 * (0.5*0.5)}{0.008649}$$

$$n = 78$$

Como se puede apreciar, el cálculo dio como resultado una muestra de 78 personas por entrevistar. Por otro lado, para el cálculo del tamaño de la muestra para las Empresas Constructoras, se utilizó una selección a conveniencia para las entrevistas personales, siendo la muestra de 6 empresas constructoras.

Por último, la variable de Bancos se realizó mediante entrevistas personales a conveniencia, quedando la muestra por escogencia de 6 analistas de crédito de los tres bancos estatales escogidos, así como la directora de la Junta Directiva de una de estas Entidades.

IV.

CAPÍTULO

ANALISIS DATOS POR GRUPOS DE INTERÉS

**A. ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS PERSONAS
ENCUESTADAS**

1. CONOCIMIENTO SOBRE LA ACTUAL CRISIS FINANCIERA

La encuesta realizada a las personas, inició con la pregunta sobre el conocimiento que tienen éstas y que además poseen o desean adquirir un crédito hipotecario para vivienda, sobre la actual crisis financiera que está viviendo el mundo, dando como resultado que de un total de 78 personas encuestadas aproximadamente un 95% en términos relativos, afirmó conocer sobre la crisis, mientras el restante 5% del sector estudiado, dijo no tener conocimiento alguno,, así como de las posibles amenazas que una crisis mundial puede ocasionar sobre la economía familiar, lo cual es preocupante ya que o son clientes actuales o lo son potenciales de las distintas entidades bancarias para adquirir un crédito. Lo antes descrito se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Cuadro 5
¿Conoce usted sobre la crisis económica actual?
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Si | 74 | 94,87% |
| No | 4 | 5,13% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 5: Conoce usted sobre la crisis económica actual?

2. MEDIO POR EL CUAL SE INFORMARON DE LA CRISIS ACTUAL

Se determinó que de las 78 personas encuestadas, un 41,25% afirmaron haberse enterado de la crisis por medio de la prensa nacional escrita, seguido por un 39,43% quienes se informaron por medio de la televisión nacional, de igual manera un porcentaje menor con un 8,09%, y 5,48% dijeron haber escuchado o leído algo referente al tema en Televisión internacional e internet, respectivamente, tal y como se puede observar en el siguiente cuadro.

Cuadro 6
Medio por el cual se informó de la Crisis Económica
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Prensa Nacional Escrita | 158 | 41,25% |
| Televisión Nacional | 151 | 39,43% |
| Televisión Internacional | 31 | 8,09% |
| Internet | 21 | 5,48% |
| Charlas, Conferencias | 10 | 2,61% |
| Revistas Especializadas | 7 | 1,83% |
| Otro | 5 | 1,31% |
| Total | 383 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 6: Medio por el cual se informo de la crisis económica?

La información que se muestra en el cuadro N° 6 en conjunto al cuadro anterior N° 5, sirvieron de base para analizar el razonamiento de las personas a solicitar un crédito hipotecario de vivienda, teniendo como supuesto que para tomar una decisión de este tipo se debería estar bien informado sobre el entorno económico-financiero que se está viviendo, tanto a nivel nacional como internacional pero que pueda tener un fuerte impacto en la nación, ya sea a través de noticieros, charlas, internet u otros.

No obstante es importante resaltar que si bien en la pregunta anterior sobre el conocimiento de la crisis, hay personas que afirmaron desconocer todo lo relacionado al tema; las mismas, si brindaron su opinión sobre donde han escuchado hablar de ella.

3. PRINCIPALES DETONANTES DE LA ACTUAL CRISIS FINANCIERA

Se consultó a las personas sobre siete posibles causas que originaron la actual Crisis Financiera Mundial, a las cuales los entrevistados debieron contestar sí, a las opciones que consideraron como uno de las principales detonantes.

Las alternativas más consideradas como causa probable de la actual crisis y en orden de importancia para las personas encuestadas se encuentran: las pocas restricciones en los otorgamientos de crédito con un 20,79%, la inestabilidad en los precios de los combustibles con un 16,83%, los niveles de consumismo de las personas con un 14,85%, seguido muy cerca por la sobrevaluación de los activos, la sobre oferta en la venta de viviendas para negocio (no vivienda propia), el exceso de liquidez por parte de las distintas entidades bancarias, con las cuales las personas podían adquirir prestamos y de esta manera financiar la compra de activos y vivienda, aunado a la reducción de las tasas de interés con las cuales dichas entidades se volvían más atractivas para los potenciales clientes con un 13,86%, 12,87%, 10,89% y un 9,90% respectivamente, tal y como se puede observar en el cuadro N° 7 siguiente.

Cuadro 7
Detonantes de la Crisis Económica Mundial

-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=74

| | Si | | No | | Total |
|--|------------|-------------|------------|-------------|-------|
| | Absoluto | Relativo | Absoluto | Relativo | |
| Pocas restricciones en los otorgamientos de créditos | 42 | 20,79% | 32 | 10,13% | 74 |
| Inestabilidad en los precios de los combustibles | 34 | 16,83% | 40 | 12,66% | 74 |
| Consumismo | 30 | 14,85% | 44 | 13,92% | 74 |
| Sobrevaluación de activos | 28 | 13,86% | 46 | 14,56% | 74 |
| Sobre oferta de Viviendas | 26 | 12,87% | 48 | 15,19% | 74 |
| Exceso de liquidez de los bancos | 22 | 10,89% | 52 | 16,46% | 74 |
| Disminución en las tasas de interés | 20 | 9,90% | 54 | 17,09% | 74 |
| Total | 202 | 100% | 316 | 100% | |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 7: Detonantes de la Crisis Económica Mundial?

De acuerdo con los datos estadísticos, se puede inferir que de las personas entrevistadas que contestaron conocer sobre la crisis financiera un total de 74, en su mayoría afirman que las pocas restricciones y controles por parte de las entidades bancarias en cuanto al otorgamiento de préstamos hipotecarios, fue uno de los principales detonantes, así como la inestabilidad que sufrieron los precios de los combustibles, lo que ocasionó una reacción en cadena, en muchas áreas de interés y consumo como lo son el aumento de los alimentos, de los transportes, por ende del nivel de vida, hizo que la gente, clientes potenciales de las distintas entidades bancarias, buscaran aprovechar las brechas otorgadas para el otorgamiento de créditos como una fuente de negocio, o de ingreso extra con la cual mantener o sobrellevar el nivel de vida actual que se tenía.

Con el estudio del cuadro anterior N° 7, queda sobre entendido el razonamiento que tienen las personas encuestadas, así como el acople que

realizan al priorizar las distintas opciones, explicando el rumbo que originó la crisis actual.

4. OPINIÓN DE LOS ENCUESTADOS EN CUANTO EL POSIBLE IMPACTO QUE TENDRÁ LA CRISIS ACTUAL

De las 78 personas encuestadas, se determinó que la mayoría un 78,21% afirman que la actual crisis financiera que se vive en el mundo, si podría afectar directamente al país, seguido por un 20,51% que dicen que sólo podría afectarlo, mientras que un 1.28%, piensa que la crisis no afectará Costa Rica.

De ésta información se extrae como dato de interés el nivel de desinformación con el que cuentan las personas en cuanto a las implicaciones reales que tiene un acontecimiento mundial como el que estamos viviendo, ya que si bien es cierto sólo 1% afirmó que la crisis no los afectará, existe un 5,13%, quienes afirman desconocer de la crisis, a su vez que un porcentaje mucho mayor del grupo de interés estudiado un 21,79% afirmó no estar consciente de dichas implicaciones, dejando de sobre visto la falta de información práctica sobre el tema que se tiene a la mano.

Cuadro 8
Considera si lo afecta o no la crisis
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Lo afecta actualmente | 61 | 78,21% |
| Podría afectarlo | 16 | 20,51% |
| No lo afectará | 1 | 1,28% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 8: Considera si lo afecta o no la crisis financiera actual?

5. NUMERO DE ENCUESTADOS QUE POSEEN CASA PROPIA, CON UN CRÉDITO HIPOTECARIO

Según los datos arrojados por la encuesta, se pudo corroborar que de las 78 personas encuestadas, únicamente un 30,77% posee actualmente un crédito hipotecario de vivienda, mientras que una gran mayoría un 69,23% no lo posee.

Lo que denota que con la muestra elegida para la aplicación de la encuesta, y según los datos de esta pregunta en particular, se podría afirmar que actualmente no se está replicando lo acontecido en Estados Unidos como uno de los puntos que originó la actual crisis, dado que con las condiciones actuales del país, la gente, clientes particulares de las distintas entidades bancarias no han recurrido a financiar sus proyectos de vivienda con créditos, en cerca de una 70%, lo que además nos dice que el restante 30% se puede considerar como un porcentaje normal de crédito para la época.

Cuadro 9
Obtención de casa propia con crédito hipotecario
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| No | 54 | 69,23% |
| Si | 24 | 30,77% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 9: Obtención de casa propia con crédito hipotecario?

**6. DISPOSICIÓN DE LOS ENCUESTADOS POR ADQUIRIR UN CRÉDITO
HIPOTECARIO PARA LA VIVIENDA**

De acuerdo con los datos estadísticos recopilados; a las 54 personas encuestadas que afirmaron no poseer un crédito hipotecario para la vivienda, se cuestionó sobre si estarían dispuestas o no en adquirir un préstamo hipotecario, a lo que un 57,41% afirmó estar dispuesto a adquirirlo siempre y cuando los beneficios otorgados por las distintas entidades bancarias cumplan sus expectativas y los beneficios ofrecidos sean llamativos para ellos en cuanto a plazos y tasas de interés se refiere. Por otro lado el restante 42,59% dijo no estar dispuesto a adquirirlo, ya que no lo necesitaban, pues poseían casa propia, o no tenían planes de adquirirlo, además comentaron desconocer el proceso y los requisitos que se necesitan para solicitar un crédito al banco, sin embargo si afirmaron que temerían solicitar un crédito debido a la inestabilidad y los altos niveles de incertidumbre que vive y se comenta actualmente sobre las tasas de interés, política monetaria o diferencial cambiario entre otras.

Cuadro 10
Disposición a Adquirir un crédito hipotecario
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=54

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Si | 31 | 57,41% |
| No | 23 | 42,59% |
| Total | 54 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 10: Disposición a adquirir un crédito hipotecario?

7. REPERCUSIONES EN LAS CONDICIONES SOCIO-ECONÓMICA DE LOS ENCUESTADOS POR EL AUMENTO EN LAS TASAS DE INTERÉS

De conformidad con los datos referentes, al número de personas encuestadas que afirmaron poseer vivienda a través de un crédito hipotecario por parte de una entidad bancaria, se obtuvo que de las 24 opiniones obtenidas un 58,33% afirmó que si bien cuando solicitó y le fue aprobado el crédito lo podía conllevar de buena manera, sin embargo de unos años a la actualidad, esa condición ha variado al punto que en la actualidad se está viendo afectada su condición de vida, sobre todo en lo económico, un 25% afirmó, no se ha visto afectado, un 12,50% dijo que su nivel de vida se ha visto afectado tanto en lo económico como en lo social de unos años a la actualidad por la obtención de dicho crédito, y por último sólo un 4,17% expresó haber estado sufriendo las repercusiones del mismo a nivel social.

Cuadro 11
Repercusiones en su condición socio-económica
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=24

| | Absoluto | Relativo |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Sólo la económica | 14 | 58,33% |
| Ninguna | 6 | 25,00% |
| Ambas | 3 | 12,50% |
| Solo la social | 1 | 4,17% |
| Total | 24 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 11: Repercusiones en la condición socio-económica de las personas, por el alza en las tasas de interés?

8. RETRASOS EN EL PAGO DE ALGÚN CRÉDITO POR PARTE DE LOS ENCUESTADOS

De igual manera al número de personas que afirmaron anteriormente tener un crédito hipotecario de vivienda, se les cuestionó sobre si su puntualidad en el pago de las cuotas del préstamo, donde de las 24 personas en estudio, un 66.67% de las mismas dijeron nunca haberse atrasado, mientras un 33.33% expresó que si se han atrasado al menos alguna vez, por distintas razones, entre las que sobresalieron según comentarios de los encuestados, complicación en las fechas de corte, periodos de año conflictivos tales como días festivos de fin de año, así como inestabilidad en las tasas de interés donde las variaciones inter-mensuales del crédito variaron significativamente, lo cual da la pauta a pensar que si se obtuvo una muestra de 78 personas a encuestar de las cuales solo 24 poseen actualmente un crédito hipotecario para vivienda, y de estas un total de 8 se han atrasado por una u otra razón, se podría pensar que ante variaciones en las condiciones pactadas para créditos girados, y sobre la incertidumbre que vive el país actualmente en el ámbito económico-financiero, así como en el social sí se podría replicar lo acontecido en otros países como un factor impulsor de la actual crisis financiera que se vive, aunque en niveles más bajos.

La información investigada se puede apreciar mejor al analizar a profundidad el cuadro N° 9 en conjunto con el cuadro N° 12 siguiente.

Cuadro 12

Retraso en el pago del crédito

-Valores Absolutos y Relativos -

Mayo, 2009

n=31

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| No | 16 | 66,67% |
| Si | 8 | 33,33% |
| Total | 24 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 12: Retraso en el pago de algún crédito hipotecario?

9. OPINIÓN EN CUANTO A LA ACCESIBILIDAD EN LOS PRECIOS DE VIVIENDAS POR PARTE DE LOS ENCUESTADOS

De acuerdo con los datos estadísticos, y con base en el número de encuestados que afirmaron estar dispuestos a adquirir un crédito hipotecario para vivienda, los cuales en su mayoría comentaron haber indagado un poco en cuanto al tema de compra de vivienda, un 77,42% afirmó que actualmente los precios de las viviendas no son accesibles, lo que dificulta aun más que las entidades bancarias brinden estos tipos de créditos, sin embargo el 22,58% restante afirmó que los precios actuales si son accesibles.

Cuadro 13

Accesibilidad en los precios de viviendas

-Valores Absolutos y Relativos -

Mayo, 2009

n=31

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| No | 24 | 77,42% |
| Si | 7 | 22,58% |
| Total | 31 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 13: Accesibilidad en los precios de las viviendas?

10. CULTURA DEFINIDA DE AHORRO A LARGO PLAZO POR PARTE DE LOS ENCUESTADOS

según los datos arrojados por las encuestas, se estableció que de las 78 personas encuestadas, únicamente un 20.51% poseen una cultura establecida de ahorro a largo plazo, considerando como el mismo cualquier ahorro que se prolongue por períodos superiores a los seis meses, ya sea en depósitos a plazo, inversiones a la vista, compra de bonos o certificados, lo cual es un porcentaje bastante bajo que sin embargo demuestra la cultura de corto plazo que tienen los costarricenses frente al ahorro, pues aunado a dicha pregunta comentaron su interés de mantener sus ahorros a la vista por cualquier eventualidad que se pueda presentar, a saber enfermedad, oportunidad de negocio o viajes. El restante 79.49% afirmó no poseer dicha cultura, ya que comentaron prefieren manejar su dinero en forma personal. Dicho resultado sobre la cultura de ahorro, se puede observar en el cuadro N° 14.

Cuadro 14

Cultura definida de ahorro a largo plazo
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| No | 62 | 79,49% |
| Si | 16 | 20,51% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación
Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 14: Cultura definida de ahorro a largo plazo?

**11. TENDENCIA DE AHORRO ENTRE LOS AÑOS 2005-2009 POR PARTE DE
LOS ENCUESTADOS**

De conformidad con los datos referentes a las personas que afirmaron tener una cultura de ahorro a largo plazo, se obtuvo que un 56.25% afirmó haber tenido durante el periodo 2005-2008 algún tipo de inversión, con la cual buscar el incremento de sus capitales, sin embargo un porcentaje bastante representativo, un 43.75%, dijo no haber efectuado ninguna transacción de este tipo, durante el período cuestionado, producto de la misma incertidumbre que se vive actualmente, comentaron.

