

Análisis comparativo sobre tasas de interés aplicadas por instituciones financieras para crédito de vivienda en el distrito de San Vicente, departamento de San Vicente, El Salvador

Comparative analysis of interest rates charged by financial institutions for mortgage loans in the district of San Vicente, department of San Vicente, El Salvador

Luis Ernesto Paz Quintanilla ^{1,2}, Humbertina Yamileth Abrego Velásquez ^{1,3}, Kevin Enrique Álvarez Gracias ^{1,4},
Rafael Fabricio Márquez Amaya ^{1,5}

Correspondencia: luis.quitanilla@ues.edu.sv

1 Facultad Multidisciplinaria Paracentral, Universidad de El Salvador 

2  <https://orcid.org/0009-0002-8366-4074>

3  <https://orcid.org/0009-0006-0698-0339>

4  <https://orcid.org/0009-0006-8715-8522>

5  <https://orcid.org/0009-0008-1835-8162>

RESUMEN

El estudio examina las tasas de interés aplicadas a los créditos de vivienda en el distrito de San Vicente durante 2025, con el propósito de analizar cómo las condiciones establecidas por las instituciones financieras inciden en el acceso de las familias a una vivienda propia; para ello, se utilizó principalmente información de fuentes primarias obtenidas mediante entrevistas directas con representantes de entidades financieras, complementadas con fuentes secundarias como estadísticas nacionales, evidenciando que factores como el nivel de ingreso y las diferencias entre áreas urbanas y rurales condicionan la posibilidad de acceder a financiamiento hipotecario, a pesar de ciertos avances en las condiciones habitacionales, donde aún persisten problemas como la baja calidad de las viviendas y el hacinamiento. La investigación adoptó un enfoque mixto, combinando el análisis cuantitativo de variables como tasas de interés, plazos, montos y requisitos, con un análisis cualitativo comparativo entre bancos, cooperativas y organizaciones como Hábitat para la Humanidad El Salvador, organizando la información en cuadros comparativos y apoyándose en un caso práctico que simula una aplicación de crédito.

Palabras clave: Tasas de interés, créditos de vivienda, instituciones financieras, nivel de ingreso, financiamiento hipotecario.

ABSTRACT

The study examines the interest rates applied to housing loans in the district of San Vicente during 2025, with the purpose of analyzing how the conditions established by financial institutions influence families' access to homeownership. To achieve this, the research was primarily based on primary sources obtained through direct interviews with representatives of financial institutions, complemented by secondary sources such as national statistics, revealing that factors such as income levels and differences between urban and rural areas condition the ability to access mortgage financing. Despite some progress in housing conditions, problems such as poor housing quality and overcrowding still persist. The research adopted a mixed-method approach, combining quantitative analysis of variables such as interest rates, terms, amounts, and requirements, with a qualitative comparative analysis among banks, cooperatives, and organizations such as Habitat for Humanity El Salvador, organizing the information into comparative tables and supporting it with a practical case study that simulates a loan application.

Keywords: Interest rates, housing loans, financial institutions, income level, mortgage financing.

INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda constituye uno de los principales desafíos sociales y económicos en El Salvador, especialmente para los sectores de ingresos bajos y medios. Una gran parte de la población enfrenta dificultades para adquirir una casa propia debido a limitaciones económicas, empleo informal y condiciones crediticias poco accesibles (Carlos Acevedo, 2003).

En este contexto, el crédito de vivienda se convierte en un mecanismo clave para facilitar el acceso a una solución habitacional. Sin embargo, las condiciones bajo las cuales se otorgan estos créditos, particularmente las tasas de interés, influyen directamente en la

capacidad de pago de los solicitantes y en la viabilidad de adquirir una vivienda.

