

Incidencias de los préstamos hipotecarios otorgados por la Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos en el sector vivienda de San Pedro de Macorís

Ramón E. Moya Rincón

Coordinador de Finanzas en la Empresa Gildan: San Pedro de Macorís. República Dominicana.

ramonmoya22@hotmail.com

Recibido: 12 abril 2019

Aceptado: 7 junio 2019

RESUMEN

Este artículo presenta los principales resultados de la incidencia de los préstamos hipotecarios otorgados por la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos en el sector vivienda de San Pedro de Macorís, utilizando el análisis de los estados financieros de la entidad de intermediación financiera, así como también cuestionarios realizados a clientes con préstamos hipotecarios de la entidad y ejecutivos de la entidad de intermediación financiera, con una metodología deductiva, obteniendo como resultados que la incidencia de los préstamos hipotecarios fue de un 5.17%, las políticas crediticias incentivan la adquisición de préstamos hipotecarias para la compra de viviendas, la concentración geográfica de los préstamos es el municipio cabecera de San Pedro de Macorís, y el sector construcción ha tenido una evolución constante.

PALABRAS CLAVE: Préstamos hipotecarios; Cartera de crédito; Políticas crediticias; Sector vivienda; Concentración geográfica

ABSTRACT

Incidence of the mortgage loans granted by the National Association of Savings and loans in the housing sector of San Pedro de Macorís. This article presents the main results of the incidence of mortgage loans granted by the National Association of Savings and Loans in the housing sector of San Pedro de Macorís, using the analysis of the financial statements of the financial intermediation entity, as well as questionnaires realized to clients with mortgage loans of the entity and executives of the financial intermediation entity, with a deductive methodology, obtaining as results that the incidence of the mortgage loans was of 5.17%, the credit policies encourage the acquisition of mortgage loans for the purchase of houses, the geographical concentration of the loans is the main town of San Pedro de Macorís, and the construction sector has had a constant evolution.

KEYWORDS: Mortgage loans; Loan portfolio; Credit policies; Housing sector; Geographical concentration

INTRODUCCIÓN

El sector de la vivienda es importante principalmente en las economías en desarrollo, pues en estos países es donde el déficit habitacional es alto y la necesidad de infraestructura básica va en aumento. La Constitución de la república dominicana reza “Las personas tienen derecho a una vivienda segura y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”, es decir, consagra como inherente a los seres humanos el derecho a una vivienda decorosa” de ahí nace la importancia de analizar la incidencia de los préstamos hipotecarios en la provincia de San Pedro de Macorís, específicamente los otorgados por la Asociación La Nacional de Ahorros y préstamos.

Al momento de realizar esta investigación no existía ninguna tesis que analizara el impacto de los préstamos hipotecarios en el sector vivienda de san pedro de Macorís, si tenemos varios antecedentes de créditos hipotecarios

en diferentes países de Latinoamérica y centro américa, dentro de los cuales podemos citar a “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador. Autor Christian Enrique Zamora, año 2015”.

Cuyos resultados y conclusiones obtenidos fueron que” el sector de la construcción tiene un alto grado de contribución y es un indicador clave de la evolución de la economía, este sector va ligado con los créditos de adquisición de activos fijos tangibles inmuebles, por lo que, si esta última atraviesa momentos difíciles, el sector es uno de los más afectados, y por el contrario, en épocas de bonanza económica la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos.

La provincia de San Pedro de Macorís no conoce el impacto económico que tiene en el sector vivienda la asociación de ahorros y préstamos mediante el otorgamiento de sus préstamos hipotecarios, la incidencia que ha tenido en la ciudad en los años 2012-2017 por ser la única en su especie en la provincia, desconoce los aportes que realiza dicha entidad en el sector vivienda, como beneficia a sus clientes y al público en general que desea invertir en el sector vivienda en la provincia de San Pedro de Macorís, Mediante el financiamiento a través de La Asociación La Nacional de Ahorros Y préstamos, Principalmente a los pequeños y Medianos empresarios que necesiten financiamiento en el área hipotecaria.

En cuanto al problema planteado se determinó en términos financieros y composición geográficos cuales han sido los aportes realizados por la asociación La Nacional de Ahorros y préstamos mediante el otorgamiento de los préstamos hipotecarios en el último quinceno, informaciones que le serán de utilidad al sector vivienda para evaluar sus alternativas a la hora de solicitar un crédito hipotecario para comprar un terreno o adquirir su vivienda, adquisición que es fundamental para la composición familiar de San Pedro de Macorís, además de tener un sentido especial por el hecho de ser la asociación La Nacional de Ahorros y préstamos la única de su especie en la Ciudad de San Pedro de Macorís, de esto dimos solución a la siguiente interrogante: ¿Cuál ha sido la incidencia de los préstamos hipotecarios otorgados por La Nacional de Ahorros y Préstamos en San Pedro de Macorís durante el último quinquenio?

Los objetivos de la investigación son los siguientes:

Analizar la cartera de créditos hipotecarios otorgados por La Nacional de Ahorros y Préstamos en San Pedro de Macorís durante el periodo 2012- 2017, con el fin de conocer el desenvolvimiento de estas.