Cuadro 15

Tendencia de ahorros en entre los años
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=22

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Si | 9 | 56,25% |
| No | 7 | 43,75% |
| Total | 16 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación
Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 15: Tendencia de ahorros entre los años 2005 - 2008?

Al obtener los datos antes descritos, se puede concluir que es preocupante el identificar que cerca de la mitad de las personas encuestadas, no poseen una cultura definida del ahorro a largo plazo, ya que esto tiene repercusiones en diferentes industrias; como primer sector afectado se encuentran los bancos los cuales ven disminuida su liquidez y capacidad de prestamos.

Por otra parte se ven afectadas las constructoras, a las cuales los cliente al no disponer de dinero ahorrado, dependen en su totalidad de un crédito para la compra de vivienda, lo cual, disminuye la posibilidad de compra de muchos usuarios, aundado a las distintas trabas para este tipo de transacciones que están utilizando las entidades bancarias actualmente.

Esta pregunta, será analizada más adelante, en razón de comprobar con las entrevistas a las constructoras y los bancos cuales son los efectos reales de la falta de una cultura ahorrativa de las personas.

12. INFORMACIÓN SOCIO-ECONÓMICA DE LOS ENCUESTADOS.

Los siguientes tres cuadros buscan cumplir con requisitos metodologicos de una encuesta mas que los objetivos propios de la investigación. Aun asi, estos cuadros son importantes para generar nueva información creando cruces de variables, en los cuales se pueden determinar tendencias de las personas según su edad, escolaridad y estado laboral.

Las edades de los encuestados oscilan entre 25 a menos de 30 años, lo que corresponde a un total de 33 personas un 42.31% del total de las personas encuestadas, 14 personas para un 17.95% correspondió a personas menores de 25 años, y 8 personas para un 10.26% corresponde a los rangos de edades que van del 31 a menos de 35 años, de 35 a menos de 40 años y de 40 a menos de 45 años cada uno, mientras el restantes 8.97% se distribuye entre personas mayores a 45 años, tal y como se aprecia en el cuadro N° 16.

Cuadro 16
Rango de edad
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|-----------------|-----------|-------------|
| Menos de 24 | 14 | 17,95% |
| De 25 a 30 años | 33 | 42,31% |
| De 31 a 34 años | 8 | 10,26% |
| De 35 a 40 años | 8 | 10,26% |
| De 41 a 44 años | 8 | 10,26% |
| De 45 a 50 años | 2 | 2,56% |
| De 51 a 54 años | 4 | 5,13% |
| Más de 55 años | 1 | 1,28% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 16: Rango de edad?.

La mayoría de los lugares de residencia de los encuestados se centra en San Jose con 36 personas, lo que representa un 46.15%, Cartago con 29 personas para un total de 37.18%, seguido por Alajuela con 5 personas para un 6.41%, dejando en igualdad de condiciones con 4 personas cada una y un porcentaje del 5.13% las zonas de heredia, y las catalogadas como otras, opción que se planeó dejar prevista en el cuestionario con el fin de contestar a personas que no pertenecieran a la GAM, pero si se encontraban en la misma a la hora de aplicar el cuestionario.

Cuadro 17
Lugar de residencia por provincia
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------|-------------|
| San Jose | 36 | 46,15% |
| Cartago | 29 | 37,18% |
| Alajuela | 5 | 6,41% |
| Heredia | 4 | 5,13% |
| Otra | 4 | 5,13% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 17: Lugar de residencia por provincia de los encuestados?

Debido a la selección de nuestra muestra, (aleatoria al azar por conveniencia), se trató en la medida de lo posible de contar con un marco muestral con niveles de educación altos de manera que pudieran responder a la encuesta sin muchas complicaciones, donde se obtuvo que de las 78 personas encuestadas un 44.87% afirmó haber concluido estudios universitarios, un 34.62% dijo estar actualmente estudiando alguna carrera universitaria y un 5.13% poseen algún post grado universitario, lo que completa un total de 84.62% de los encuestados con preparación y formación universitaria. Sin embargo el porcentaje restante un 15.38% se distribuye entre los encuestados que actualmente poseen un nivel de escolaridad que va desde la primaria incompleta hasta la secundaria completa, tal y como se detalla en el cuadro No 18.

Cuadro 18
Escolaridad
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Primaria Incompleta | 1 | 1,28% |
| Primaria Completa | 2 | 2,56% |
| Secundaria Incompleta | 2 | 2,56% |
| Secundaria Completa | 7 | 8,97% |
| Universitaria Incompleta | 27 | 34,62% |
| Universitaria Completa | 35 | 44,87% |
| Pos- Grado | 4 | 5,13% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 18: Nivel de escolaridad por parte de los encuestados?

De igual manera a los encuestados se les consultó si actualmente realizan algún tipo de actividad remunerada, a saber trabajo para algún ente

corporativo, sea éste estatal o privado o negocio propio a lo cual un 82.05% del grupo de interés estudiado afirmó realizar alguna actividad lucrativa dejando establecido que de éste total un 68|.75% labora para alguna empresa privada mientras el restante 31.25% dijo trabajar para entidades públicas de Costa Rica.

El restante 17.95% cuestionado sobre sus actividades lucrativas, comento no tener una actividad remunerada fija, tal y como se puede observar los cuadros N° 19 y N° 20, siguientes.

Cuadro 19
Realiza alguna actividad remunerada
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=78

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Si | 64 | 82,05% |
| No | 14 | 17,95% |
| Total | 78 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 19: Realiza alguna actividad remunerada?

Cuadro 20
Sector en el que labora
-Valores Absolutos y Relativos -
Mayo, 2009
n=64

| | Absoluto | Relativo |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Privado | 44 | 68,75% |
| Público | 20 | 31,25% |
| Total | 64 | 100% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 20: sector en el que labora?

B. CRUCE DE VARIABLES GRUPO DE PERSONAS ENCUESTADAS

El cruce de variables consiste en tomar las diferentes respuestas de las personas en las preguntas de la encuesta y combinarlas para así generar nueva información. A continuación se detallan los cruces realizados.

1. MEDIO POR EL CUAL SE INFORMA DE LA ACTUAL CRISIS FINANCIERA, SEGÚN NIVEL DE LOS PRINCIPALES DETONANTES

Se quiso comprobar la relevancia que existe entre el grado de información de la población costarricense, sobre los orígenes de la actual crisis financiera.

Para lo cual se pudo constatar que quienes se informaron de la crisis financiera en la prensa nacional opinaron que la misma tuvo sus orígenes principalmente por la sobre-oferta de viviendas que se generó en los Estados Unidos hace unos años, seguido por la disminución en las tasas de interés, y la inestabilidad en los precios de los combustibles, entre los datos más sobresalientes, sin embargo también se señala la sobrevaluación de los activos, el consumismo desmedido, el exceso de liquidez y por último las pocas restricciones que tenían los bancos en los otorgamientos de créditos, como unos de los principales detonantes de la crisis.

Por otra parte quienes comunicaron haberse informado de la crisis por medio de la televisión nacional mayoritariamente designan los embates de la crisis en orden cronológico de la siguiente manera: la sobrevaluación de los activos fijos como principal causa, seguida por las pocas restricciones de los bancos norteamericanos en el otorgamiento de créditos, como tercer alternativa se destacó el nivel de consumismo desmedido seguido por el exceso de liquidez y la inestabilidad en los precios de los combustibles, además como último punto o alternativa menos destacada se dio la disminución en las tasas de interés.

| Cuadro 21.1 | | | | |
|--|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Donde se informó de la crisis según los Detonantes de la Crisis | | | | |
| -Valores Relativos- | | | | |
| Mayo, 2009 | | | | |
| n=78 | | | | |
| Detonantes de la Crisis Económica Mundial | | | | |
| | Exceso de liquidez | Disminución tasas de interés | Pocas restricciones en los créditos | Sobre oferta de Viviendas |
| Prensa Nacional Escrita | 38,64% | 46,30% | 37,72% | 46,98% |
| Televisión Nacional | 38,64% | 32,41% | 42,54% | 32,89% |
| Televisión Internacional | 6,82% | 8,33% | 7,89% | 7,38% |
| Revistas Especializadas | 3,79% | 1,85% | 2,19% | 2,01% |
| Internet | 6,82% | 6,48% | 5,26% | 6,04% |
| Charlas, Conferencias | 4,55% | 4,63% | 3,95% | 3,36% |
| Otro | 0,76% | 0,00% | 0,44% | 1,34% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica | | | | |
| Cuadro 21.2 | | | | |
| Donde se informó de la crisis según los Detonantes de la Crisis | | | | |
| -Valores Relativos- | | | | |
| Mayo, 2009 | | | | |
| n=78 | | | | |
| Detonantes de la Crisis Económica Mundial | | | | |
| | Consumismo | Inestabilidad en los combustibles | Sobrevaluación de activos | Total |
| Prensa Nacional Escrita | 39,75% | 46,19% | 41,61% | 297,19% |
| Televisión Nacional | 41,61% | 38,58% | 42,86% | 269,52% |
| Televisión Internacional | 8,07% | 7,11% | 5,59% | 51,20% |
| Revistas Especializadas | 1,24% | 1,52% | 1,24% | 13,85% |
| Internet | 6,21% | 3,55% | 3,73% | 38,09% |
| Charlas, Conferencias | 1,86% | 2,54% | 3,73% | 24,61% |
| Otro | 1,24% | 0,51% | 1,24% | 5,53% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 700% |
| Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica | | | | |

Cuadro 21: Medio por el cual se informa la gente frente a los principales detonantes de la crisis?

2. NIVEL DE ATRASO EN LAS MENSUALIDADES DE CRÉDITOS SEGÚN LA AFECTACIÓN DE LA ECONOMÍA DE LAS PERSONAS POR LA ACTUAL CRISIS

Al cruzar las variables sobre los atrasos en las mensualidades contra la afectación de la economía familiar por la crisis, a los que contestaron que si se han atrasado en algún pago en su mayoría fueron los que consideran a futuro que los afectará la crisis; si esto se visualiza desde el punto de vista del banco y la afectación que puedan tener las fluctuaciones en las tasa de interés se puede concluir que es directamente proporcional un alza en las tasas con un retraso en los pagos, basados en el supuesto de que la gente se ve afectado por la crisis al existir un alza en las tasas de interés.

Cuadro 22
Atrasos en las mensualidades de los créditos según la afectación de la economía personal por la crisis
-Valores Relativos-
Mayo, 2009
n=78

| ¿Se ha atrasado usted en realizar algún pago en la mensualidad de su crédito? | Afectación de la Economía Personal | | | Total |
|---|------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| | Podría afectarlo | Lo afecta actualmente | No lo afecta | |
| Si | 42,86% | 27,27% | 31,03% | 101,16% |
| No | 57,14% | 72,73% | 68,97% | 198,84% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 300% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 22: atrasos en las mensualidades de los créditos, según la afectación económica de las personas?

3. CULTURA DE AHORRO SEGÚN LA AFECTACIÓN DE LA ECONOMÍA POR LA ACTUAL CRISIS FINANCIERA

La cultura del ahorro, como se mencionó anteriormente, afecta la liquidez de los bancos, este cruce de variable combina dos objetivos de la investigación, como son la racionalidad de las personas y la liquidez de los bancos donde se dislumbra como ante una crisis las personas no piensan en ahorrar, lo cual es perjudicial para el banco desde dos distintas perspectivas: la primera referente al atraso en las carteras crediticias y la segunda por la perspectiva que tienen las personas de considerar que su economía familiar se verá afectada por la crisis, por lo tanto no piensan a futuro en ahorrar lo cual disminuye aun mas la liquidez del banco.

Cuadro 23

Cultura de ahorro según la afectación de la economía personal por la crisis

-Valores Relativos-
Mayo, 2009
n=78

| | | Afectación de la Economía | | | Total |
|--------------------------|----|----------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| | | Podría afectarlo | Lo afecta actualmente | No lo afecta | |
| Cultura de Ahorro | Si | 18,75% | 21,31% | 0,00% | 40,06% |
| | No | 81,25% | 78,69% | 100,00% | 259,94% |
| Total | | 100% | 100% | 100% | 300% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 23: Cultura de ahorro según la afectación de la economía?

4. CULTURA DE AHORRO SEGÚN EDAD DEL ENCUESTADO

Para poder comprender las razones del porqué las personas no tienen una cultura del ahorro, con lo cual a futuro podría afectar la liquidez de los bancos, como se demostró anteriormente; Se cruzaron las variables de la cultura de ahorro contra la edad que presentaron los encuestados y contra el nivel de escolaridad, con los cuales se obtuvo como principal hallazgo quienes de la mayoría de las personas encuestadas tienen actualmente ahorros son los adultos jóvenes que presentan una edad de entre 25 y 30 años, lo cual es alentador, ya que de igual manera los encuestados que se encuentran en dicho rango de edad, también son quienes según los datos estadísticos recopilados la mayor cantidad de personas laboralmente activas, lo que además referencia que existe una relación directa entre el rango de edad con el interés por mantener una buena cultura en cuanto a hábitos de ahorro.

Cuadro 24
Cultura de ahorro según la edad del encuestado
-Valores Relativos-
Mayo, 2009
n=78

| | Cultura del ahorro | | Total | |
|--------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| | Si | No | | |
| | Menos de 24 | 33,33% | 30,00% | 63,33% |
| | De 25 a 30 años | 33,33% | 70,00% | 103,33% |
| Edad | De 31 a 34 años | 16,67% | 0,00% | 16,67% |
| | De 35 a 40 años | 8,33% | 0,00% | 8,33% |
| | De 51 a 54 años | 8,33% | 0,00% | 8,33% |
| Total | | 100% | 100% | 200% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 24: Cultura de ahorro según la edad de las personas encuestadas?

5. CULTURA DEL AHORRO SEGÚN NIVEL DE ESCOLARIDAD DEL ENCUESTADO

De la misma manera, y prosiguiendo con la relación existente entre la cultura de ahorro y el nivel de escolaridad, se demostro que tal y como lo plantean las actuales hipótesis sociales sobre dicho tema, con las cuales se demuestra que al poseer una persona un mayor nivel educacional, también existe una mayor prudencia financiera. Dicho dato queda estipulado en el cuadro N° 25, donde puede observar que las personas encuestadas con mayor educación son las que tienden más al ahorro.

Es importante destacar que a raíz de lo anterior, se extrae un perfil de ahorrante como: una persona adulta joven con un nivel de escolaridad universitaria completa promedio. Este perfil es una guía para poder determinar un patrón de comportamiento racional de los usuarios de los bancos para así, en el capítulo de conclusiones, cumplir con el objetivo de la investigación sobre la racionalidad de las personas para buscar un crédito hipotecario.

Cuadro 25
Cultura de ahorro según la escolaridad del encuestado
-Valores Relativos-
Mayo, 2009
n=78

| | Cultura del ahorro | | Total |
|--------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| | Si | No | |
| Primaria Incompleta | 6,25% | 0,00% | 6,25% |
| Primaria Completa | 0,00% | 3,23% | 3,23% |
| Secundaria Incompleta | 0,00% | 3,23% | 3,23% |
| Secundaria Completa | 12,50% | 8,06% | 20,56% |
| Universitaria Incompleta | 25,00% | 37,10% | 62,10% |
| Universitaria Completa | 37,50% | 46,77% | 84,27% |
| Pos- Grado | 18,75% | 1,61% | 20,36% |
| Total | 100% | 100% | 200% |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

Cuadro 25: Cultura de ahorro según la escolaridad del encuestado?

C. ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

Para el análisis del grupo de interés correspondiente a las empresas constructoras, se analizaron entidades que presentaran características en común como lo son las constructoras de residenciales, sin embargo estas empresas también se dedican a la elaboración de estructuras metálicas, puentes, obras civiles, centros comerciales, Obras de Infraestructura y Construcciones pesadas, de igual manera se confrontó la opinión de empresas pequeñas ya que pueden ser las más afectadas por la crisis financiera que se vive actualmente.