Analizar de manera integral los aspectos más relevantes de la investigación desarrollada sobre las tasas de interés aplicadas por instituciones financieras en el distrito de San Vicente durante el año 2025 implica abordar los elementos fundamentales que la componen, tales como el marco teórico que sustenta el estudio, la metodología empleada para la recolección y análisis de datos, así como los principales resultados obtenidos; asimismo, se busca identificar los factores que inciden en la determinación de dichas tasas, las condiciones de acceso al crédito y las diferencias existentes entre las diversas instituciones financieras, con el propósito de proporcionar una visión clara y completa del panorama crediticio habitacional en el contexto local.

El crédito de vivienda es un instrumento financiero mediante el cual una institución otorga un préstamo a una persona para la adquisición, construcción o mejora de una vivienda, bajo condiciones específicas de pago. Este tipo de financiamiento constituye una de las principales alternativas para acceder a una casa propia, especialmente en contextos donde los recursos económicos de la población son limitados.

La tasa de interés es el costo del dinero en el tiempo, expresado como un porcentaje del monto prestado. En el caso de los créditos de vivienda, esta tasa determina el valor total que el solicitante deberá pagar adicional al capital recibido, a un plazo, refiriéndose como al tiempo establecido para el pago del crédito. En los créditos de vivienda, este puede variar entre 10 y 30 años, dependiendo de la institución y la capacidad de pago del cliente. A mayor plazo, menor cuota mensual, pero mayor costo total del crédito.

Las garantías son mecanismos que aseguran el cumplimiento del pago del crédito. En la mayoría de los casos, la garantía principal es el inmueble financiado. Sin embargo, algunas instituciones pueden aceptar garantías adicionales como otros bienes, fiadores o garantías fiduciarias.

En este sentido, el crédito hipotecario implica un com-

promiso de pago a largo plazo. Su relevancia radica en que permite distribuir el costo total de la vivienda en el tiempo, facilitando el acceso a este bien esencial y contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las personas. Asimismo, este tipo de crédito se encuentra condicionado por factores como la capacidad de pago del solicitante, las políticas de las instituciones financieras y las condiciones del mercado, lo que influye directamente en su accesibilidad.

El financiamiento para la adquisición de vivienda se encuentra regulado por un conjunto de leyes e instituciones que conforman el marco legal del sistema financiero, orientado a garantizar su estabilidad, transparencia y adecuado funcionamiento. En este contexto, la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero establece que la supervisión de las entidades financieras corresponde a la Superintendencia del Sistema Financiero, la cual vela por la solvencia, liquidez y correcta gestión de riesgos de las instituciones que otorgan créditos. Por su parte, la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva (BCR) define el rol de esta entidad como responsable de mantener la estabilidad monetaria y financiera del país, influyendo indirectamente en las tasas de interés a través de políticas económicas y crediticias. Asimismo, la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito regula el funcionamiento de estas entidades, garantizando que operen de manera eficiente y segura, ampliando así la oferta de financiamiento para sectores que muchas veces no son atendidos por la banca tradicional. A nivel constitucional, el artículo 119 de la Constitución de la República de El Salvador reconoce la vivienda como un interés social, estableciendo el compromiso del Estado de promover el acceso a la propiedad habitacional. Sin embargo, a pesar de la existencia de este marco legal, en la práctica persisten desafíos como la limitada accesibilidad al crédito para sectores de bajos ingresos, diferencias en las condiciones ofrecidas por las instituciones y la falta de políticas integrales que articulen de manera efectiva el derecho a la vivienda con las condiciones del mercado financiero.

El análisis de las tasas de interés en los créditos de vivienda en el distrito de San Vicente busca explicar cómo las condiciones impuestas por las instituciones

financieras influyen en el acceso de las familias a una vivienda propia. Para ello, se toma como base la investigación de campo, información de la Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples y datos del Banco Central de Reserva (BCR), los cuales evidencian que el ingreso promedio mensual en El Salvador es de \$700.94, con diferencias significativas entre el área urbana (\$816.61) y rural (\$509.70), lo que condiciona la capacidad de los hogares para asumir créditos hipotecarios y acceder a financiamiento de vivienda (Banco Central de Reserva, 2023).