Determinar el nivel y composición de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por La Nacional de Ahorros y Préstamos en San Pedro de Macorís durante el periodo 2012- 2017.

Examinar las políticas crediticias adoptadas por La Nacional de Ahorros y Préstamos para la implementación de dichos préstamos durante el periodo de estudio.

Determinar la concentración geográfica, en San Pedro de Macorís, de los préstamos hipotecarios entregados por La Nacional de Ahorros y Préstamos y determinar el segmento poblacional que ha sido beneficiado con los mismos.

Definir la evolución del sector de la construcción durante el periodo 2012-2017, para luego compararlo con la evolución de los préstamos otorgados por La Nacional de Ahorros y Préstamos durante el periodo de estudio.

Justificación e importancia

Como hemos mencionado el sector de la construcción es importante principalmente en las economías en desarrollo, pues el déficit habitacional va en ascenso. La misma constitución de la república Dominicana especifica que Las personas tienen derecho a una vivienda segura y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación. En el país a diciembre 2011 el déficit habitacional ascendía aproximadamente a más 1,500.000 viviendas. Por otro lado, las personas que compran un bien inmueble, enfrentan el problema del acceso al crédito por las restricciones propias del sistema financiero. Por ende, el impacto de los préstamos hipotecarios se hace cada

vez más importante, porque es un mecanismo que tienen personas de menos recursos para tratar de hacerse con una vivienda y así poder asegurar el futuro de su familia.

Ya que la provincia de San Pedro de Macorís no conoce el impacto económico que tiene en el sector vivienda la asociación de ahorros y préstamos mediante el otorgamiento de sus préstamos hipotecarios, la incidencia que ha tenido en la ciudad en los años 2012-2017 por ser la única en su especie y desconoce los aportes que realiza dicha entidad en el sector vivienda, como beneficia a sus clientes y al público en general que desee invertir en el sector vivienda en la provincia de San Pedro de Macorís, se hace de vital importancia llevar a cabo esta investigación para futuras referencias de toma de decisiones tanto a la población en general como a las empresas del sector construcción. Con esta investigación se pretende obtener nuevos aportes de conocimiento para diferenciar las ventajas y desventajas que ofrecen las Asociaciones de Ahorros y préstamos en comparación con los bancos comerciales en cuanto a los préstamos hipotecarios, los productos en los cuales se especializan estas entidades financieras únicas en su clase.

En cuanto a los antecedentes, se tomó como referencia histórica los siguientes trabajos de investigación científica:

Trabajo de investigación: Otorgamientos de préstamos hipotecarios en la Ciudad Universitaria. Autor Marcos Moreno, año 2009. Cuyo objetivo era determinar el impacto del otorgamiento de los créditos hipotecarios en la ciudad Universitaria en el año 2009, con una metodología de recolección y análisis de datos. Obtuvo los siguientes resultados y conclusiones: los préstamos hipotecarios impactan de manera positiva en términos financieros y crediticios a la población de menos recursos en la población de ciudad universitaria, esta población que no posee la posibilidad para adquisición de viviendas de manera fácil son los más beneficiados con estos créditos hipotecarios.

Trabajo de investigación: Análisis de los Créditos hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil. Autor Jesseline Ruiz, año 2016, cuyo objetivo era analizar la incidencia de los Créditos hipotecarios en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil 2007-2014, con una metodología de reunión, selección y análisis de datos producidos por la sociedad y recopilados por los investigadores con el fin de estudiar un fenómeno determinado. Obtuvo los siguientes resultados y conclusiones: El papel que juega el sector financiero en cuanto al financiamiento de una vivienda es crucial para las familias de clase media. Por tal razón fue importante destacar la participación de cada sector mediante el proceso inmobiliario, el presente estudio ha permitido analizar cada sector y su influencia en la economía, así como resaltar las principales características del sector inmobiliario y de la construcción.

Trabajo de investigación: El financiamiento hipotecario y los precios de las viviendas en el Perú. Autor Alessandra Peláez, año 2015, cuyo objetivo era estimar el impacto del crédito hipotecario sobre la evolución de los precios de las viviendas en Lima Metropolitana, para el período 2001-2015, controlado por el efecto de otros factores como el crecimiento de los ingresos y los cambios en el costo del crédito hipotecario, con una metodología analítica e integrativa y de recolección de datos. Obtuvo los siguientes resultados y conclusiones: En el Perú la principal fuente de financiamiento de viviendas continúa siendo el crédito hipotecario tradicional. El saldo de crédito hipotecario total pasó de S/ 3,6 mil millones en 2001 a S/ 37,6 mil millones en 2015. Si bien se han diseñado otros productos para el financiamiento de viviendas, tales como los títulos de crédito hipotecario, los bonos hipotecarios, las titulaciones de créditos y los bonos cubiertos, éstos aún no se han desarrollado de manera importante.