1. OPINION SOBRE SI HAY O NO CRISIS EN COSTA RICA.

Con respecto a la pregunta sobre si hay o no crisis en Costa Rica se obtuvo como respuesta general que la crisis existe, puesto que es un problema que se está viviendo a manera mundial, sin embargo según comentaron los entrevistados es una situación que no ha llegado a calar como en otros países, fundamentalmente Estados Unidos.

Lo anterior radica en el hecho de que Costa Rica ha venido en evolución constante en cuanto a la economía se refiere, y si bien el crecimiento es muy paulatino, por lo cual es difícil de percibir en forma traslúcida por las personas en general, el mismo se ha representado con buenas cifras, principalmente en el 2007, año en el cual se alcanzó un superávit fiscal, aumentó el empleo, mejoraron los ingresos, bajó la pobreza y creció el Producto Interno Bruto (PIB).

Esta bonanza ha permitido que el impacto en la sociedad o bien en la industria en forma generalizada, no se haya presentado de manera abrupta, generando una caída o un decremento desproporcionado en perjuicio de la economía nacional.

Además afirmaron que la industria de la construcción es la que ha sufrido de manera mucho más nefasta los embates de la crisis, no obstante es importante señalar que todos los sectores productivos del país se están viendo afectados, principalmente aquellos vinculados a los productos o servicios que dependen del poder adquisitivo de mercados externos, especialmente los sectores de: Exportación, Turismo y Construcción, tal y como lo afirman los encuestados correspondiente a las entidades bancarias, donde se esclarece el ciclo, en el cual si las exportaciones se ven afectadas, se ve afectado directamente el empleo disminuyendo así el nivel de ingreso o de liquidez que poseen las personas, al verse disminuida la liquidez, las entidades bancarias disminuyen la oferta de créditos a través de implementar mecanismos de control los cuales regulen el otorgamiento de los mismos, por ende se ve directamente afectada la industria de la construcción.

2. CRISIS INMOBILIARIA, CAMBIO EN LOS MERCADOS ACTUALES DE VIVIENDA

Dadas las distintas restricciones por parte del sector financiero, en cuanto al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la vivienda se refiere, originado principalmente por el temor infundido en las distintas entidades, principalmente por los altos niveles de incertidumbre al no pago, tal y como lo comentaron los

encuestados; lo cual aunado a la opinión de los clientes bancarios quienes afirmaron, no poseer una cultura de ahorro a largo plazo bien definida, al retraso en el pago de créditos, los altos niveles de inestabilidad laboral así como la incertidumbre ante el establecimiento de las tasas de interés están generando que la brecha ingresos- clases sociales se está ensanchando, lo cual está generando una disminución significativa en el poder adquisitivo de casa propia para la gente, debido que ésta principalmente compra vivienda de manera financiada por algún banco.

Motivo por el cual, directamente se está viendo afectada la oferta de vivienda por parte de las distintas empresas constructoras, ya que tal y como lo dice la teoría económica, al no haber demanda (en este caso obligada por los distintos factores antes comentados), se disminuye la oferta de la misma, generando un efecto en cadena que perjudica o entorpece aun más la situación nacional, ya que al no haber oferta, las distintas empresas de cualquier industria tendría que prescindir en parte de su fuerza laboral.

3. OPINIÓN EN CUANTO AL COMPORTAMIENTO DE LAS CARTERAS CREDITICIAS MOROSAS

Se les consultó a los encuestados, su opinión sobre sí las actuales casas negociadas a crédito puedan ser embargadas por los bancos, originando un mayor problema, y de esta manera dichas entidades se puedan convertir con el tiempo en potenciales competidores dado que, al hacerse acreedores de las viviendas embargadas, las rematarían por el remanente de la cuenta, y no por el valor real

de la vivienda, lo cual en la mayoría de los casos sería mayor al valor de una casa nueva.

Aunque los entrevistados de las distintas empresas constructoras afirmaron no ver a futuro una avalancha de remates de viviendas como la acontecida en Estados Unidos, ya que la realidad que se está viviendo actualmente en los bancos es otra y las distintas estrategias utilizadas como: arreglos de pago por adecuación de tasas de interés, de plazos, seguros por desempleo con el INS, no permitiría llenar a dichas entidades de activos, a no ser casos extremos.

Además cabe destacar que la crisis financiera actual ha incitado a ser cauto en todo el sistema comercial del mundo, Los créditos estarán más controlados en el sentido de a quién le serán otorgados, se enfocará a la gente que realmente necesita vivienda, y que no ha resuelto esta necesidad.

4. ESTRATEGIAS PARA INCENTIVAR LA COMPRA DE VIVIENDA POR PARTE DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Se consultó entre las distintas empresas constructoras que posibles estrategias se estaban siguiendo para incentivar por parte de ellos la compra de vivienda. A lo cual afirmaron estar recurriendo a convenios bancarios, con el fin de readecuar o mejorar el sistema de los créditos bancarios para este fin, lo cual cotejado contra la opinión sobre lo que están haciendo actualmente las entidades bancarias para incentivar el otorgamiento de los créditos, se comentó, la flexibilidad de los requisitos, al igual que el manejo de los plazos y cuotas a

abonar, llegando a negociaciones personales con cada cliente, con el fin de evaluar que beneficio es el más recomendado para cada caso particular.

De igual manera, las empresas constructoras ante la presente crisis y al enfrentarse a una disminución de la demanda de viviendas, comentaron estar planteando estrategias con las cuales mitigar la crisis, entre las que se encuentran: la reducción de los precios de la construcción de viviendas a un nivel tal, que sea beneficioso para todas las partes (Clientes-Empresas Constructoras-Bancos). Debido a que el negocio real de dichas entidades no es el construir casas para dejarlas en stock, cambiar las líneas de ventas y participar en licitaciones del Estado, además de ofrecer nuevos servicios como la remodelación de obra gris en general, la construcción de casas de alquiler con la opción de compra, generar nuevos servicios o atracciones como el leasing hipotecario, fideicomisos, garantías además de seguros colaterales.

Como otro punto de análisis se les cuestionó a las empresas constructoras su posición en cuanto a la crisis y él como la mitigarían para no verse muy afectados, a lo que en su mayoría afirmaron sentirse preocupados por la incertidumbre en cuanto a la inestabilidad de las tasas de interés, la disminución de créditos a las empresas, y la suma de controles que están instaurando las distintas entidades financieras.

Afirman que ante tal situación la mejor estrategia para mitigar la crisis es buscar proyectos autofinanciados, que cuenten con recursos propios de los dueños que no estén sujetos directamente al sistema crediticio. Además

comentaron ser más visionarios al hacer diferencia entre los sectores donde la crisis puede ser más sensible pues el sector privado es más susceptible a enfrentar una crisis que el gobierno, por lo que establecen como estrategias para orientar al sector de la construcción en obras pertenecientes al gobierno, o el hacer un análisis exhaustivo del mercado y de esta manera reorientar el mercado meta al que se están dirigiendo. Como bien es sabido, la crisis no afecta a todos de la misma manera, y lo que para unos sectores puede ser una catástrofe, para otros es una ventana de oportunidad de crecimiento y superación.

5. EFECTO TASAS DE INTERÉS

Las fluctuaciones en las tasas es un tema de interés para todas las personas que se entrevistaron, por cuanto es un factor determinante, según ellos, para la adquisición de un crédito para vivienda, así como para mantenerlo. Estos aumentos, no solo disminuyen el número de personas que pueden adquirir un crédito, por cuanto no tienen capacidad de pago en caso de un aumento desmedido, sino también aquellas que aunque tengan esa capacidad, son ahuyentados por el miedo a ver afectada su calidad de vida por un aumento en las cuotas a pagar.

Esta incertidumbre que viven las personas crea que la benevolente burbuja de oferta-demanda en la cual se encontraba la construcción haya desaparecido, a tal punto que la oferta está muy por encima de la demanda, lo cual crea un efecto superfluo ante las personas del adquirir las casas por el decremento en los precios que han experimentado por tal motivo.

En general, el sector entrevistado considera que en este momento las casas sufren una sobre evaluación por la necesidad de cubrir el gasto por la tardanza en la venta del bien, pero a futuro, consideran que, si los bancos no controlan y realizan arreglos de pago con los clientes morosos y se adueñan de casas para rematar, esto revertirá el proceso anterior creando una sub evaluación de los precios de las viviendas, lo que conlleva a una situación donde la venta excesiva de viviendas a bajo precio afectará las empresas constructoras.

La preocupación anterior, es también tomada en cuenta por las entidades financieras, por cuanto, prefieren realizar los arreglos de pago con sus clientes, y como indicaron en la entrevista algunos analistas de crédito, “es mejor un mal arreglo que un buen pleito”. Con lo anterior el sistema bancario nacional busca no llenarse de activos para la venta o remate, ya que ese no es el fin del negocio, y convertirse en competencia de empresas que pueden ser sus clientes sería como un efecto Búmeran, donde ese daño que le causen a las constructoras con el remate de viviendas a precios ridículos se van a ver reflejados en su liquidez.

D. ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS ENTIDADES BANCARIAS

Se llevó a cabo una recopilación con las principales causas y efectos que se están produciendo en nuestro país debido a la crisis financiera actual según la opinión de expertos que laboran en la banca nacional. Dicha recopilación

comprende entrevistas tanto con analistas de crédito como con personal de las juntas directivas.

Debido a la globalización actual del mercado mundial un país como el nuestro, el cual sabemos que es dependiente de los Estados Unidos ya que el mayor porcentaje de nuestras exportaciones tienen como mercado meta ese país, es de imaginarse que cualquier problema que sufra esta economía va tener consecuencias en el nuestro.

En estos momentos al mercado nacional lo aquejan los efectos de la crisis norteamericana ya que se ha podido comprobar la disminución de las importaciones y exportaciones, el alza en las tasas de interés y una serie de efectos de los cuales se sufren sus males en distintos sectores principalmente, la industria de la construcción y el sector turismo en los cuales el nivel de desempleo alcanza niveles casi incontrolables.

Según la opinión de los clientes de los bancos un problema lo asumen a la falta de liquidez, sin embargo el personal de la banca dice otra cosa pues asumen que la oferta monetaria actual no es el problema, sino más bien según ellos en estos momentos el mercado se encuentra en una etapa de incertidumbre en la cual los bancos no quieren asumir riesgos altos, por lo cual nos encontramos un mercado en donde el dinero se encuentra en las bóvedas de los bancos y no en la calle donde debería, los depósitos a largo plazo son menos comunes por el miedo de las personas a disminuciones en las tasas de interés, o por el costo de oportunidad tan alto que implica una inversión en títulos o bonos los cuales dentro

de nuestro mercado financiero son poco líquidos y nuestra cultura está poco arraigada a este sistema de inversión, que trae como consecuencia que los bancos deban tener el dinero siempre disponible y no lo puedan invertir en proyectos que presenten horizontes de recuperación de la inversión más amplios. Según los banqueros en estos instantes es donde el Gobierno debería actuar de inmediato con proyectos de ley que logren la flexibilización de la banca, la eliminación de algunas de las restricciones a los créditos, la disminución en las tasas de interés entre otras, logrando con esto crear fuentes de empleo con esto la reactivación de la economía.

Otra de las principales causas que según los costarricenses ha afectado el mercado financiero en los últimos meses lo constituye el incremento en las tasas de interés, sin embargo la banca nacional asegura que esta variable no depende de ellos propiamente y más bien achacan la responsabilidad al Gobierno y al Banco Central que en algún momento bajaron artificialmente dichas tasas aun a sabiendas que en algún momento el mercado se los iba cobrar llevando a cabo el ajuste de dichos indicadores a los niveles que actuales. Culpa de uno o del otro lo cierto es que gran parte de quienes solicitaron préstamos aprovechando la disminución en las tasas de interés y los beneficios que otorgaban los bancos en esos momentos de exceso de liquidez en el mercado actualmente tienen problemas para el pago de sus cuotas y ni el Gobierno, ni el Banco Central, ni los Bancos encuentran una medida que pueda corregir dicha irregularidad.

El Gobierno lanza un proyecto llamado Plan Escudo, con el fin de aminorar los efectos de la crisis, cuya idea central se fundamenta en la reactivación de la economía por medio de la intervención del Estado, proponiendo entre otros puntos la reducción del Encaje Mínimo Legal, y la reducción de las Tasas de interés, sin embargo el Banco Central por medio a que lo anterior provoque una inflación desmedida hecho caso omiso a dicho plan.

Dentro de las posibles causas de la actual crisis nuestros encuestados además de las citadas anteriormente nombran el exceso de requisitos solicitados por los bancos para el otorgamiento de los créditos. Al llevar a cabo las entrevistas se quiso conocer sí se habían generado cambios en los requisitos solicitados por los bancos antes de que ocurriera la actual crisis y la época actual, a lo cual las entidades bancarias nos hacen la aclaración que no se habían dado cambios en las políticas de las entidades financieras en cuanto a requisitos u otras normativas solicitadas por ellos pues según ellos todos los bancos se rigen por las mismas normativas tanto a nivel nacional como internacional, sin embargo si hacen la aclaración que debido a las irregularidades que presenta el mercado actualmente si han disminuido el otorgamiento de los créditos por cuanto aunque no han llevado a cabo cambios en sus políticas prestatarias si realizan una revisión más profunda de sus clientes y de sus inversiones.



V.
CAPÍTULO
CONCLUSIONES

El presente capítulo tiene como fin concluir sobre los tres posibles factores elegidos como detonantes de la actual crisis financiera, tomando en cuenta la opinión de los tres sectores de interés estudiados a saber; Entidades Bancarias, Empresas Constructoras y Personas.

Con el fin de comprobar si el comportamiento de las tasas de interés, establecidas por el Banco Central y el ministerio de Hacienda al periodo 2007-2008, replicaron lo sucedido en Estados Unidos se entrevistó a las entidades Bancarias sobre los controles y acciones que se tomaron en cuenta para poder mitigar una crisis como la acontecida en el mundo; a lo cual se determinó que dicho sector tomó las medidas necesarias para poder minimizar los embates de la crisis. Por otro lado al analizar lo afirmado por el sector correspondiente a las personas sale a relucir que opinan completamente lo contrario, de lo cual se concluye que la gente desconoce las estrategias que se tomaron por parte de los bancos.

Al confrontar esto mismo con la opinión de los entrevistados correspondientes a las empresas constructoras se hace notar una concordancia entre esta percepción y lo afirmado por los bancos. Es importante destacar que estas estrategias de mitigación son factores negativos para la industria de la construcción, por cuanto que disminuye las oportunidades de venta de viviendas por los excesos en los requisitos bancarios para el otorgamiento de créditos y por ende los créditos como tal.

Además para determinar si las variaciones en las tasas de interés ofrecidas por el Banco Central y el Ministerio de Hacienda han afectado el comportamiento de los créditos hipotecarios para la vivienda ofrecidos por las distintas entidades bancarias, se consultó a las personas si la inestabilidad en las tasas de interés afectó de algún modo su nivel de vida y capacidad de pago lo que resultó afirmativo; siendo esto congruente con la opinión de los entrevistados pertenecientes a los sectores de los bancos así como a las empresas constructoras.

En el primer caso las entidades bancarias, comentaron ampliamente sobre las medidas para evitar finiquitar los contratos hipotecarios, y de éste modo llenarse de activos, los cuales no cumplen con la finalidad de dichas entidades, y así llegar a conciliaciones de pago, de plazos, y de tasas con el fin de los clientes no tengan que sufrir el remate de sus viviendas.

Para el segundo caso, las empresas constructoras han sufrido gravemente las fluctuaciones en las tasas en términos de una nube de incertidumbre que ronda a las personas y que los detiene a comparar viviendas.