En relación con las condiciones habitacionales, se observa un avance en los materiales de construcción, destacando el uso de bloque, ladrillo y concreto, así como la lámina metálica en techos. Asimismo, el 57.9 % de la población cuenta con vivienda propia, mientras que otros sectores alquilan, pagan a plazos o habitan viviendas prestadas. No obstante, persisten problemáticas como el déficit cualitativo en el 50.7 % de los hogares y el hacinamiento en el 28 %, lo que evidencia la necesidad de fortalecer los programas de acceso a financiamiento habitacional (Banco Central de Reserva, 2023).

En este contexto, el acceso a una vivienda adecuada es reconocido como un derecho humano fundamental, que implica seguridad, dignidad y estabilidad, respaldado por organismos internacionales como las Naciones Unidas, que establecen que este derecho debe garantizar condiciones adecuadas de vida y protección frente a desalojos arbitrarios (Hábitat, 2016; Organización de las Naciones Unidas, 2010).

METODOLOGÍA

La metodología de la investigación se desarrolló bajo un enfoque mixto, combinando técnicas cuantitativas y cualitativas para lograr un análisis integral del crédito de vivienda en el distrito de San Vicente. El componente cuantitativo permitió recopilar y analizar datos financieros objetivos —como tasas de interés, plazos, montos financiables y esquemas de pago— mediante fuentes primarias, especialmente a través de entrevistas directas con representantes de instituciones financieras y la consulta de sus plataformas oficiales. Paralelamente, el enfoque cualitativo se orientó al análisis

comparativo de las condiciones crediticias, evaluando la accesibilidad y flexibilidad de las distintas opciones según los perfiles de los solicitantes.

El estudio tuvo un alcance exploratorio, debido a la limitada existencia de investigaciones previas en el contexto local, lo que permitió identificar las tasas de interés y los factores que influyen en su determinación. Como unidades de análisis se consideraron las instituciones financieras del distrito y sus oficinas de crédito hipotecario, incluyendo específicamente a Banco Atlántida, Banco Hipotecario Salvadoreño, S.A., Banco Davivienda Salvadoreño, S.A., la Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Sebastián de Responsabilidad Limitada (ACAASS de R.L.), la Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito Migueleña de R.L. (ACOMI de R.L.), la Caja de Crédito de San Vicente, S.C. de R.L. de C.V., la Sociedad de Ahorro y Crédito Óptima, S.A. y Hábitat para la Humanidad El Salvador, las cuales proporcionaron información clave para el análisis.

En cuanto a la obtención de datos, se emplearon técnicas como revisión bibliográfica, revisión documental y entrevistas, lo que permitió complementar las fuentes primarias con información secundaria relevante. El procesamiento de los datos se realizó de manera sistemática, mediante su organización y clasificación en cuadros comparativos que incluyen variables como tipo de crédito, tasas de interés, plazos, requisitos y costos asociados. Asimismo, se desarrolló un estudio de caso práctico que simuló un escenario real de solicitud de crédito, facilitando la comparación directa entre las alternativas disponibles.

RESULTADOS

Tipos de Productos Financieros

Los diferentes productos financieros orientados al crédito de vivienda, ofrecidos en el distrito de San Vicente y clasificados por entidad financiera, evidencian la información recopilada, permitiendo visualizar la variedad de opciones disponibles para la población, abarcando desde la compra de vivienda nueva o usada, construcción, adquisición de terreno, hasta productos específicos como mejoras habitacionales o programas dirigidos a grupos particulares.

Tabla 1

Productos financieros en materia de vivienda ofertados en el distrito de San Vicente por entidades financieras investigadas.