Trabajo de investigación: Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador. Autor Christian Enrique Zamora, año 2015 cuyo objetivo era determinar el impacto financiero en el sector de la construcción por la evolución de los créditos de vivienda desde el año 2007 hasta el 2011 en el Ecuador, con una metodología basada en muestras recogidas en artículos, documentales, entrevistas, estadísticas y análisis realizados por los principales entes de estudio del sistema financiero del Ecuador. Obtuvo los siguientes resultados y conclusiones: En el Ecuador el sector de la construcción tiene un alto grado de contribución y es un indicador clave de la evolución de la economía, este sector va ligado con los créditos de adquisición de activos fijos tangibles inmuebles, por lo que, si esta última atraviesa momentos difíciles, el sector es uno de los más afectados, y por el contrario, en épocas de bonanza económica la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos. Los resultados positivos demostrados en esta tesis de la evolución de los créditos hipotecarios del 2007 al 2011,

demuestra que existe un riesgo que si no se tiene un respectivo control podemos llegar a caer en una burbuja inmobiliaria como sucedió en Estados Unidos o en España.

Trabajo de investigación: Análisis de la Influencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), sobre el crecimiento del sector de la construcción.

Autor Daisy Carolina Carillo, año 2013, cuyo objetivo era determinar la influencia que los préstamos hipotecarios concedidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), tienen sobre la evolución del sector de la construcción durante el periodo 2007- 2011, mediante la utilización de pruebas econométricas, con una metodología de recolección de estadísticas y análisis realizados a los principales aspectos de la investigación. Obtuvo los siguientes resultado y conclusiones: Casi después de 30 años de haber estado ausente el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a partir del 2008 reingresó a la oferta de créditos de vivienda. Esta institución en poco tiempo llegó a constituirse como la principal colocadora de préstamos hipotecarios superando al resto de instituciones del Sistema financiero, es así como entregó USD 756.7 millones en un total de 23.638 operaciones (entre enero 2008 y septiembre 2010). A partir del 18 de octubre del 2010 el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), llegó a complementar y proseguir con el trabajo iniciado por el IESS, y con el objetivo de canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo y así potenciar el dinamismo económico del país, entre otros servicios que brinda, entregó créditos hipotecarios por USD. 948.9 millones en 27.167 operaciones (entre octubre 2010 y diciembre 2011), es decir un desembolso promedio mensual de USD 68.7 millones mensuales, siendo las afiladas y afiliados, jubiladas y jubilados los mayores beneficiados.

Trabajo de investigación: Incidencias de las líneas de crédito y préstamos en la optimización de la rentabilidad dominicana. Autora Gabriela Ponce, año 2013, cuyo objetivo era determinar la incidencia de las líneas de créditos y préstamos en la optimización de la rentabilidad dominicana, con una metodología de tipo descriptiva. Obtuvo los siguientes resultados y conclusiones: Las líneas de créditos y los préstamos constituyen oportunidades de expansión y crecimientos para los beneficiarios, pero para los bancos representan un margen de rentabilidad alto y con una tasa de retorno prácticamente asegurada, con un nivel de riesgo mínimo.

Concepto de préstamo hipotecario: Es el producto financiero que te permite adquirir mediante un préstamo a largo plazo, el inmueble que deseas, quedando el mismo en garantía hipotecaria a favor de la entidad financiera que te otorgue el préstamo, hasta la cancelación de este.

Características de los préstamos hipotecarios.

Las principales características son:

Los préstamos hipotecarios son contratos reglamentados por la ley en el que se obliga una de las partes a dar como garantía de pago el inmueble adquirido hasta que se cancele la totalidad de la financiación realizada, permitiendo durante ese lapso de tiempo el uso del inmueble por parte del deudor.

Los plazos de financiación de los préstamos hipotecarios se encuentran en su mayoría entre los cinco y quince años, las tasas de interés de los préstamos hipotecarios tienen por lo general un componente variable relacionado con la inflación al cual se le adiciona unos puntos de porcentaje fijos, los sistemas de amortización de los varían pudiendo ser de cuota fija, cuota ascendente o cuota descendiente en el tiempo sea mensual o anual. El monto máximo de los préstamos hipotecarios no superarán en forma general el 80% del valor comercial del bien inmueble que sirve de garantía, a la vez que dependerá de la capacidad de pago del solicitante.

Tipos de préstamos hipotecarios.

Los tipos de préstamos hipotecarios son:

De acuerdo con el tipo de cliente, los préstamos hipotecarios se pueden clasificar en créditos individuales de vivienda y préstamos para los constructores. Dependiendo del sistema de financiación, los préstamos hipotecarios se

clasifican en créditos a cuotas fijas durante toda la vida de la financiación, préstamos de cuota inicial mínima y luego de montos mensuales crecientes, o préstamos de cuota inicial alta y luego de montos mensuales decrecientes. Según el tipo de bien inmueble que se financia, los préstamos hipotecarios pueden destinarse para vivienda nueva, vivienda usada, remodelación de la vivienda, compra de terreno, financiación de local comercial, vivienda de interés social subvencionada por el gobierno. Los préstamos hipotecarios pueden exigir el ahorro programado previo a la solicitud del préstamo, de un determinado monto de dinero utilizable como cuota inicial para la compra de la vivienda y medio para verificar la capacidad de pago y disciplina del cliente.

Cartera de crédito: Obligación de un banco de pagar los giros emitidos sobre un cliente. Es un otorgamiento de crédito que se usa principalmente en el comercio internacional. (Maldonado, H. 2014).