La percepción de los analistas de crédito y la miembro de la Junta Directiva de las entidades bancarias entrevistados en torno a la disminución de la liquidez del banco afectada por una menor capacidad de pago de las personas es positiva, por cuanto, como se dijo anteriormente, los bancos buscan de sobre manera arreglos de pago antes de un remate de la vivienda; además, justifican que la liquidez del banco se ve resguardada por la restricción en las líneas de crédito y

por la cantidad de dinero que se tiene guardado como parte del proyecto Banca de Desarrollo, el cual se mantiene congelado por diferentes razones.

Esta investigación dio a relucir hallazgos importantes sobre el razonamiento de las personas para adquirir un crédito hipotecario para vivienda y sobre las condiciones de ventas actuales, a lo cual, se concluyó que las personas se encuentran reservadas y por ende no desean adquirir algún tipo de crédito. Esto influye en las condiciones de venta de las viviendas, ya que, las personas sin la ayuda de los bancos les es imposible, en sectores económicos medios y medios-bajos, adquirir una vivienda en base sólo a sus ahorros.

De modo general, en base a los hechos y hallazgos que dio la investigación, así como la información que se creó a raíz de estos datos, se puede concluir que por el momento, y mientras se mantengan los controles y estudios del entorno, en nuestro país no se puede replicar lo acontecido en Estados Unidos. Aún así, por la incertidumbre y el escepticismo de las personas ante una mejora pronta de la crisis actual, se pueden desencadenar otros factores a los cuales las entidades financieras deben hacerle frente.

Durante la investigación, y a raíz de las conclusiones que esta arrojó, quedan ciertos temas y dudas, que por las limitaciones del investigador, así como por quedar fuera de los alcances de la misma, se sugieren las siguientes líneas de investigación futuras para complementar y ampliar el conocimiento:

- Proyecto Banca de Desarrollo como reactivador de la economía

- Afectación de la crisis en el sector de vehículos importados usados
- Efectos de la crisis en el sector público
- La crisis y los índices de desempleo
- Principales indicadores Financiero - Bancarios ante la crisis
- Política Económica del Banco Central y la realidad del mercado bancario nacional en época de crisis
- Divorcio de planes, políticas y realidades entre el CONASSIF (Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero), el Ministerio de Hacienda y el BCCR (Banco Central de Costa Rica.)

VI.
CAPITULO
BIBLIOGRAFIA.

- Barrantes Echavarría, Rodrigo. (1999). Investigación. Un camino al conocimiento. Un enfoque cuantitativo y cualitativo. San José: EUNED.
- Campbell R. Harvey (2008. 5 de Octubre), The Financial Crisis of 2008: What Needs to Happen after TARP [En Línea], Disponible en: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1274327&rec=1&srcabs=1316573
- Gómez Javier (2007. 11 de Agosto) La crisis de las hipotecas sub-prime. [En Línea] disponible en: <http://definanzas.com/2007/08/11/la-tesis-de-las-hipotecassubprime>.
- Gómez, Miguel. Elementos de Estadística Descriptiva. 2da Edición. San José, Editorial EUNED, 1985.
- Marques Pereira, Jaime (2007) Crisis Financiera y Regulación política en América Latina. Vol. 51 N° 9.
- MSC Ana Isabel solano (2009 Abril) Impacto de la Crisis Internacional en la Banca Costarricense, Caso Banco Popular, Realizado por Colegio de profesionales en Ciencias Económicas de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- Murphy Austin (2008. 4 de noviembre), An Analysis of the Financial Crisis of 2008: Causes and Solutions. [En Línea], Disponible en: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1295344&rec=1&srcabs=1316573
- Kerbel, Marcos A. MBA, CPA, CFP, Profesor Adjunto de Finanzas, (2008, 29 De Abril) Asociación Bancaria Costarricense, Florida International University.

- Kinnear, T y Taylor, J. (2005). Investigación de Mercados, un enfoque aplicado (5ta ed.). Bogotá, Colombia: McGraw Hill
- Leopoldo Abadía, (2009. 7 de Enero), Crisis Financiera NINJA, [En Línea], Disponible en: <http://www.leopoldoabadia.com/2008/04/crisis-financiera-2007-2008.html>
- Parkin. Michael. (2003). Economía (6ta ed.). México: Pearson Educación.
- Pérez Salazar, Mauricio. (2008). El origen del pánico de 2008: La crisis del crédito hipotecario en Estados Unidos. Revista de Economía Institucional. Vol. 9 N° 19.
- Villalobos Céspedes, Daniel; Pichardo, Arlette (1999). Impacto de la Crisis Asiática en Costa Rica. Revista de Ciencias Sociales, Vol. 43, N° 86-87
- (2007. 25 de septiembre) FMI alerta sobre efectos de crisis inmobiliaria. La Nación [En Línea], Disponible en: www.nacion.com/ln_ee/2007/setiembre/25/economia1253063.html
- (2007. 1 de Agosto) "Sub-prime": lejos de A. Latina. BBC Mundo. [En Línea] disponible en: www.bbcmundo.com.
- (2007. 17 de septiembre). Crisis hipotecaria de 2007 [En Línea] disponible en: <http://es.wikipedia.org>
- (2008. 18 de mayo). Que Causo la crisis Hipotecaria. [En Línea] disponible en: [Http://www.elfinancierocr.com/ef_archivo/2008/mayo/18/negocios1482144](http://www.elfinancierocr.com/ef_archivo/2008/mayo/18/negocios1482144)

- (2007. 22 de septiembre) Crisis hipotecaria en EE.UU. no debería alarmarnos demasiado La Nación [En Línea], Disponible en: http://www.nacion.com/ln_ee/2007/septiembre/22/economia1249566.html
- (2008. 19 de septiembre). EEUU creará una agencia estatal que compre los activos fallidos de los bancos [En Línea], Disponible en: http://www.cotizalia.com/cache/2008/09/19/noticias_50_crea_agencia_estatal_salvar_bancos.html.
- (2008. Septiembre) Tulipomanía, Cambio tu casa por un Tulipan, [En Línea], Disponible en: <http://gmonreal.blogspot.com/2008/09/tulipomana-cambio-tu-casa-por-un-tulipn.html>

VII.
CAPÍTULO
GLOSARIO

El glosario es una guía, que presenta todas aquellas definiciones textuales que no presenta el texto, pero que son de vital importancia para su correcta comprensión.

- **Carteras Crediticias:** Es el conjunto de documentos que amparan los activos financieros o las operaciones de financiamiento hacia un tercero y que el tenedor de dicho (s) documento (s) o cartera se reserva el derecho de hacer valer las obligaciones estipuladas en su texto.
- **Crisis:** (del latín crisis, a su vez del griego κρίσις) es una coyuntura de cambios en cualquier aspecto de una realidad organizada pero inestable, sujeta a evolución; especialmente, la crisis de una estructura. Los cambios críticos, aunque previsibles, tienen siempre algún grado de incertidumbre en cuanto a su reversibilidad o grado de profundidad, pues si no serían meras reacciones automáticas como las físico-químicas. Si los cambios son profundos, súbitos y violentos, y sobre todo traen consecuencias trascendentales, van más allá de una crisis y se pueden denominar revolución. Las crisis pueden ocurrir a un nivel personal o social. Pueden designar un cambio traumático en la vida o salud de una persona o una situación social inestable y peligrosa en lo político, económico, militar, etc. También puede ser la definición de un hecho medioambiental de gran escala, especialmente los que implican un cambio abrupto. De una manera menos propia, se refieren con el nombre de crisis las emergencias o las épocas de dificultades.
- **Créditos:** es un préstamo en dinero donde la persona se compromete a devolver el monto solicitado en el tiempo o plazo definido según las

condiciones establecidas para dicho préstamo más los intereses devengados, y seguros y costos asociados, si los hubiera. El crédito te permite financiar tus compras de bienes y servicios para que lo disfrutes en el momento, pudiendo pagarlo de a poco en el tiempo.

- **Desaceleración:** Proceso de disminución transitorio del ritmo de crecimiento de una magnitud económica, y que se manifiesta porque en un periodo dado la tasa de crecimiento es menor que en igual periodo inmediatamente anterior.
- **Hipotecas Sub-Prime:** son las hipotecas que tienen más riesgo de impago y están valoradas entre 620 las menos buenas y 300, las malas.
- **Inflación:** es el aumento sostenido y generalizado del nivel de precios de bienes y servicios, medido frente a un poder adquisitivo
- **Inversión:** es la aplicación de bienes a la producción de una ganancia futura en lugar de a su consumo inmediato
- **Investigación Científica:** es la búsqueda de conocimientos o de soluciones a problemas de carácter científico y cultural. Es la búsqueda intencionada de conocimientos o soluciones a problemas. También existe la investigación tecnológica, que es la utilización del conocimiento científico para el desarrollo de "Tecnologías blandas o duras". También podemos decir que investigación es como un enlace de culturas.
- **Liquidez:** representa la cualidad de los activos para ser convertidos en dinero efectivo de forma inmediata sin pérdida significativa de su valor. De tal

manera que cuanto más fácil es convertir un activo en dinero más líquido se dice que es.

- **Mercado Bursátil:** Es aquel en el que se concentran las ofertas y demandas sobre los valores en circulación admitidos a cotización en bolsa. Es asimismo, el lugar donde se contratan valores mobiliarios (fundamentalmente acciones y obligaciones).
- **Mercado Interbancario:** es donde los Bancos se prestan dinero unos a otros, o no se lo prestan o se lo prestan caro. El interés a que se prestan dinero los Bancos en el Interbancario es el Euribor (Europe Interbank Offered Rate, o sea, Tasa de Interés ofrecida en el mercado interbancario en Europa)
- **Mitigación:** es la reducción de la vulnerabilidad, es decir la atenuación de los daños potenciales sobre la vida y los bienes causados por un evento de carácter: geológico, Hidrológico, Sanitario, Eventos fortuitos, Se entiende también por mitigación al conjunto de medidas que se pueden tomar para contrarrestar o minimizar los impactos ambientales negativos que pudieran tener algunas intervenciones andrógenas
- **Ninja:** (no income, no job, no assets; o sea, personas sin ingresos fijos, sin empleo fijo, sin propiedades)
- **Percepción:** es la función psíquica que permite al organismo, a través de los sentidos, recibir, elaborar e interpretar la información proveniente de su entorno.
- **Pobreza:** es una situación o forma de vida que surge como producto de la imposibilidad de acceso y/o carencia de los recursos para satisfacer las

necesidades físicas y psíquicas básicas humanas que inciden en un deterioro del nivel y calidad de vida de las personas

- **Sistema:** (sistema, proveniente del griego σύστημα) es un conjunto de funciones, virtualmente referenciada sobre ejes, bien sean estos reales o abstractos.
- **Tasa de Interés:** al porcentaje de capital o principal, expresado en centésimas, que se paga por la utilización de éste en una determinada unidad de tiempo (normalmente un año).
- **Volatilidad:** es la desviación estándar del cambio en el valor de un instrumento financiero con un horizonte temporal específico. Se usa con frecuencia para cuantificar el riesgo del instrumento a lo largo de dicho período temporal. La volatilidad se expresa típicamente en términos anualizados, y puede reflejarse tanto en un número absoluto ($50\$ \pm 5\$$) como en una fracción del valor inicial ($50\$ \pm 10\%$).

VIII. ANEXOS.

A. CRONOGRAMA DE LA INVESTIGACIÓN.

ITCR

Seminario de Graduación

CRONOGRAMA DE DESARROLLO DE INVESTIGACIÓN (*)

I SEMESTRE 2009

| ACTIVIDAD | sem 1 | sem 2 | sem 3 | sem 4 | sem 5 | sem 6 | sem 7 | sem 8 | sem 9 | sem 10 | sem 11 | sem 12 | sem 13 | sem 14 | sem 15 | sem 16 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Investigación bibliográfica y redacción | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Introducción | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Justificación del estudio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Definición y Delimitación Problema | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Objetivos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alcances y Limitaciones | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entrega de informe | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Marco Teórico | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Investigación bibliográfica y redacción | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entrega de informe | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Metodología | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tipo de Investigación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fuentes de Información | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plan de Trabajo Campo | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diseño de la Muestra | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Población | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Unidad de Estudio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Método de Muestreo | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cálculo del Tamaño de muestra | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Método Recopilación de Datos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elaboración del Cuestionario | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entrega de cuestionario para revisión | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plan Piloto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mejora del cuestionario | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entrega de metodología y cuestionario para revisión | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aprobación de metodología | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Trabajo de campo | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Codificación y digitación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. Análisis de los Datos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. Conclusiones y Recomendaciones | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elaboración de conclusiones y recomendaciones | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entrega de análisis de datos, conclusiones y recom | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8. Preparación del informe final | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9. Entrega de informe final | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10. Exposición de trabajo final | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Preparación exposición | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Exposición | | | | | | | | | | | | | | | | |

(*) Sujeto a cambios autorizados por parte del profesor

Figura.1 Cronograma de la investigación.

8. ¿Se ha atrasado usted en realizar algún pago en la mensualidad de su crédito?

____ 1. Si _____ 2. No / ____/

9. ¿Considera accesible para usted los precios para la compra de vivienda?

____ 1. Si _____ 2. No / ____/

10. ¿Tiene usted una cultura definida de ahorro a largo plazo (Bonos, Certificados)?

____ 1. Si _____ 2. No PASAR A LA PREGUNTA 12 / ____/

11. ¿Tenía usted ahorros a largo plazo en algún banco durante el rango 2005-2008?

____ 1. Si _____ 2. No / ____/

C. INFORMACIÓN SOCIODEMOGRAFICA

12. ¿Entre cuál rango de edad se encuentra usted? **MARCAR SOLO UNA.**

____ 1. Menos de 24 _____ 2. De 25 a 30 años
____ 3. De 31 a 34 años _____ 4. De 35 a 40 años
____ 5. De 41 a 44 años _____ 6. De 45 a 50 años / ____/
____ 7. De 51 a 54 años _____ 8. Más de 55 años

Otra ⁹⁹_____

13. Lugar de Residencia PROVINCIA _____ / ____/

14. ¿Cuál es su escolaridad? **MARCAR SOLO UNA.**

____ 1. Primaria Incompleta _____ 2. Primaria Completa
____ 3. Secundaria Incompleta _____ 4. Secundaria Completa / ____/
____ 5. Universitaria Incompleta _____ 6. Universitaria Completa
____ 7. Pos- Grado _____ 8. No posee estudios

15. ¿Posee algún trabajo remunerado?

____ 1. Si _____ 2. No Fin de la Encuesta / ____/

16. ¿Sector Laboral?

____ 1. Público _____ 2. Privado / ____/

Cualquier Consulta o Duda se puede comunicar con la Institución al número 2281-0033 o al 8396-2712; o con el Profesor Tutor Alejandro Elizondo al correo "alejaeli@racsa.co.cr".

--Muchas gracias por su colaboración--

C. ENTREVISTA APLICADA A EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Introducción

Estimado Señor(a): Mi nombre es _____ y me encuentro realizando una investigación sobre la Crisis Económica Mundial y sus Efectos en Costa Rica. Le solicito me brinde unos minutos para realizarle unas preguntas. Esta entrevista es parte de una Tesis para el grado de Licenciatura del ITCR, por lo que la información brindada se utiliza de forma confidencial y tiene propósitos académicos. Muchas Gracias por su colaboración.

Entrevista N° _____

Objetivos de la Investigación.

- Comprobar si el comportamiento de las Tasas de interés se replicó conforme a lo sucedido en EEUU, como uno de los posibles puntos clave que originaron la actual crisis financiera.
- Determinar si los aumentos en las tasas de interés reflejan un aumento en los préstamos hipotecarios para la vivienda.
- Percepción de analistas sobre cómo se vería afectada la liquidez del banco ante una posible disminución en la capacidad de pago de los clientes del banco.
- Criterio de las personas sobre adquirir o mantener un crédito hipotecario para vivienda.
- Conocer las condiciones de venta actuales, de las empresas constructoras de vivienda.