Crédito: Es una operación mediante la cual una persona o institución se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado (cliente), para que este haga uso de los fondos en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante (banco) la obligación financiera que contrajo y además pagarle los intereses, gastos y comisiones que se hayan estipulado en un plazo determinado. (Maldonado, H. 2014).

Políticas de crédito: Las políticas de crédito son los lineamientos técnicos de los que dispone el gerente financiero de una empresa, con la finalidad de otorgar facilidades de pago a un determinado cliente. Dicha política implica la determinación de la selección de crédito, las normas de crédito y las condiciones de crédito.

Políticas Crediticias: Las entidades financieras deben establecer los criterios que utilizarán para evaluar a sus clientes y determinar el nivel de riesgo al que estarán expuestas con cada crédito. Estas políticas tienen su sustento en las estrategias aprobadas por el directorio.

Según Blanca, L. 2015 las políticas de crédito son: los lineamientos técnicos de los que dispone el gerente financiero de una empresa, con la finalidad de otorgar facilidades de pago a un determinado cliente. Dicha política implica la determinación de la selección de crédito, las normas de crédito y las condiciones de crédito. La política de crédito de una empresa da la pauta para determinar si debe concederse crédito a un cliente y el monto de éste. La empresa no solamente debe ocuparse de los estándares de crédito que establece, sino también de la utilización correcta de estos estándares al tomar decisiones de crédito.

Asimismo, la empresa debe desarrollar fuentes adecuadas de información y métodos de análisis de crédito. Cada uno de estos aspectos de la política de crédito es importante para la administración exitosa de las cuentas por cobrar de la empresa y así evitar problemas futuros. Se debe considerar que una ejecución inadecuada de una buena política de créditos o la ejecución exitosa de una política de créditos deficientes no producirán resultados óptimos.

METODOLOGÍA

Tipo y diseño de estudio: El tipo de proyecto realizado es un proyecto de características descriptivas y Exploratorias, Recolección de información retrospectiva sobre los Estados Financieros de la Asociación La Nacional de Ahorros y préstamos a fin de determinar la incidencia en sector económico mediante el otorgamiento de préstamos Hipotecarios.

Localización en tiempo y espacio donde se desarrolló la investigación: Esta Investigación tiene lugar en San Pedro de Macorís en el año 2018.

Universo y muestra: El universo que se tomó fue de 300 personas que han sido beneficiados en el quinceno de investigación con préstamos para viviendas en proyectos inmobiliarios financiados por la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos. La muestra de 70 personas se determinó aplicando la siguiente fórmula estadística de Laura Fisher.

Métodos y Técnicas de investigación y procedimientos de recolección de información: Para el desarrollo del estudio se utilizaron técnica documental y de campo.

Instrumentos de recolección de información (diseño de los instrumentos): Para la recolección de la información y aplicación de los cuestionarios, se diseñó un cuestionario, el cual fue sometido a juicio de experto con la participación y valoración del asesor metodológico. Para obtener informaciones y datos bibliográficos que nos permitió soportar este trabajo de investigación, se hicieron investigaciones en monografías, tesis y en revistas especializadas en temas que se refieren a los diferentes medios.

Fuentes de recolección de datos (primaria, secundaria): Las fuentes de datos primarias estarán constituidas por los clientes con préstamos hipotecarios. Mientras que las fuentes secundarias estuvieron conformadas por libros, revistas científicas, tesis y páginas de internet entre otros.

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

Después de desarrollar esta investigación sobre la incidencia de los préstamos Hipotecarios otorgados por la Asociación La Nacional de Ahorros y préstamos, se vio como los préstamos Hipotecarios juegan un papel determinante en el progreso del sector construcción de una ciudad y en este caso específico de san pedro de Macorís han tenido una incidencia de un 5.17% en el avance del sector.

Tal como afirma Jesseline (2016) en su tesis Análisis de los Créditos Hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil la cual usamos como antecedente “los préstamos Hipotecarios juegan un papel fundamental en el desarrollo inmobiliario de cualquier país y región y con esta incidencia esta Hipótesis se comprueba”. Al momento de llevar a cabo esta investigación científica, nos enfocamos en que los resultados estuvieran acordes con las necesidades de conocimiento sobre los préstamos hipotecarios otorgados por la ALNAP de la población de san pedro de Macorís por ser la única en su especie en esta ciudad y tomando en cuenta el déficit habitacional, y que la vivienda está establecida por nuestra constitución como un derecho básico. Contrario a lo que opina Gabriela Ponce (2013) en su tesis Incidencias de las líneas de crédito y préstamos en la optimización de la rentabilidad dominicana, la cual usamos como parte de nuestros antecedentes de investigación “que la composición de la cartera de crédito depende de la ubicación geográfica” en esta investigación se demuestra lo contrario ya que la cartera de Crédito está compuesta por tantos nacionales como extranjeros estando situada la entidad de intermediación financiera en San Pedro de Macorís, Republica dominicana.