Cuadros del banco a entrevistar

| Promedio de Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para Vivienda | | | | | |
|--|-------|-------|-------|------|-------|
| 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| 18,91 | 19,96 | 18,63 | 12,07 | 12,8 | 16,14 |

(...) La Reserva Federal de Estados Unidos baja en dos años el precio del dinero del 6.5 % al 1 %, lo que dopa un mercado que empezaba a despegar el mercado inmobiliario.

(...) Durante años, los tipos de interés vigentes en los mercados financieros internacionales han sido excepcionalmente bajos, esto ha hecho que los Bancos hayan visto que el negocio se les hacía más pequeño, por lo que daban préstamos a un interés más bajo y pagaban algo por los depósitos de los clientes (cero si el depósito está en cuenta corriente y, si además, cobran Comisión de Mantenimiento, pagaban "menos algo") Pero, con todo, el Margen de Intermediación decrecía

(....) Además llenos de entusiasmo, decidieron conceder créditos hipotecarios por un valor superior al valor de la casa que compraba el ninja, porque, con el citado boom inmobiliario, esa casa, en pocos meses, valdría más que la cantidad dada en préstamo.

1. Datos generales de la empresa
 - a. Nombre comercial
 - b. Años en el negocio. Trayectoria
 - c. Mercado meta
 - d. Proyecto actual
2. Considera que existe crisis en CR
 - a. En que industrias considera que está afectando
 - b. Cuales considera fueron las causantes
3. Vende casas a crédito

4. Quien le financia esas casas
5. Posee alianzas estrategias con algunos bancos del estado
6. Como es esa relación comercial con los bancos del estado
7. Cuantas de las casas que se venden son compradas a crédito con un banco estatal
8. Basados en los comportamientos de las carteras de créditos morosas:
 - a. Considera que las casas que se venden sean embargadas por los bancos?
 - b. Se exija mas al usuario por parte de los bancos y esto implique menos créditos
9. Con el incremento de las tasas de interés considera que la compra de viviendas va a decrecer
10. Ante la subida de las tasas, y que algunas personas pierdan su capacidad de pago y la vivienda sea embargada, que efecto tendría sobre la venta de nuevas casas
11. Sobre lo que sucedió en USA, cree que en CR podría generarse una sobre valuación de los precios de las casas

12. Como mitiga la empresa una eventual crisis, según:
 - a. Los bancos aumenten las tasas de interés y mejores los controles para la entrega de créditos
 - b. Las personas se restrinjan de comprar viviendas por miedo a la crisis
13. Según una encuesta realizada por el INEC, donde indica que las personas dejaran de comprar casas para contrarrestar la crisis, que opina:
 - a. Está de acuerdo o no
 - b. Como podría mitigar este efecto
 - c. Que mejoras o pluses brinda la empresa para atraer clientes

Cualquier Consulta o Duda se puede comunicar con la Institución al número 2281-0033 o al 8396-2712; o con el Profesor Tutor Alejandro Elizondo al correo "alejaeli@racsa.co.cr".

--Muchas gracias por su colaboración--

D. ENTREVISTA APLICADA A ENTIDADES BANCARIAS

Introducción

Estimado Señor(a): Mi nombre es _____ y me encuentro realizando una investigación sobre la Crisis Económica Mundial y sus Efectos en Costa Rica. Le solicito me brinde unos minutos para realizarle unas preguntas. Esta entrevista es parte de una Tesis para optar por el grado de Licenciatura en el ITCR, por lo que la información brindada se utiliza de forma confidencial y tiene propósitos académicos. Muchas Gracias por su colaboración.

Entrevista N° _____

Objetivos de la Investigación.

- Comprobar si el comportamiento de las Tasas de interés se replicó conforme a lo sucedido en EEUU, como uno de los posibles puntos clave que originaron la actual crisis financiera.
- Determinar si los aumentos en las tasas de interés reflejan un aumento en los préstamos hipotecarios para la vivienda.
- Percepción de analistas sobre cómo se vería afectada la liquidez del banco ante una posible disminución en la capacidad de pago de los clientes del banco.
- Criterio de la personas sobre adquirir o mantener un crédito hipotecario para vivienda.
- Conocer las condiciones de venta actuales, de las empresas constructoras de vivienda.

Cuadros del banco a entrevistar

| Promedio de Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para Vivienda | | | | | |
|--|-------|-------|-------|------|-------|
| 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| 18,91 | 19,96 | 18,63 | 12,07 | 12,8 | 16,14 |

| Cuenta | feb-08 | feb-08 | Var. Real | Var. % |
|--|---------------|---------------|---------------|---------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 1.724.664,26 | 1.488.857,09 | 235.807,16 | 15,84% |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 46.671.206,00 | 20.858.460,00 | 25.812.746,00 | 123,75% |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 76,93% | 68,64% | 0,08 | 12,08% |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 2,63 | 1,38 | 1,25 | 90,58% |

| Cuenta | feb-08 | feb-08 | Var. Real | Var. % |
|--|------------------|----------------|----------------|---------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 1.126.473.151,00 | 925.352.246,00 | 201.120.905,00 | 21,73% |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 19.054.146,00 | 5.387.309,00 | 13.666.837,00 | 253,69% |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 78,42% | 68,78% | 0,10 | 14,02% |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 1,66 | 0,58 | 1,08 | 185,21% |

| Cuenta | feb-08 | feb-08 | Var. Real | Var. % |
|--|----------------|----------------|----------------|--------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 834.725.721,00 | 722.982.902,00 | 111.742.819,00 | 15,46% |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 22.500.597,00 | 14.337.334,00 | 8.163.263,00 | 56,94% |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 72,53% | 64,91% | 0,08 | 11,74% |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 2,62 | 1,94 | 0,68 | 35,05% |

LIQUIDEZ

1. El golpe de la crisis financiera lo está sintiendo Costa Rica en el sector real de la economía (menores exportaciones, menos inversión extranjera, menos liquidez en el sistema financiero). ¿Puede protegerse el país, de alguna forma, para evitar mayores efectos según la perspectiva del banco?
2. Los empresarios típicos están molestos porque afirman que hay restricción de crédito, aunque los reguladores del mercado financiero han flexibilizado ciertos indicadores para que los bancos tengan más liquidez. ¿Cómo se podrían conciliar posiciones?

3. Considera que las importaciones y exportaciones se desaceleren porque la llave de crédito este muy cerrada, por el aumento en las tasas de interés y los niveles actuales de devaluación del dinero?
4. Según los niveles de ahorro de la gente en la actualidad y el comportamiento de esta cultura durante el 2007 y 2009, como ven las expectativas de la gente, (Clientes del banco), frente al cambio de colones por dólares, motivado por la devaluación de la moneda, y el efecto banda cambiaria (presión sobre tipo de cambio).
5. Actualmente se están flexibilizando los indicadores de riesgo con el fin de elevar la liquidez del banco y de esta manera hacerle frente a una eventual crisis?, hay riesgo en flexibilizar dichos indicadores? De qué manera se pueden flexionar?
6. El banco tiene actualmente los mismos requisitos para el otorgamiento de crédito que hace dos años? En caso de ser diferentes, porqué?
7. Sobre el comportamiento de las tasas de interés, y las carteras de morosidad que se presentan en la SUGEF ¿Considera que lo sucedido en USA se puede llegar a replicar, considerando como único factor al banco nacional?
8. El banco ha experimentado variaciones en la suficiencia patrimonial en los últimos dos años? De ser afirmativa la respuesta, ha mejorado esta suficiencia o se ha deteriorado?

SOBREVALUACION

9. Se ha visto afectada la cartera crediticia del banco, por factores como los aumentos en los montos solicitados por los clientes del banco, para compra de vivienda ahora más cara que hace un par años, atrás? Se ha visto esto influenciado por los aumentos en las tasas de interés.
10. Ha visto afectado el banco la disminución en la demanda en los créditos hipotecarios por la sobre evaluación de viviendas.
11. Considera Ud., que el comportamiento de los clientes del banco ha disminuido o aumentado en cuanto a solicitar créditos para vivienda, producto de la actual crisis, y de esta manera difundir la misma por los medios de comunicación, utilizando el factor miedo como herramienta o estrategia de no otorgamiento de créditos.

CREDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA

- 12.Cuál ha sido el efecto sobre los deudores los cambios en las tasas de interés ocurridas durante los últimos dos años?
13. Basados en los comportamientos de las carteras de créditos morosas:
 - a. Cuales métodos de valoración de la garantía han sido modificados en los últimos dos años.
 - b. Cuales controles o requisitos para créditos fueron modificados
 - c. que considera pudo ser la causante del crecimiento en la morosidad
 - d. Ha afectado ese crecimiento en la restricción de nuevos créditos
14. Cuáles son las principales debilidades de nuestro sistema financiero.
15. Cuáles son las principales fortalezas de nuestro sistema financiero.
16. En estos momentos cuales son las posibilidades de adquirir un préstamo para la compra de vivienda de una persona de clase media en nuestro país.
17. Cuáles son las acciones del banco para disminuir o mantener las tasas de morosidad
18. Como incentivar el ahorro en los costarricenses
19. Como motivar la inversión.

Cualquier Consulta o Duda se puede comunicar con la Institución al número 2281-0033 o al 8396-2712; o con el Profesor Tutor Alejandro Elizondo al correo "alejaeli@racsa.co.cr".

--Muchas gracias por su colaboración--

IX. ARTICULO.

Elaborado por:

Ricardo Céspedes Zúñiga.
Miguel Gutiérrez Fernández
Ronald Madriz Cortes

LA CRISIS FINANCIERA EN COSTA RICA Y SUS EFECTOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA.

La actual crisis financiera es resultado, en buena medida, de un largo período de sobreabundancia de liquidez que llevó a la acumulación de una serie de excesos. Como dijo un escritor francés del siglo XIX, «El que abusa de un líquido no se mantiene mucho tiempo sólido», y eso es exactamente lo que le ha pasado al sistema financiero internacional. La innovación, incentivó el desarrollo de complejas estructuras financieras sobre las que no se realizó una lectura adecuada de los riesgos subyacentes. Una vez que estos comenzaron a materializarse, la situación desembocó en una crisis de confianza en la valoración y en el alcance de la exposición a estos títulos por parte de las entidades de crédito.

Por otro lado existen ejemplos claros, como Estados Unidos, en donde las noticias internacionales comentaron sobre la problemática hipotecaria que vivió ese país, en cuanto al aumento en la morosidad de las carteras crediticias, lo que concluyó con la actual crisis financiera. (Pérez Salazar, 2007).

De igual manera Leopoldo Abadía, Profesor del IESE, resume acertadamente el inicio de la crisis hipotecaria en base a tres puntos claves:

1. (...) La Reserva Federal de Estados Unidos baja en dos años (2007-2008) el precio del dinero del 6.5 % al 1 %, lo que dopa un mercado que empezaba a despegar el mercado inmobiliario.

En el año 2001, la tasa de interés nominal era de 1%, lo que produjo el inicio de la burbuja inmobiliaria, definida también como la compra y venta de viviendas con fines especulativos lo cual era un buen negocio, más aun si se apalancaban con tasas de interés reales negativas (5% de inflación, -4% de tasa real ($1\% - 5\% = -1\%$), lo que quiere decir que los usuarios de las distintas entidades bancarias, los ahorrantes específicamente, pagan por ahorrar y los prestatarios reciben un “subsidio” por pedir prestado.

2. (...) Durante años, los tipos de interés vigentes en los mercados financieros internacionales han sido excepcionalmente bajos, esto ha hecho que los Bancos hayan visto que el negocio se les hacía más pequeño, por lo que daban préstamos a un interés más bajo y pagaban algo por los depósitos de los clientes (cero si el depósito está en cuenta corriente y, si además, cobran comisión de mantenimiento, pagaban “menos algo”) Pero, con todo, el margen de intermediación decrecía.

En realidad, la responsabilidad desde un punto de vista económico recae en la política económica de los Estados Unidos, especialmente en el Banco Central de dicho país, ya que al mantener tasas de interés tan bajas, la economía adopta un sesgo inflacionario y fomenta gastos eufóricos, por ejemplo lo ocurrido en Estados Unidos con el caso de las viviendas negociadas en condiciones más allá de las posibilidades reales de pago por parte de los compradores.

3. (...) Además llenos de entusiasmo los bancos, decidieron conceder créditos hipotecarios por un valor superior al valor de la casa que compraba el ninja (no income, no job, no assets; es decir, personas sin ingresos fijos, sin empleo fijo, sin propiedades), porque con el citado boom inmobiliario, esa casa en pocos meses valdría más que la cantidad dada en préstamo.

Al presentarse dicha situación, las entidades bancarias no se percataron de los conflictos de liquidez que se podrían generar más adelante, ya que al disminuir el mercado hipotecario, producto de la explotación excesiva de créditos originaria una subvaluación de las mismas, convirtiendo la gran oportunidad en una catástrofe, aunado a la falta de respaldo para dichos dineros prestados.

Es por tanto, y a partir de las lecturas realizadas sobre la actual crisis financiera tanto a nivel nacional como internacional, que surge la siguiente pregunta: ¿Se podrían llegar a replicar dichos factores en Costa Rica, y de esta manera originar una crisis similar a la acontecida en Estados Unidos actualmente?

INICIOS DE LA CRISIS ACTUAL MUNDIAL

La crisis actual tiene sus orígenes en el 2001, cuando los EEUU entran en un periodo de desaceleración económica, originando la reacción del Gobierno por medio de la Reserva Federal (FED), con una política monetaria de crédito fácil (o irresponsable) la cual se tradujo en una reducción de las tasas de interés de referencia, pasando del 6.50% en enero del 2001 a un 1.00% hacia el 2004.

Dadas las condiciones reales de la economía de los EEUU, esta reducción se consideró como artificial; “es decir insostenible y se sabía que eventualmente debían subir”.

Con la reducción artificial en las tasas de interés, el gobierno estimuló e indujo deliberadamente a las personas a contraer deudas hipotecarias las cuales fueron imposibles de pagar una vez que las tasas interés de los préstamos empezaron a subir hasta llegar al punto de 5.25% para mediados del 2006.

Es necesario observar que en 1912, el economista Ludwig Mises, exponente de la corriente Escuela Austríaca de Economía pronosticó la actual

crisis financiera en su libro “The Theory of Money and Credit” cuando expresa: “El demagogo no se molesta por las consecuencias remotas de sus políticas. Él escoge la inflación y la expansión del crédito a pesar de que él sabe que el boom creado es de corta duración y que inevitablemente debe acabar en desplome”.

Sin embargo, si bien es cierto que la crisis financiera en los EEUU se empezó a gestar con la reducción de las tasas de interés, el papel que desempeñaron dos entidades financieras hipotecarias fue fundamental para agravar la crisis. Estas entidades son Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) y Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation) ambas de origen privado pero con patrocinio estatal estadounidense muy importante.

Estas entidades, al tener respaldo del gobierno, usaron criterio político para cumplir sus objetivos de suplir de liquidez a las entidades prestamistas de hipotecas y de otorgar garantías hipotecarias.

Fue así como para el tercer trimestre del 2007, ambas instituciones llegan a garantizar, o a tener derechos, sobre más del 50% de todas las hipotecas de los EEUU. Con un valor de deuda de US\$5.2 billones que en el 2003 apenas era de US\$1.2 billones, las cuales por ser entidades de patrocinio político, se pensó solo en el corto plazo y se dieron varios descuidos con el fin de poder colocar más recursos con mayores niveles de riesgo. Uno de ellos fue que estas entidades operaron con menores niveles de reservas a los exigidos a las entidades privadas.

INICIOS DE LA CRISIS EN EL AÑO 2007

Durante el primer semestre del 2007, se dieron noticias importantes como la revelación del número de impagos del sector hipotecario de los Estados Unidos, donde alcanza su punto más alto en los últimos 7 años. (Unos seis millones de contratos por 600.000 millones de dólares).