Después de las interrogantes formuladas a clientes y ejecutivos consultados, un total de 70, en su mayoría del sexo masculino, el 50% afirma que las políticas crediticias van dirigidas al incentivo de la adquisición de viviendas por el ser el fin con el cual fueron creadas las asociaciones de ahorros y préstamos, tal como lo afirma Marcos Moreno, año 2009 en su investigación científica Otorgamientos de préstamos Hipotecarios en la Ciudad Universitaria que tenemos como antecedentes de esta investigación “una sociedad de nivel clase medio o media alta necesita políticas crediticias flexibles que fomenten la adquisición de créditos de fácil acceso, y en ese contexto están las políticas de créditos adoptadas por la Asociación La Nacional de Ahorros y préstamos.

El sector vivienda de san pedro de Macorís ha sido beneficiado con la consecución de los créditos hipotecarios principalmente en el 2017 cuando se notó un incremento sustancioso en relación a los demás años, el sector construcción se ha convertido en una pilar de la economía nacional y por tanto a la economía de San Pedro de Macorís, el producto interno Bruto está siendo beneficiado con este crecimiento constante y los préstamos Hipotecarios otorgados en san pedro de Macorís están colaborando en este crecimiento y por ende en la economía. Estamos totalmente de acuerdo en los conceptos emitidos por Peláez (2015) en su tesis El financiamiento hipotecario y los precios de las viviendas en el Perú, la cual usamos como antecedentes históricos cuando menciona que el sector construcción es uno de los pilares fundamentales de la economía de cualquier sociedad. A continuación, la presentación de las tablas y los gráficos:

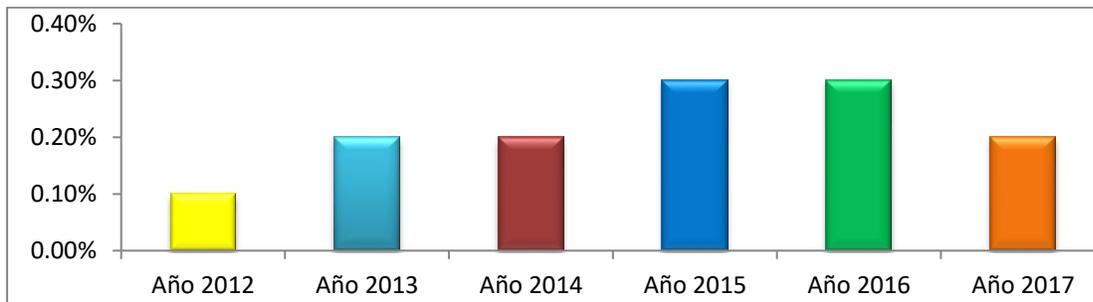


Figura j. Otorgamiento de préstamos hipotecarios por año

Cuando Analizamos los estados financieros de La Asociación La Nacional de ahorros y préstamos en el 2016 y 2015 cuando la entidad ha tenido una mayor incidencia mediante los créditos Hipotecarios con 30%, seguidos por 2013-2014-2017 con un 20% y 2012 con 10%.

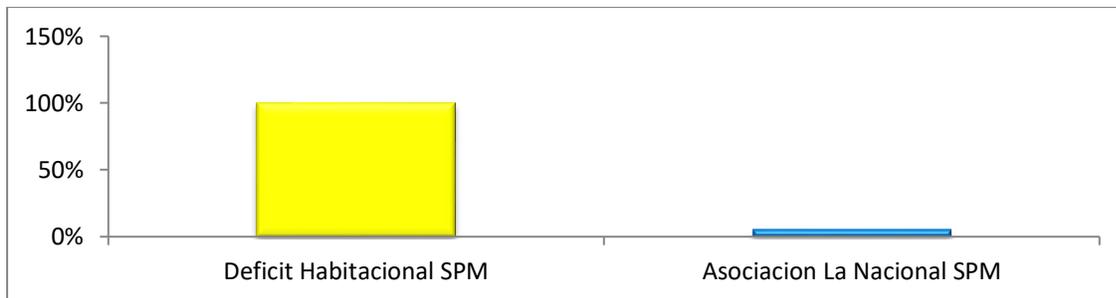


Figura 2. Incidencia préstamos hipotecarios en relación con el déficit habitacional SPM

En relación con el déficit habitacional que afecta a San Pedro de Macorís de unos 1070 mm (oficina nacional de estadísticas) ALNAP tuvo una incidencia de 5% en la reducción de esta en el periodo 2012-2017 con los aportes en Préstamos Hipotecarios.