A raíz de lo anterior, grandes bancos empiezan a registrar pérdidas como las publicadas por Citigroup el 18 de abril del 2007 por más de \$5.000 millones para el primer trimestre de labores de ese año.

Durante el segundo semestre del 2007 se ven en las publicaciones de la agencia RTVE los efectos de lo acontecido durante la primera mitad del mismo año, como son quiebras de bancos de inversión estadounidense, como por ejemplo dos del grupo de inversión Bear Sterns.

Como una tendencia de mitigación para más quiebras, bancos de ese país como son Wells Fargo y Wachovia endurecen los requisitos para conceder préstamos. Por otra parte para agosto, el BCE inyecta en el mercado 94.841, millones de euros y la Reserva Federal 24.000, millones de dólares.

Para finales del semestre 2007 el banco británico Northern Rock, el quinto del país por hipotecas concebidas, se desploma en la Bolsa de Londres y la empresa Merrill Lynch recorta la planilla de su filial hipotecaria de alto riesgo, y así se dan repetitivos sucesos de recortes en varias entidades financieras y empresas

hasta el cierre del año, donde la Reserva Federal estadounidense, el BCE y los bancos centrales de Inglaterra, Suiza y Canadá acuerdan un plan para afrontar la liquidez.

INICIOS DE LA CRISIS EN EL AÑO 2008

Durante éste año, se da una secuencia de consecuencias que llevan, a la postre, con quiebra de entidades financieras importantes en USA. Es así como, sólo en enero se dieron ejemplos importantes como Citigroup, primer banco estadounidense, el cual cierra 2007 con la peor cuenta trimestral de su historia. En tres meses pierde 10.000 millones de dólares; otro ejemplo es la entidad Merrill Lynch anuncia pérdidas de 9.830 millones de dólares en el cuarto trimestre.

A consecuencia de estos y otros acontecimientos, los gobiernos involucrados toman medidas, como la del presidente de USA George W. Bush, quien propone un plan para reactivar la economía dotada con 145.000 millones de dólares; o como la del gobierno británico, que nacionaliza el Northern Rock.

Acercándose a la mitad del año, El FMI, calcula que las pérdidas derivadas de la crisis ascienden a 600.000 millones de euros. El BCE, adjudica 15.000 millones de dólares y la Reserva Federal otros 50.000 millones en una operación conjunta.

Durante el segundo semestre se presenta la misma sucesión de efectos por la crisis, ejemplos claros como Barclays, el tercer banco del Reino Unido, anuncia una caída de su beneficio tras sufrir una depreciación de sus activos de 1.006 millones de libras; o el de IndyMac Bank, el segundo banco hipotecario estadounidense, pasa a ser controlado por las autoridades federales; un tercer ejemplo es cuando Merrill Lynch anuncia pérdidas de 6.603 millones de dólares en el primer semestre.

Ya cerrando el año 2008, se dan acciones más fuertes para contener los efectos de la crisis, tales como la unión de los seis grandes bancos centrales (Banco de Japón, FED, BCE, Banco de Canadá, Banco de Inglaterra y Banco Nacional Suizo), para acometer una inyección de liquidez en dólares conjunta para apaciguar la crisis financiera. El Lloyds TBS compra por 15.372, millones de euros el Halifax Bank of Scotland, mientras que el banco Morgan Stanley busca un socio para fusionarse y sortear la crisis financiera.

Por último, la Agencia de Noticias RTVE, menciona como cierre de acontecimientos importantes para ese año el momento cuando la Reserva Federal anuncia que inyectará 800.000 millones de dólares para préstamos a consumidores y el mercado hipotecario.

CRISIS EN COSTA RICA

Como se estudió en el apartado anterior, la crisis mundial se fue desarrollando como una sucesión cronológica de acontecimientos que, desencadenaron en una crisis financiera.

En nuestro país, no se ha documentado fielmente, cuáles han sido las repercusiones o los acontecimientos importantes que pueden desencadenar una crisis, o siquiera si la crisis de Estados Unidos se puede repetir en nuestras tierras.

Aun así, algunos políticos, estudiosos y profesionales han intentado comentar sobre los posibles efectos que tenga la crisis mundial en Costa Rica, así como las acciones que se pueden tomar y la percepción de algunos sectores, tales como el mercado automovilístico, el mercado bancario, la población en general y otros.

Es por esto, que no podemos describir, como se hizo en el apartado anterior, sobre la sucesión de noticias importantes; por lo cual se realizará una descripción y mención de diferentes opiniones de políticos, periodistas, encuestas e investigaciones universitarias, foros y charlas relacionadas al tema de crisis.

PRINCIPALES NOTICIAS NACIONALES

Tal vez las noticias más destacadas por la prensa son las relacionadas con los bancos, ya que se tiene claro que, son estos los más afectados por la crisis.

Según el Periódico La Nación del 9 de marzo del 2009, la banca nacional aumentó sus carteras crediticias en retraso del 2% al 15%.

Aunque según los entrevistados, los porcentajes se mantienen en rangos normales, estos muestran un alza que, a futuro puede ser peligrosa si no se controla a tiempo.

Uno de los reportajes que llama la atención, es el escrito por el Sr. Mario Quesada de la UNED por una entrevista realizada al Señor Otton Solís; quién comenta sobre los posibles efectos en Costa Rica por la crisis mundial.

En su nota, el Sr. Quesada menciona que nuestro país es una economía muy abierta, en la cual “hay cero control a la entrada y salida de capitales”, un pequeño mercado bursátil, la dependencia de los bancos públicos y privados a líneas de crédito, la necesidad de la economía de contar inversión externa y la disminución en la cantidad de remesas provenientes de Estados Unidos, son algunos de los motivos que colocan al país en un entorno de vulnerabilidad, según menciona el economista.”

Pero igualmente cita otros motivos. “Hay otro conjunto de razones que hacen que nuestra economía sea doblemente vulnerable. Eso se debe a dos políticas puestas en práctica a partir de finales del 2006 como fue la revalorización del colón y reducir la tasa de interés”; que a la postre, son políticas adoptadas por Estados Unidos, como se estudió en el apartado anterior.

El Sr. Quesada menciona como don Otton Solís sugiere varias acciones de mitigación de la crisis, entre las cuales se puede citar:

- “Imponer rigurosas condiciones para el otorgamiento de crédito dirigido al
- consumo, abrir y extender los planes de financiamiento para las actividades productivas,
- Solicitar a los bancos comerciales un plan de ampliación de plazos de pago de las
- deudas bancarias para evitar aumento de las cuotas y la mora,
- Limitar drásticamente los gastos superfluos de los entes públicos y desarrollar
- una política agresiva de autoabastecimiento alimentario que reduzca importaciones y active la pequeña y mediana agricultura, entre otras.”

Una de las noticias que más ha llamado la atención en lo que corresponde a éste año, fue la publicada en el periódico La Nación el viernes 24 de abril, donde se reporta una baja en las utilidades del sector bancario nacional, de alrededor del 25% real durante el primer trimestre del 2009 con respecto al mismo periodo del año anterior.

Según explicaron altos jefes de los bancos esto se debió a un incremento en los gastos administrativos, debido, especialmente, a un mayor gasto en personal.

Entre otras publicaciones se dan a conocer a la población acciones tomadas por la SUGEF como el reforzar la liquidez bancaria, basados en que el país se encuentra en un periodo de incertidumbre, donde la economía norteamericana y el sistema financiero internacional están pasando por una serie de tribulaciones, que no se sabe a ciencia cierta qué efectos puedan tener en la banca costarricense.

Entre las opciones que sugieren para que los bancos realicen estas acciones se encuentran captar más o prestar menos, o las dos, a lo cual el Superintendente comenta: “Hay otro indicador de intermediación mínima, que compara las captaciones con los créditos y debe haber una relación de uno a uno. Lo cual significa que de cada colon prestado, las entidades bancarias deben retener un 10% como fondo

Por otro lado, menciona el artículo sobre el riesgo sistémico que pueda tener la banca local, a lo cual la SUGEF dice textualmente: “Dichosamente, nuestros bancos locales dependen en una cantidad muy baja de la banca correspondiente norteamericana. A hoy no ha sufrido pérdidas por títulos en el extranjero.

Otro riesgo es que la banca comercial hubiera invertido en bancos comerciales que quebraron.”

Un sector vulnerable a la crisis, como lo es el sector turismo, toma también medidas alternativas como la búsqueda de nuevos nichos, como son el turismo rural y el turismo nacional.

Una acción de compensación por parte del gobierno a la crisis mundial es el atacar la contracción económica con el superávit. Como menciona Aarón Sequeira, periodista de La Prensa Libre, menciona que las acciones por tomar del gobierno es el atacar los efectos de la crisis por medio de las ganancias de la política de menor endeudamiento y de gasto ordenado.

Además anota que según el ministro de Hacienda, Guillermo Zúñiga: “la situación tan difícil que se le presenta a la economía internacional toma a nuestro país con una hacienda pública muy sana, el superávit que poseemos es lo que me da tranquilidad, porque si se requieren hacer gastos, estamos en condiciones de poder enfrentarlos, y por eso recuerdo lo que hemos hecho”.

INVESTIGACIONES SOBRE LA CRISIS DE OTRAS INSTITUCIONES

La escuela de Estadística de la Universidad de Costa Rica elaboró una encuesta denominada “Los hogares ticos frente a la crisis” para el periódico el Financiero durante la primera semana del mes de Febrero del 2009. Dicha

investigación fue un resultado de la XXI Encuesta de Confianza del Consumidor, la cual se realiza todos los años por la institución para medir variables como estimación y expectativas de las personas sobre las condiciones económicas del país.

La investigación realizada para el Financiero, por el MSC. Johnny Madrigal, fue publicado en marzo del 2009, y resalta dos preguntas, la primera sobre los rubros que los hogares han decidido eliminar o posponer, entre las más mencionadas se encuentra compra de casa del 50%, compra de auto 68,9%.

Por otro lado, la segunda pregunta que llama la atención es la referente a la situación de ingresos de los trabajadores del cual el 44% dicen que sus ingresos bajaron algo o mucho.

Lo destacado de la investigación, y sobre todo de las preguntas antes mencionadas, es generar un panorama para nuestra investigación, sobre la cual se vislumbra que en Costa Rica existen efectos, o al menos, algunos indicios de una eventual crisis financiera en nuestros mercados.

CONFERENCIA CRISIS ECONÓMICA MUNDIAL Y SU IMPACTO EN COSTA RICA: CASO PRÁCTICO BANCO POPULAR

El día 24 de abril del 2009, el Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas de Costa Rica, brindo una conferencia sobre la crisis económica y su

impacto en Costa Rica, impartida por la MSC. Ana Isabel Solano, miembro de la Junta Directiva del Banco Popular.

Entre las principales conclusiones que brindó la charla se encuentran: el destacar que la crisis es importada y no por una sucesión de acciones en nuestro país. Menciona que en los últimos años la coyuntura macroeconómica fue muy favorable, particularmente en el 2007 permitió un crecimiento extraordinario del crédito, sin embargo se presentaron otras situaciones como desaceleración de la economía, desempleo, contracción de la liquidez entre otras.

Menciona que las tendencias de la industria financiera son:

- La volatilidad de las tasas de interés
- Flexibilidad cambiaria y su efecto sobre capacidad de pago de los deudores
- particularmente sobre los no generadores.
- Incremento de las tasas de interés en colones afecta la capacidad de pago de los
- deudores de esa moneda.

También, acertadamente, presenta una estructura de la industria general de intermediación financiera, en la cual se confirman mediante cuadros las tendencias mencionadas anteriormente, donde ejemplos como tasas adquiridas a un 6% en 8 meses aumentaron al 12%.

Por último, para cerrar la primera etapa de la conferencia, se mencionaron las posibles estrategias que el sector bancario debe tomar en cuenta para mitigar la crisis, como son:

- Contención del gasto
- Mejora de procesos y tecnología
- Incentivar canales alternativos
- Fomentar el ahorro
- Arreglos de pago
- Entre otros....

SITUACIÓN ACTUAL DE LOS BANCOS EN COSTA RICA

Como complemento de las definiciones que se presentan en éste capítulo, es importante analizar cuál es la realidad de las tasas de interés y de las carteras de crédito de los bancos, con el fin de conocer la realidad de estas entidades ante la eventual crisis hipotecaria.

Comportamiento de las Tasas de Interés

Según datos del Banco Central de Costa Rica, el país sufrió una disminución importante en las tasas de interés para préstamos en moneda nacional para vivienda, esto a partir del año 2004 y hasta el 2008, donde la rebaja se dio en cerca de 6 puntos porcentuales.

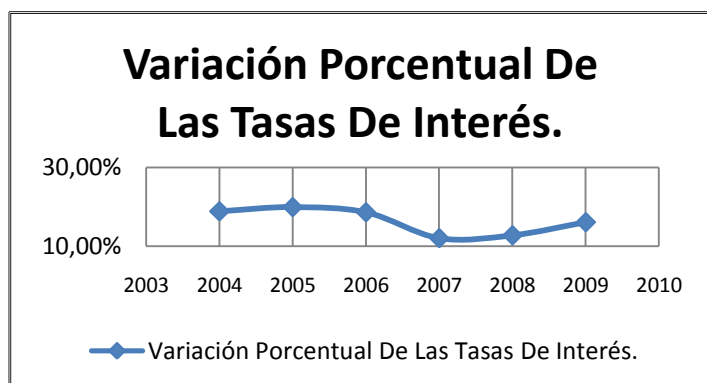
Igualmente para Febrero 2009, se cuenta con un 16,14% en las tasas de interés, lo cual indica que el presente año podría tener un repunte con tendencia al alza de 4 puntos porcentuales más que el año pasado, lo cual puede inducir a problemas de morosidad en los créditos hipotecarios.

El siguiente cuadro, ilustra con datos numéricos la tendencia antes mencionada:

| Promedio de Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para Vivienda | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| 18,91% | 19,96% | 18,63% | 12,07% | 12,80% | 16,14% |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

A continuación se grafica la tendencia de las tasas desde el año 2004 al 2009.



*La Crisis Financiera en Costa Rica y sus Efectos en los
Créditos Hipotecarios para Vivienda.*

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

Comportamiento de Cartera Crediticia Banca Nacional

Una de las formas de evaluar la calidad de los activos de un intermediario, es a través de la relación entre la cartera de morosidad mayor a 90 días y la cartera directa.

La Fórmula Que Se Utiliza Es La Siguiete:

$\text{Cartera con morosidad mayor a 90 días} / \text{Cartera Directa}$

Donde los niveles para evaluar son los siguientes:

- Nivel normal Igual o menor a 3%
- Nivel 1 Igual o menor a 10% pero mayor a 3%
- Nivel 2 Igual o menor a 15% pero mayor a 10%
- Nivel 3 Mayor a 15%

a) Cartera de Crédito del Banco Nacional de Costa Rica

| Cuenta | feb-09 | feb-08 |
|--|---------------|---------------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 1.724.664,25 | 1.488.857,09 |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 46.671.206,00 | 20.858.460,00 |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 76 .93 | 68 .64 |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 2 .63 | 1 .38 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco Central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

b) Cartera de Crédito del Banco de Costa Rica

| Cuenta | feb-09 | feb-08 |
|--|------------------|----------------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 1.126.473.151,00 | 925.352.246,00 |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 19.054.146,00 | 5.387.309,00 |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 78,42 | 68,78 |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 1,66 | 0,58 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco Central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

c) Cartera de Crédito del Banco Popular y de Desarrollo Comunal

| Cuenta | feb-09 | feb-08 |
|--|----------------|----------------|
| Cartera de créditos al día y con atraso hasta 90 días | 834.725.721,00 | 722.982.902,00 |
| Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial | 22.500.597,00 | 14.337.334,00 |
| Cartera al día y con atraso de hasta 90 días (excepto cobro judicial) / Activo P | 72,53 | 64,91 |
| Morosidad mayor a 90 días y cobro judicial / Cartera Directa | 2,62 | 1,94 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco Central de Costa Rica al 24 de marzo del 2009.

**ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS PERSONAS
ENCUESTADAS**

Conocimiento sobre la actual crisis financiera

Se realizó una encuesta a las personas, la cual inició con la pregunta sobre el conocimiento que tienen éstas y que además poseen o desean adquirir un crédito hipotecario para vivienda, sobre la actual crisis financiera que está viviendo el mundo, dando como resultado que de un total de 78 personas encuestadas

aproximadamente un 95% en términos relativos, afirmó conocer sobre la crisis, mientras el restante 5% del sector estudiado, dijo no tener conocimiento alguno,, así como de las posibles amenazas que una crisis mundial puede ocasionar sobre la economía familiar, lo cual es preocupante ya que o son clientes actuales o lo son potenciales de las distintas entidades bancarias para adquirir un crédito.

Medio por el cual se informaron de la crisis actual

Se determinó que de las 78 personas encuestadas, un 41,25% afirmaron haberse enterado de la crisis por medio de la prensa nacional escrita, seguido por un 39,43% quienes se informaron por medio de la televisión nacional, de igual manera un porcentaje menor con un 8,09%, y 5,48% dijeron haber escuchado o leído algo referente al tema en Televisión internacional e internet, respectivamente, tal y como se puede observar en el siguiente cuadro.

La información anterior en conjunto sirve como base para analizar el razonamiento de las personas a solicitar un crédito hipotecario de vivienda, teniendo como supuesto que para tomar una decisión de este tipo se debería estar bien informado sobre el entorno económico-financiero que se está viviendo, tanto a nivel nacional como internacional pero que pueda tener un fuerte impacto en la nación, ya sea a través de noticieros, charlas, internet u otros.

Principales detonantes de la actual crisis financiera

Se consultó a las personas sobre siete posibles causas que originaron la actual Crisis Financiera Mundial, a las cuales los entrevistados debieron contestar sí, a las opciones que consideraron como uno de las principales detonantes.

Las alternativas más consideradas como causa probable de la actual crisis y en orden de importancia para las personas encuestadas se encuentran: las pocas restricciones en los otorgamientos de crédito con un 20,79%, la inestabilidad en los precios de los combustibles con un 16,83%, los niveles de consumismo de las personas con un 14,85%, seguido muy cerca por la sobrevaluación de los activos, la sobre oferta en la venta de viviendas para negocio (no vivienda propia), el exceso de liquidez por parte de las distintas entidades bancarias, con las cuales las personas podían adquirir prestamos y de esta manera financiar la compra de activos y vivienda, aunado a la reducción de las tasas de interés con las cuales dichas entidades se volvían más atractivas para los potenciales clientes con un 13,86%, 12,87%, 10,89% y un 9,90% respectivamente, tal y como se puede observar en el cuadro No 1 siguiente.

*La Crisis Financiera en Costa Rica y sus Efectos en los
Créditos Hipotecarios para Vivienda.*

Cuadro 1

Detonantes de la Crisis Económica Mundial

-Valores Absolutos y Relativos -

Mayo, 2009

n=74

| | Si | | No | | Total |
|--|------------|-------------|------------|-------------|-------|
| | Absoluto | Relativo | Absoluto | Relativo | |
| Pocas restricciones en los otorgamientos de créditos | 42 | 20,79% | 32 | 10,13% | 74 |
| Inestabilidad en los precios de los combustibles | 34 | 16,83% | 40 | 12,66% | 74 |
| Consumismo | 30 | 14,85% | 44 | 13,92% | 74 |
| Sobrevaluación de activos | 28 | 13,86% | 46 | 14,56% | 74 |
| Sobre oferta de Viviendas | 26 | 12,87% | 48 | 15,19% | 74 |
| Exceso de liquidez de los bancos | 22 | 10,89% | 52 | 16,46% | 74 |
| Disminución en las tasas de interés | 20 | 9,90% | 54 | 17,09% | 74 |
| Total | 202 | 100% | 316 | 100% | |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

De acuerdo con los datos estadísticos, se puede inferir que de las personas entrevistadas que contestaron conocer sobre la crisis financiera un total de 74, en su mayoría afirman que las pocas restricciones y controles por parte de las entidades bancarias en cuanto al otorgamiento de préstamos hipotecarios, fue uno de los principales detonantes, así como la inestabilidad que sufrieron los precios de los combustibles, lo que ocasionó una reacción en cadena, en muchas áreas de interés y consumo como lo son el aumento de los alimentos, de los transportes, por ende del nivel de vida, hizo que la gente, clientes potenciales de las distintas entidades bancarias, buscaran aprovechar las brechas otorgadas para el otorgamiento de créditos como una fuente de negocio, o de ingreso extra con la cual mantener o sobrellevar el nivel de vida actual que se tenía.

Con el estudio del cuadro anterior No 1, queda sobre entendido el razonamiento que tienen las personas encuestadas, así como el acople que realizan al priorizar las distintas opciones, explicando el rumbo que originó la crisis actual.

Opinión de los encuestados en cuanto el posible impacto que tendrá la crisis actual

De las 78 personas encuestadas, se determinó que la mayoría un 78,21% afirman que la actual crisis financiera que se vive en el mundo, si podría afectar directamente al país, seguido por un 20,51% que dicen que sólo podría afectarlo, mientras que un 1.28%, piensa que la crisis no afectará Costa Rica.

De ésta información se extrae como dato de interés el nivel de desinformación con el que cuentan las personas en cuanto a las implicaciones reales que tiene un acontecimiento mundial como el que se está viviendo, ya que si bien es cierto sólo 1% afirmó que la crisis no los afectará, existe un 5,13%, quienes afirman desconocer de la crisis, a su vez que un porcentaje mucho mayor del grupo de interés estudiado un 21,79% afirmó no estar consciente de dichas implicaciones, dejando de sobre visto la falta de información práctica sobre el tema que se tiene a la mano.

Numero de encuestados que poseen casa propia, con un crédito hipotecario

Según los datos arrojados por la encuesta, se pudo corroborar que de las 78 personas encuestadas, únicamente un 30,77% posee actualmente un crédito hipotecario de vivienda, mientras que una gran mayoría un 69,23% no lo posee.

Lo que denota que con la muestra elegida para la aplicación de la encuesta, y según los datos de esta pregunta en particular, se podría afirmar que actualmente no se está replicando lo acontecido en Estados Unidos como uno de los puntos que originó la actual crisis, dado que con las condiciones actuales del país, la gente, clientes particulares de las distintas entidades bancarias no han recurrido a financiar sus proyectos de vivienda con créditos, en cerca de una 70%, lo que además nos dice que el restante 30% se puede considerar como un porcentaje normal de crédito para la época.

Retrasos en el pago de algún crédito por parte de los encuestados

De igual manera al número de personas que afirmaron anteriormente tener un crédito hipotecario de vivienda, se les cuestionó sobre su puntualidad en el pago de las cuotas del préstamo, donde de las 24 personas en estudio, un 66.67% de las mismas dijeron nunca haberse atrasado, mientras un 33.33% expresó que si se han atrasado al menos alguna vez, por distintas razones, entre las que sobresalieron según comentarios de los encuestados, complicación en las fechas de corte, periodos de año conflictivos tales como días festivos de fin de año, así

como inestabilidad en las tasas de interés donde las variaciones inter-mensuales del crédito variaron significativamente, lo cual da la pauta a pensar que si se obtuvo una muestra de 78 personas a encuestar de las cuales solo 24 poseen actualmente un crédito hipotecario para vivienda, y de estas un total de 8 se han atrasado por una u otra razón, se podría pensar que ante variaciones en las condiciones pactadas para créditos girados, y sobre la incertidumbre que vive el país actualmente en el ámbito económico-financiero, así como en el social sí se podría replicar lo acontecido en otros países como un factor impulsor de la actual crisis financiera que se vive, aunque en niveles más bajos.

Cultura definida de ahorro a largo plazo por parte de los encuestados

Según los datos arrojados por las encuestas, se estableció que de las 78 personas encuestadas, únicamente un 20.51% poseen una cultura establecida de ahorro a largo plazo, considerando como el mismo cualquier ahorro que se prolongue por períodos superiores a los seis meses, ya sea en depósitos a plazo, inversiones a la vista, compra de bonos o certificados, lo cual es un porcentaje bastante bajo que sin embargo demuestra la cultura de corto plazo que tienen los costarricenses frente al ahorro, pues aunado a dicha pregunta comentaron su interés de mantener sus ahorros a la vista por cualquier eventualidad que se pueda presentar, a saber enfermedad, oportunidad de negocio o viajes. El restante 79.49% afirmó no poseer dicha cultura, ya que comentaron prefieren manejar su dinero en forma personal.

Cultura de ahorro según edad del encuestado

Para poder comprender las razones del porqué las personas no tienen una cultura del ahorro, con lo cual a futuro podría afectar la liquidez de los bancos, como se demostró anteriormente; Se cruzaron las variables de la cultura de ahorro contra la edad que presentaron los encuestados y contra el nivel de escolaridad, con los cuales se obtuvo como principal hallazgo quienes de la mayoría de las personas encuestadas tienen actualmente ahorros son los adultos jóvenes que presentan una edad de entre 25 y 30 años, lo cual es alentador, ya que de igual manera los encuestados que se encuentran en dicho rango de edad, también son quienes según los datos estadísticos recopilados la mayor cantidad de personas laboralmente activas, lo que además referencia que existe una relación directa entre el rango de edad con el interés por mantener una buena cultura en cuanto a hábitos de ahorro.

Cultura del ahorro según nivel de escolaridad del encuestado

De la misma manera, y prosiguiendo con la relación existente entre la cultura de ahorro y el nivel de escolaridad, se demostró que tal y como lo plantean las actuales hipótesis sociales sobre dicho tema, con las cuales se demuestra que al poseer una persona un mayor nivel educacional, también existe una mayor prudencia financiera. Dicho dato queda estipulado en el cuadro No 2, donde puede observarse que las personas encuestadas con mayor educación son las que tienden más al ahorro.

Es importante destacar que a raíz de lo anterior, se extrae un perfil de ahorrante como: una persona adulta joven con un nivel de escolaridad universitaria completa promedio. Este perfil es una guía para poder determinar un

Cuadro 2
Cultura de ahorro según la escolaridad del encuestado
-Valores Relativos-
Mayo, 2009
n=78

| | Cultura del ahorro | | Total | |
|--------------------|--------------------------|-------------|-------------|--------|
| | Si | No | | |
| escolaridad | Primaria Incompleta | 6,25% | 0,00% | 6,25% |
| | Primaria Completa | 0,00% | 3,23% | 3,23% |
| | Secundaria Incompleta | 0,00% | 3,23% | 3,23% |
| | Secundaria Completa | 12,50% | 8,06% | 20,56% |
| | Universitaria Incompleta | 25,00% | 37,10% | 62,10% |
| | Universitaria Completa | 37,50% | 46,77% | 84,27% |
| | Pos- Grado | 18,75% | 1,61% | 20,36% |
| Total | 100% | 100% | 200% | |

Fuente: Encuesta realizada a personas para la Investigación Crisis Económica Mundial y sus efectos en Costa Rica

patrón de comportamiento racional de los usuarios de los bancos para así, en el capítulo de conclusiones, cumplir con el objetivo de la investigación sobre la racionalidad de las personas para buscar un crédito hipotecario.

ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

Para el análisis del grupo de interés correspondiente a las empresas constructoras, se analizaron entidades que presentaran características en común como lo son las constructoras de residenciales, sin embargo estas empresas también se dedican a la elaboración de estructuras metálicas, puentes, obras civiles, centros comerciales, Obras de Infraestructura y Construcciones pesadas, de igual manera se confrontó la opinión de empresas pequeñas ya que pueden ser las más afectadas por la crisis financiera que se vive actualmente.

Opinión sobre si hay o no crisis en Costa Rica.

Con respecto a la pregunta sobre si hay o no crisis en Costa Rica se obtuvo como respuesta general que la crisis existe, puesto que es un problema que se está viviendo a manera mundial, sin embargo según comentaron los entrevistados es una situación que no ha llegado a calar como en otros países, fundamentalmente Estados Unidos.

Lo anterior radica en el hecho de que Costa Rica ha venido en evolución constante en cuanto a la economía se refiere, y si bien el crecimiento es muy paulatino, por lo cual es difícil de percibir en forma traslúcida por las personas en general, el mismo se ha representado con buenas cifras, principalmente en el 2007, año en el cual se alcanzó un superávit fiscal, aumentó el empleo, mejoraron los ingresos, bajó la pobreza y creció el Producto Interno Bruto (PIB).

Esta bonanza ha permitido que el impacto en la sociedad o bien en la industria en forma generalizada, no se haya presentado de manera abrupta, generando una caída o un decremento desproporcionado en perjuicio de la economía nacional.

Además afirmaron que la industria de la construcción es la que ha sufrido de manera mucho más nefasta los embates de la crisis, no obstante es importante señalar que todos los sectores productivos del país se están viendo afectados, principalmente aquellos vinculados a los productos o servicios que dependen del poder adquisitivo de mercados externos, especialmente los sectores de: Exportación, Turismo y Construcción, tal y como lo afirman los encuestados correspondiente a las entidades bancarias, donde se esclarece el ciclo, en el cual si las exportaciones se ven afectadas, se ve afectado directamente el empleo disminuyendo así el nivel de ingreso o de liquidez que poseen las personas, al verse disminuida la liquidez, las entidades bancarias disminuyen la oferta de créditos a través de implementar mecanismos de control los cuales regulen el otorgamiento de los mismos, por ende se ve directamente afectada la industria de la construcción.

Crisis inmobiliaria, cambio en los mercados actuales de vivienda

Dadas las distintas restricciones por parte del sector financiero, en cuanto al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la vivienda se refiere, originado

principalmente por el temor infundido en las distintas entidades, principalmente por los altos niveles de incertidumbre al no pago, tal y como lo comentaron los encuestados; lo cual aunado a la opinión de los clientes bancarios quienes afirmaron, no poseer una cultura de ahorro a largo plazo bien definida, al retraso en el pago de créditos, los altos niveles de inestabilidad laboral así como la incertidumbre ante el establecimiento de las tasas de interés están generando que la brecha ingresos-clases sociales se está ensanchando, lo cual está generando una disminución significativa en el poder adquisitivo de casa propia para la gente, debido que ésta principalmente compra vivienda de manera financiada por algún banco.

Motivo por el cual, directamente se está viendo afectada la oferta de vivienda por parte de las distintas empresas constructoras, ya que tal y como lo dice la teoría económica, al no haber demanda (en este caso obligada por los distintos factores antes comentados), se disminuye la oferta de la misma, generando un efecto en cadena que perjudica o entorpece aun más la situación nacional, ya que al no haber oferta, las distintas empresas de cualquier industria tendría que prescindir en parte de su fuerza laboral.

Opinión en cuanto al Comportamiento de las carteras crediticias morosas

Se les consultó a los encuestados, su opinión sobre si las actuales casas negociadas a crédito puedan ser embargadas por los bancos, originando un mayor

problema, y de esta manera dichas entidades se puedan convertir con el tiempo en potenciales competidores dado que, al hacerse acreedores de las viviendas embargadas, las rematarían por el remanente de la cuenta, y no por el valor real de la vivienda, lo cual en la mayoría de los casos sería mayor al valor de una casa nueva.

Aunque los entrevistados de las distintas empresas constructoras afirmaron no ver a futuro una avalancha de remates de viviendas como la acontecida en Estados Unidos, ya que la realidad que se está viviendo actualmente en los bancos es otra y las distintas estrategias utilizadas como: arreglos de pago por adecuación de tasas de interés, de plazos, seguros por desempleo con el INS, no permitiría llenar a dichas entidades de activos, a no ser casos extremos.