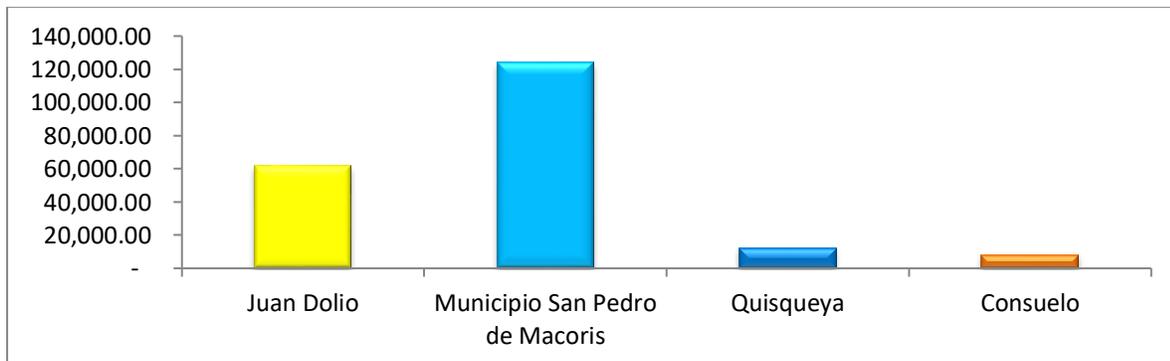


Figura 3. Préstamos Hipotecarios otorgados por área Geográfica

El sector más beneficiado o de mayor influencia financiera a través de los préstamos hipotecarios otorgados por la Asociación es el sector de la cabecera del municipio de San Pedro de Macorís con unos 124mm, seguido por el área de Juan Dolio con unos 62mm, Quisqueya con unos 12mm y consuelo con unos 8mm.

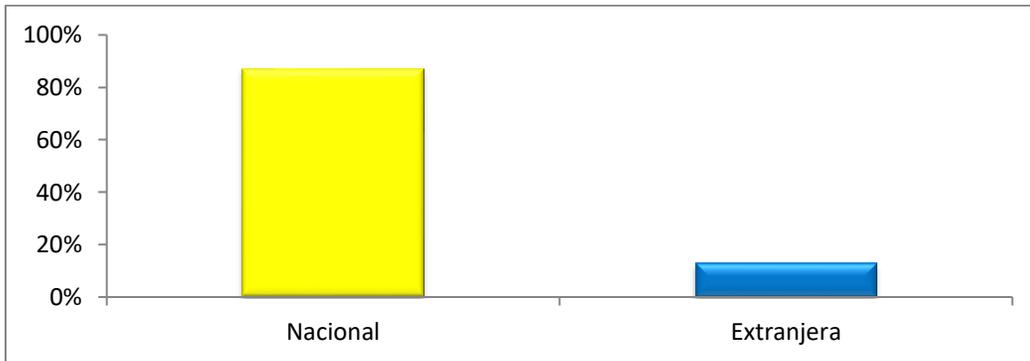


Figura 4. Composición de la cartera de crédito hipotecario por nacionalidad

De acuerdo con el resultado que obtuvimos en esta interrogante la cartera de Crédito Hipotecario de la ALNAP está compuesta en un 87% por nacionales y un 13 extranjero de varias nacionalidades.

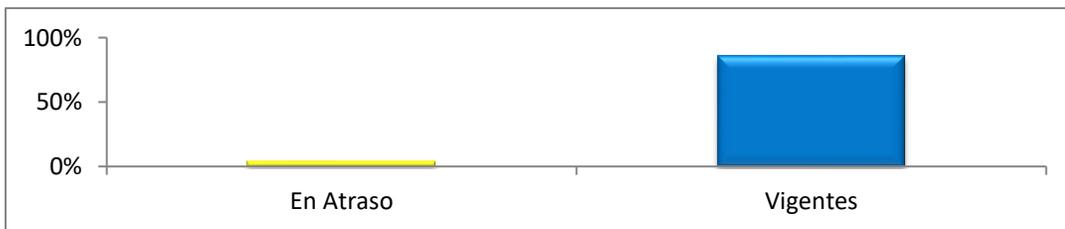


Figura 5. Composición de la cartera de crédito hipotecario por renglón

De acuerdo con el resultado que obtuvimos en esta interrogante el 96% de la cartera de Crédito Hipotecario está en un estado de vigencia o estatus normal y el 4% en atraso.



Figura 6. Objetivos de las políticas crediticias de préstamos Hipotecarios

El resultado de este interrogante arrojó que 50% de los encuestado entiende que las políticas de créditos incentivan la adquisición de una vivienda, el 30% entiende que incentivan para la compra de terrenos y luego construir y el 20% entiende que incentiva al sector construcción.

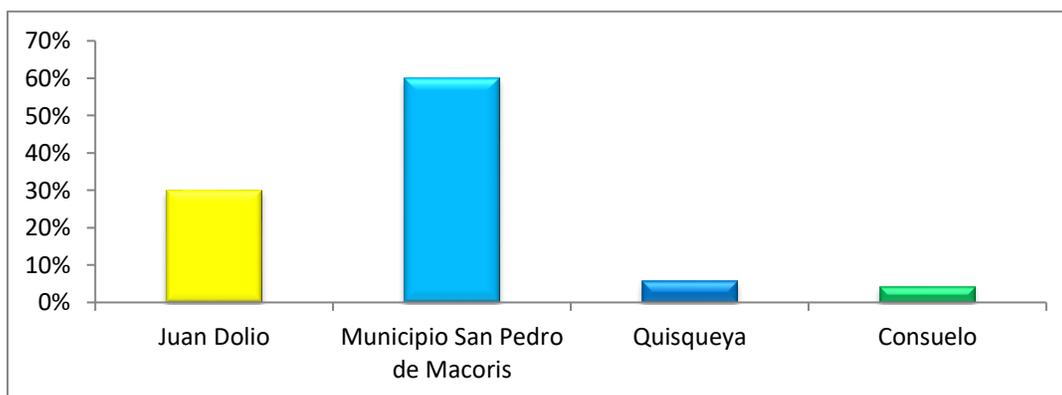


Figura 7. Concentración geográfica de los préstamos Hipotecarios

60% de los préstamos Hipotecarios otorgados por ALNAP han sido en el municipio de San Pedro de Macorís, el 30% se han otorgado en el área de Juan Dolio, Quisqueya 6% y Consuelo 4%.