Además cabe destacar que la crisis financiera actual ha incitado a ser cauto en todo el sistema comercial del mundo, Los créditos estarán más controlados en el sentido de a quién le serán otorgados, se enfocará a la gente que realmente necesita vivienda, y que no ha resuelto esta necesidad.

Estrategias para incentivar la compra de vivienda por parte de las empresas constructoras

Se consultó entre las distintas empresas constructoras que posibles estrategias se estaban siguiendo para incentivar por parte de ellos la compra de

vivienda. A lo cual afirmaron estar recurriendo a convenios bancarios, con el fin de readecuar o mejorar el sistema de los créditos bancarios para este fin, lo cual cotejado contra la opinión sobre lo que están haciendo actualmente las entidades bancarias para incentivar el otorgamiento de los créditos, se comentó, la flexibilidad de los requisitos, al igual que el manejo de los plazos y cuotas a abonar, llegando a negociaciones personales con cada cliente, con el fin de evaluar que beneficio es el más recomendado para cada caso particular.

De igual manera, las empresas constructoras ante la presente crisis y al enfrentarse a una disminución de la demanda de viviendas, comentaron estar planteando estrategias con las cuales mitigar la crisis, entre las que se encuentran: la reducción de los precios de la construcción de viviendas a un nivel tal, que sea beneficioso para todas las partes (Clientes-Empresas Constructoras-Bancos). Debido a que el negocio real de dichas entidades no es el construir casas para dejarlas en stock, cambiar las líneas de ventas y participar en licitaciones del Estado, además de ofrecer nuevos servicios como la remodelación de obra gris en general, la construcción de casas de alquiler con la opción de compra, generar nuevos servicios o atracciones como el leasing hipotecario, fideicomisos, garantías además de seguros colaterales.

Como otro punto de análisis se les cuestionó a las empresas constructoras su posición en cuanto a la crisis y él como la mitigarían para no verse muy afectados, a lo que en su mayoría afirmaron sentirse preocupados por la incertidumbre en cuanto a la inestabilidad de las tasas de interés, la disminución

de créditos a las empresas, y la suma de controles que están instaurando las distintas entidades financieras.

Afirman que ante tal situación la mejor estrategia para mitigar la crisis es buscar proyectos autofinanciados, que cuenten con recursos propios de los dueños que no estén sujetos directamente al sistema crediticio. Además comentaron ser más visionarios al hacer diferencia entre los sectores donde la crisis puede ser más sensible pues el sector privado es más susceptible a enfrentar una crisis que el gobierno, por lo que establecen como estrategias para orientar al sector de la construcción en obras pertenecientes al gobierno, o el hacer un análisis exhaustivo del mercado y de esta manera reorientar el mercado meta al que se están dirigiendo. Como bien es sabido, la crisis no afecta a todos de la misma manera, y lo que para unos sectores puede ser una catástrofe, para otros es una ventana de oportunidad de crecimiento y superación.

Efecto tasas de interés

Las fluctuaciones en las tasas es un tema de interés para todas las personas que se entrevistaron, por cuanto es un factor determinante, según ellos, para la adquisición de un crédito para vivienda, así como para mantenerlo. Estos aumentos, no solo disminuyen el número de personas que pueden adquirir un crédito, por cuanto no tienen capacidad de pago en caso de un aumento desmedido, sino también aquellas que aunque tengan esa capacidad, son

ahuyentados por el miedo a ver afectada su calidad de vida por un aumento en las cuotas a pagar.

Esta incertidumbre que viven las personas crea que la benevolente burbuja de oferta-demanda en la cual se encontraba la construcción haya desaparecido, a tal punto que la oferta está muy por encima de la demanda, lo cual crea un efecto superfluo ante las personas del adquirir las casas por el decremento en los precios que han experimentado por tal motivo.

En general, el sector entrevistado considera que en este momento las casas sufren una sobre evaluación por la necesidad de cubrir el gasto por la tardanza en la venta del bien, pero a futuro, consideran que, si los bancos no controlan y realizan arreglos de pago con los clientes morosos y se adueñan de casas para rematar, esto revertirá el proceso anterior creando una sub evaluación de los precios de las viviendas, lo que conlleva a una situación donde la venta excesiva de viviendas a bajo precio afectará las empresas constructoras.

La preocupación anterior, es también tomada en cuenta por las entidades financieras, por cuanto, prefieren realizar los arreglos de pago con sus clientes, y como indicaron en la entrevista algunos analistas de crédito, “es mejor un mal arreglo que un buen pleito”. Con lo anterior el sistema bancario nacional busca no llenarse de activos para la venta o remate, ya que ese no es el fin del negocio, y convertirse en competencia de empresas que pueden ser sus clientes sería como

un efecto Búmeran, donde ese daño que le causen a las constructoras con el remate de viviendas a precios ridículos se van a ver reflejados en su liquidez.

ANÁLISIS DE RESULTADOS GRUPO DE INTERÉS ENTIDADES BANCARIAS

Se llevó a cabo una recopilación con las principales causas y efectos que se están produciendo en nuestro país debido a la crisis financiera actual según la opinión de expertos que laboran en la banca nacional. Dicha recopilación comprende entrevistas tanto con analistas de crédito como con personal de las juntas directivas.

Debido a la globalización actual del mercado mundial un país como el nuestro, el cual sabemos que es dependiente de los Estados Unidos ya que el mayor porcentaje de nuestras exportaciones tienen como mercado meta ese país, es de imaginarse que cualquier problema que sufra esta economía va tener consecuencias en el nuestro.

En estos momentos al mercado nacional lo aquejan los efectos de la crisis norteamericana ya que se ha podido comprobar la disminución de las importaciones y exportaciones, el alza en las tasas de interés y una serie de efectos de los cuales se sufren sus males en distintos sectores principalmente, la

industria de la construcción y el sector turismo en los cuales el nivel de desempleo alcanza niveles casi incontrolables.

Según la opinión de los clientes de los bancos un problema lo asumen a la falta de liquidez, sin embargo el personal de la banca dice otra cosa pues asumen que la oferta monetaria actual no es el problema, sino más bien según ellos en estos momentos el mercado se encuentra en una etapa de incertidumbre en la cual los bancos no quieren asumir riesgos altos, por lo cual nos encontramos un mercado en donde el dinero se encuentra en las bóvedas de los bancos y no en la calle donde debería, los depósitos a largo plazo son menos comunes por el miedo de las personas a disminuciones en las tasas de interés, o por el costo de oportunidad tan alto que implica una inversión en títulos o bonos los cuales dentro de nuestro mercado financiero son poco líquidos y nuestra cultura está poco arraigada a este sistema de inversión, que trae como consecuencia que los bancos deban tener el dinero siempre disponible y no lo puedan invertir en proyectos que presenten horizontes de recuperación de la inversión más amplios. Según los banqueros en estos instantes es donde el Gobierno debería actuar de inmediato con proyectos de ley que logren la flexibilización de la banca, la eliminación de algunas de las restricciones a los créditos, la disminución en las tasas de interés entre otras, logrando con esto crear fuentes de empleo con esto la reactivación de la economía.

Otra de las principales causas que según los costarricenses ha afectado el mercado financiero en los últimos meses lo constituye el incremento en las tasas

de interés, sin embargo la banca nacional asegura que esta variable no depende de ellos propiamente y más bien achacan la responsabilidad al Gobierno y al Banco Central que en algún momento bajaron artificialmente dichas tasas aun a sabiendas que en algún momento el mercado se los iba cobrar llevando a cabo el ajuste de dichos indicadores a los niveles que actuales. Culpa de uno o del otro lo cierto es que gran parte de quienes solicitaron préstamos aprovechando la disminución en las tasas de interés y los beneficios que otorgaban los bancos en esos momentos de exceso de liquidez en el mercado actualmente tienen problemas para el pago de sus cuotas y ni el Gobierno, ni el Banco Central, ni los Bancos encuentran una medida que pueda corregir dicha irregularidad.

El Gobierno lanza un proyecto llamado Plan Escudo, con el fin de aminorar los efectos de la crisis, cuya idea central se fundamenta en la reactivación de la economía por medio de la intervención del Estado, proponiendo entre otros puntos la reducción del Encaje Mínimo Legal, y la reducción de las Tasas de interés, sin embargo el Banco Central por medio a que lo anterior provoque una inflación desmedida hecho caso omiso a dicho plan.

Dentro de las posibles causas de la actual crisis nuestros encuestados además de las citadas anteriormente nombran el exceso de requisitos solicitados por los bancos para el otorgamiento de los créditos. Al llevar a cabo las entrevistas se quiso conocer sí se habían generado cambios en los requisitos solicitados por

los bancos antes de que ocurriera la actual crisis y la época actual, a lo cual las entidades bancarias nos hacen la aclaración que no se habían dado cambios en las políticas de las entidades financieras en cuanto a requisitos u otras normativas solicitadas por ellos pues según ellos todos los bancos se rigen por las mismas normativas tanto a nivel nacional como internacional, sin embargo si hacen la aclaración que debido a las irregularidades que presenta el mercado actualmente si han disminuido el otorgamiento de los créditos por cuanto aunque no han llevado a cabo cambios en sus políticas prestatarias si realizan una revisión más profunda de sus clientes y de sus inversiones.

CONCLUSIONES.

Con el fin de comprobar si el comportamiento de las tasas de interés, establecidas por el Banco Central y el Ministerio de Hacienda al periodo 2007-2008, replicaron lo sucedido en Estados Unidos se entrevistó a las entidades Bancarias sobre los controles y acciones que se tomaron en cuenta para poder mitigar una crisis como la acontecida en el mundo; a lo cual se determinó que dicho sector tomó las medidas necesarias para poder minimizar los embates de la crisis. Por otro lado al analizar lo afirmado por el sector correspondiente a las personas sale a relucir que opinan completamente lo contrario, de lo cual se concluye que la gente desconoce las estrategias que se tomaron por parte de los bancos.

Al confrontar esto mismo con la opinión de los entrevistados correspondientes a las empresas constructoras se hace notar una concordancia entre esta percepción y lo afirmado por los bancos. Es importante destacar que estas estrategias de mitigación son factores negativos para la industria de la construcción, por cuanto que disminuye las oportunidades de venta de viviendas por los excesos en los requisitos bancarios para el otorgamiento de créditos y por ende los créditos como tal.

Además para determinar si las variaciones en las tasas de interés ofrecidas por el Banco Central y el Ministerio de Hacienda han afectado el comportamiento de los créditos hipotecarios para la vivienda ofrecidos por las distintas entidades

bancarias, se consultó a las personas si la inestabilidad en las tasas de interés afectó de algún modo su nivel de vida y capacidad de pago lo que resultó afirmativo; siendo esto congruente con la opinión de los entrevistados pertenecientes a los sectores de los bancos así como a las empresas constructoras.

En el primer caso las entidades bancarias, comentaron ampliamente sobre las medidas para evitar finiquitar los contratos hipotecarios, y de éste modo llenarse de activos, los cuales no cumplen con la finalidad de dichas entidades, y así llegar a conciliaciones de pago, de plazos, y de tasas con el fin de los clientes no tengan que sufrir el remate de sus viviendas.

Para el segundo caso, las empresas constructoras han sufrido gravemente las fluctuaciones en las tasas en términos de una nube de incertidumbre que ronda a las personas y que los detiene a comprar viviendas.

La percepción de los analistas de crédito y la miembro de la Junta Directiva de las entidades bancarias entrevistados en torno a la disminución de la liquidez del banco afectada por una menor capacidad de pago de las personas es positiva, por cuanto, como se dijo anteriormente, los bancos buscan de sobre manera arreglos de pago antes de un remate de la vivienda; además, justifican que la liquidez del banco se ve resguardada por la restricción en las líneas de crédito y por la cantidad de dinero que se tiene guardado como parte del proyecto Banca de Desarrollo, el cual se mantiene congelado por diferentes razones.

Esta investigación dio a relucir hallazgos importantes sobre el razonamiento de las personas para adquirir un crédito hipotecario para vivienda y sobre las condiciones de ventas actuales, a lo cual, se concluyó que las personas se encuentran reservadas y por ende no desean adquirir algún tipo de crédito. Esto influye en las condiciones de venta de las viviendas, ya que, las personas sin la ayuda de los bancos les es imposible, en sectores económicos medios y medios-bajos, adquirir una vivienda en base sólo a sus ahorros.

De modo general, en base a los hechos y hallazgos que dio la investigación, así como la información que se creó a raíz de estos datos, se puede concluir que por el momento, y mientras se mantengan los controles y estudios del entorno, en nuestro país no se puede replicar lo acontecido en Estados Unidos. Aún así, por la incertidumbre y el escepticismo de las personas ante una mejora pronta de la crisis actual, se pueden desencadenar otros factores a los cuales las entidades financieras deben hacerle frente.

REFERENCIAS.

- Campbell R. Harvey (2008. 5 de Octubre), The Financial Crisis of 2008: What Needs to Happen after TARP [En Línea], Disponible en: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1274327&rec=1&srcabs=1316573
- Gómez Javier (2007. 11 de Agosto) La crisis de las hipotecas sub-prime. [En Línea] disponible en: <http://definanzas.com/2007/08/11/la-crisis-de-las-hipotecassubprime>.
- Marques Pereira, Jaime (2007) Crisis Financiera y Regulación política en América Latina. Vol. 51 N° 9.
- MSC Ana Isabel solano (2009 Abril) Impacto de la Crisis Internacional en la Banca Costarricense, Caso Banco Popular, Realizado por Colegio de profesionales en Ciencias Económicas de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- Murphy Austin (2008. 4 de noviembre), An Analysis of the Financial Crisis of 2008: Causes and Solutions. [En Línea], Disponible en: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1295344&rec=1&srcabs=1316573
- Kerbel, Marcos A. MBA, CPA, CFP, Profesor Adjunto de Finanzas, (2008, 29 De Abril) Asociación Bancaria Costarricense, Florida International University.
- Leopoldo Abadía, (2009. 7 de Enero), Crisis Financiera NINJA, [En Línea], Disponible en: <http://www.leopoldoabadia.com/2008/04/crisis-financiera-2007-2008.html>
- Pérez Salazar, Mauricio. (2008). El origen del pánico de 2008: La crisis del crédito hipotecario en Estados Unidos. Revista de Economía Institucional. Vol. 9 N° 19.
- Villalobos Céspedes, Daniel; Pichardo, Arlette (1999). Impacto de la Crisis Asiática en Costa Rica. Revista de Ciencias Sociales, Vol. 43, N° 86-87
- (2007. 25 de septiembre) FMI alerta sobre efectos de crisis inmobiliaria. La Nación [En Línea], Disponible en: www.nacion.com/ln_ee/2007/setiembre/25/economia1253063.html

- (2007. 1 de Agosto) "Sub-prime": lejos de A. Latina. BBC Mundo. [En Línea] disponible en: www.bbcmundo.com.
- (2007. 17 de septiembre). Crisis_hipotecaria_de_2007 [En Línea] disponible en: <http://es.wikipedia.org>
- (2008. 18 de mayo). Que Causo la crisis Hipotecaria. [En Línea] disponible en: [Http://www.elfinancierocr.com/ef_archivo/2008/mayo/18/negocios1482144](http://www.elfinancierocr.com/ef_archivo/2008/mayo/18/negocios1482144)
- (2007. 22 de septiembre) Crisis hipotecaria en EE.UU. no debería alarmarnos demasiado' La Nación [En Línea], Disponible en: http://www.nacion.com/ln_ee/2007/septiembre/22/economia1249566.html
- (2008. 19 de septiembre). EEUU creará una agencia estatal que compre los activos fallidos de los bancos [En Línea], Disponible en: http://www.cotizalia.com/cache/2008/09/19/noticias_50_crea_agencia_estatal_salvar_bancos.html.
- Entrevista Ana Isabel Solano, Miembro de la Junta Directiva del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Presidenta de la Junta de Valores del Banco Popular y Desarrollo Comunal.