Incidencia de los préstamos hipotecarios

De acuerdo con los datos verificados en los informes corporativos y los estados financieros auditados de la asociación La Nacional de Ahorros y préstamos la entidad ha incidido en un 5.17% del sector vivienda de la ciudad de san pedro de Macorís con el aporte de más de 207 millones de pesos, esto representa un 0.002% de la cartera de crédito hipotecaria total de La Asociación la Nacional de Ahorros y préstamos, y un 12% si tomamos en cuenta las 53 sucursales en todo el país, de acuerdo al déficit habitacional del país unas 37000 (Ledger, A. 2017) la incidencia de los préstamos hipotecarios otorgados por la asociación la Nacional representa un 1% con el aporte de estos 200 millones de pesos al sector vivienda de san pedro de Macorís.

La incidencia directa de los préstamos Hipotecarios en San Pedro de Macorís es de un 5.17% sobre el déficit habitacional de la provincia que para el 2017 era de unos 1070 Millones según el instituto de fomento a la vivienda, esto quiere decir que estos préstamos han incidido en proveer más oportunidades de adquisición de viviendas y terrenos en la ciudad, geográficamente hablando el sector más beneficiado con estos préstamos ha sido el municipio cabecera de la provincia con un 60%, seguido por el área de Juan Dolio con un 30%, principalmente por ser una área turística, después continúa Quisqueya y Consuelo.

Los préstamos Hipotecarios han incidido en el incentivo de las empresas del sector construcción de san pedro de Macorís para continuar fomentando la construcción de viviendas de bajo costo por medio de las tasas de intereses preferenciales, así muchos clientes que no tenían la oportunidad de adquirir un préstamo hipotecario se han visto beneficiado por un plan que le ofrece una empresa de la construcción para adquisición de un apartamento, el cual cuenta con el financiamiento de la Entidad financiera.

Los préstamos otorgados al sector construcción han presentado un incremento constante años tras años, y esto obedece esencialmente al crecimiento sostenido que presenta el sector construcción a nivel nacional, situación de la cual la ciudad de San Pedro de Macorís no está exenta. Las políticas crediticias adoptadas por la Asociación la nacional de Ahorros y préstamos están encaminadas al incentivo para adquisición de préstamos para la vivienda, es tan así que la asociación cuenta con un plan especial para incentivar la compra de terrenos mediante el ahorro, que es el fin con que estas instituciones fueron creadas inicialmente. La cartera de crédito está compuesta en un 87% por nacionales y solo un 13% son extranjeros, la misma mantiene un estado sano, manteniendo la mayoría de sus préstamos en estado vigente.

Los aportes que realiza la Asociación La Nacional a San Pedro de Macorís mediante el otorgamiento de los créditos Hipotecarios son significativos con una incidencia de 5.17% sobre el sector construcción de San Pedro de Macorís.

CONCLUSIONES

Después de realizar nuestra investigación del trabajo científico sobre la incidencia de los préstamos Hipotecarios otorgados por la Asociación La Nacional de Ahorros y préstamos en el sector vivienda de San Pedro de Macorís hemos llegado a las siguientes conclusiones:

Para analizar la cartera de créditos de préstamos hipotecarios otorgados por la Asociación la Nacional de ahorros y préstamos en el quinquenio 2012-2017 utilizamos cuestionarios aplicados a clientes con estos beneficios, así como también a ejecutivos de la entidad de intermediación financiera, determinando que el 87% de la cartera de créditos Hipotecarios de la entidad son dominicanos, mientras que el 13% son extranjeros.

Para determinar su nivel y composición utilizamos cuestionarios a clientes y Ejecutivos de la Entidad de intermediación financiera para determinar la nacionalidad de los clientes, así como también determinar el estatus de sus créditos Hipotecarios, los cuales arrojaron los siguientes resultados: el 87% de la cartera de créditos Hipotecarios de la entidad son dominicanos, mientras que el 13% son extranjeros, el 96% está al día con sus Préstamos y solo el 4% presentaba atrasos con los mismos.

Para analizar Las políticas crediticias de préstamos hipotecarios implementadas por entidad de intermediación financiera utilizamos el estudio de las políticas internas, además aplicamos cuestionarios a clientes y ejecutivos de la entidad los resultados arrojaron que el 50% entiende que las mismas van encaminadas al incentivo para la adquisición de los préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas y el 30% entiende que están implementadas para fomentar la compra de terrenos y el 20% entiende que incentiva al sector construcción de la provincia.

Para determinar la concentración geográfica fuimos a varios de los proyectos habitacionales donde la ALNAP ha otorgado Préstamos Hipotecarios tanto en el municipio cabecera como en Juan Dolio, Quisqueya y Consuelo, donde encuestamos a clientes beneficiados con préstamos Hipotecarios., aplicamos cuestionarios a los mismos y también a Ejecutivos de la entidad de intermediación financiera, los resultados fueron los siguientes: la concentración geográfica de los préstamos Hipotecarios es: Municipio Cabecera 60%, Juan Dolio 30%, Quisqueya 6%, Consuelo 4%.

Para definir la evolución del sector construcción utilizamos estadísticas del banco central, los estados financieros de la entidad de intermediación financiera y cuestionarios aplicados a clientes del sector construcción para así poder determinar que el mejor año del sector en términos de préstamos Hipotecarios fue el 2017 con un 39%, y también que el sector ha tenido un crecimiento constante de un 17% anual.

Para establecer la incidencia de los préstamos Hipotecarios otorgados por la Asociación La Nacional de Ahorros y préstamos con el objetivo de determinar su importancia y aporte en el sector construcción de la ciudad de San Pedro de Macorís, se analizaron los resultados de los estados financieros de la institución y los montos otorgados en esta Ciudad para comprobar que porcentajes han sido invertidos en San Pedro de Macorís y como han contribuido a la disminución del déficit Habitacional de la provincia, arrojando como resultados que la incidencia de la Asociación la Nacional de Ahorros y préstamos mediante el otorgamiento de préstamos hipotecarios al sector vivienda de San Pedro de Macorís ha sido de un 5.17% en relación al déficit habitacional de la ciudad y 1% en relación al déficit habitacional nacional.

RECOMENDACIONES

Tras un largo recorrido por la problemática que investigamos y que se le dará resultado, Como es La Incidencia de los préstamos Hipotecarios otorgados por Asociación La Nacional de Ahorros Y préstamos mediante en el periodo 2012-2017, y considerando las conclusiones arrojadas, se plantean las siguientes recomendaciones:

Es necesario que se creen campañas publicitarias en los diferentes medios de San Pedro de Macorís para que los ciudadanos conozcan las facilidades que ofrece la institución de intermediación financiera con el objetivo de seguir fomentando el ahorro para la adquisición de vivienda a través de los préstamos Hipotecarios. Para esta estrategia se deberán incurrir en gastos de promoción publicitaria en los medios de comunicación de San Pedro de Macorís, esto dará al traste con el incremento de la incidencia de estos préstamos hipotecarios sobre el sector vivienda de la Provincia.

Es pertinente la creación de proyectos habitacionales de inversión donde se puedan seguir otorgando préstamos Hipotecarios para que la Ciudadanía de San Pedro de Macorís tenga más oportunidades de adquirir viviendas con la asociación ha empresas del sector construcción donde se puedan abaratar los costos y permitir a la ciudadanía adquirir viviendas a bajo costo. Para esto se debe formar una asociación de empresas del sector construcción a las cuales la entidad financiera le provea de tasas preferenciales con el compromiso de dar facilidades a los ciudadanos, esto tendría una incidencia directa en la población de San Pedro de Macorís.

Exhortamos a que se promocionen las características de los préstamos Hipotecarios para el conocimiento de la Población, así como los requisitos para la adquisición de estos, con el fin de orientar a la población que desea construir en esta ciudad y así contribuir con el desarrollo de esta.

Para lograr esto se debe incurrir en gastos de publicidad montando propagandas en las diferentes estaciones de radio y televisivas de la ciudad.

Se deberían realizar ferias hipotecarias empresariales juntamente con el sector Zona Franca de esta provincia para dar oportunidades a sus empleados de adquirir créditos hipotecarios. Para lograr esto las empresas deberán dar un aval financiero como compromiso que sus empleados saldar estos préstamos, esto denotará una mayor incidencia que la que poseen actualmente los préstamos hipotecarios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Alessandra, P. (2015). El financiamiento hipotecario y los precios de las viviendas en el Perú 2001-2015. Perú: Editora El Peruano.
2. Blanca, L. (2015). Actual política para financiar vivienda y la reciente experiencia en Colombia. Colombia: Editora Planeta.
3. Carrillo, C. (2013). Análisis de la Influencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Ecuador: Editora El Conejo.
4. Castillo, A. (2012). Análisis sobre la concentración demográfica de Chile en Santiago. Chile: Editora Chilena.
5. Gordillo, V. (2014). Evaluación de la gestión de proyectos en el sector construcción en Perú. Perú: Editora Peruana.
6. Jesseline, R. (2016). Análisis de los Créditos Hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil 2007-2014. Colombia: Editora El Tiempo.
7. Maldonado, H. (2014). Análisis de la cartera de Crédito hipotecaria de vivienda. Colombia: Editora Legis.
8. Malagón, J. (2016). Ensayo sobre política de vivienda. Colombia: Editora Legis.
9. Moreno, M. (2009). Otorgamientos de préstamos Hipotecarios en la Ciudad Universitaria. Publicado en Ciudad Universitaria. México: Editora McGraw-Hill.
10. Nuñez, J. (2017). Mercado de la Construcción, Modelización de los precios en Colombia. Colombia: Editora Legis.
11. Rodríguez, A. (2011). La armonización del crédito hipotecario. España: Trillas.

12. Ponce, G. (2013). Incidencias de las líneas de crédito y préstamos en la optimización de la rentabilidad dominicana. República Dominicana: Editora Corripio.
13. Zamora, E. (2015). Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador. Ecuador: Editora Libresa.