Entidad Financiera	Oferta de Crédito de Vivienda Ofrecida por las Instituciones Financieras en Estudio
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	- Compra de Vivienda Nueva o Usada - Compra de Terreno - Remodelación, Mejora o Ampliación de Vivienda - Construcción de Vivienda
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	- Vivienda Nueva o Usada - Compra de Terreno más Construcción - Remodelación, Mejora o Ampliación - Construcción de Vivienda - Compra de Vivienda
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	- Vivienda Nueva - Vivienda Usada - Construcción de Vivienda - Compra de Terreno - Crédito Hipotecario para salvadoreños en el Exterior
Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Sebastián de R.L. (ACAASS DE R.L.)	- Adquisición de Bien Inmueble
Asociación cooperativa de Ahorro y Crédito Migueleña de R.L. (ACOMI DE R.L.)	- Compra de Vivienda - Construcción de Vivienda - Remodelación, Mejora o Ampliación de Vivienda
Caja de Crédito de San Vicente, S.C. de R.L. de C.V.	- Compra de Vivienda - Adquisición de Terreno - Mejoras o Construcción de Vivienda - Mejora de Vivienda
Sociedad de Ahorro y Crédito Óptima, S.A. de C.V.	- Adquisición de Vivienda - Lidera Mujer - Crédito PYME (Inmueble de uso comercial)
Hábitat para la Humanidad El Salvador	- Construcción de Vivienda - Compra de Terreno más Construcción - Compra de Vivienda Usada - Construcción o Mejora de Vivienda

La Tabla 1, presentada, muestra los distintos tipos de crédito dirigidos a la adquisición de vivienda que actualmente ofrecen las instituciones financieras analizadas en esta investigación. Esta información ha sido recopilada a partir de representantes de las propias entidades.

Cada producto crediticio reflejado en la tabla 1 responde a las condiciones generales que dichas instituciones tienen disponibles para el público en el periodo evaluado, y está diseñado conforme a sus propias políticas de financiamiento, plazos, tasas de interés y requisitos.

Es importante tener en cuenta que esta clasificación no incluye productos hipotecarios informales ni promociones temporales no verificadas al momento del

análisis, y se limita exclusivamente a los créditos ofrecidos por las instituciones participantes de manera formal y pública.

Tasas de Interés Aplicadas

En la Tabla 2, se muestra la información sobre las tasas de interés que aplican diferentes instituciones financieras para créditos de vivienda en el distrito de San Vicente. Los datos se obtuvieron a través de entrevistas a representantes de estas entidades, permitiendo conocer los porcentajes que ofrecen según el tipo de producto (como compra, construcción o remodelación de vivienda) y el origen de los recursos. La tabla a continuación resume estas tasas de forma comparativa, reflejando la situación actual del mercado crediticio para vivienda en la zona.

Tabla 2

Tasas de interés aplicadas para créditos de vivienda por las entidades financieras en estudio.

Entidad Financiera	Fuente de Recursos	Tipo de Producto	Tasa de Interés Nominal
Banco Atlántida El Salvador, S.A.	Recursos Propios	Vivienda o Lote	Hasta 17.00%
	Recursos Ajenos	Mejora de Vivienda	Hasta 36.00%
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.	Recursos Propios	Adquisición y Construcción	12.65%
	Recursos Propios	Remodelación y Reparación	10.25%
	Recursos Bandedal	Adquisición y Construcción	9.50%
Banco Davivienda Salvadoreño, S.A.	No Especificado	Adquisición y Proyectos de Vivienda	17.39%
Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Sebastián de R.L. (ACAASS DE R.L.)	No Especificado	Adquisición y Proyectos de Vivienda	Desde 14% Hasta 18%
Asociación Coop. de Ahorro y Crédito Migueleña de R.L. (ACOMI de R.L.)	No Especificado	Adquisición de Vivienda	14.00%
	No Especificado	Remodelación	13.50%
Caja de Crédito de San Vicente, S.C. de R.L. de C.V.	No Especificado	Compra de vivienda nueva y usada	Desde 16%
	No Especificado	adquisición de lotes	Desde 16%
	No Especificado	Mejoras y construcción de vivienda	Desde 16%
Sociedad de Ahorro y Crédito Óptima, S.A.	No Especificado	Adquisición de vivienda	Desde 14.00% Hasta 33.00%
	No Especificado	Lidera Mujer	Desde 14.00% Hasta 33.00%
	No Especificado	Crédito PYME	Desde 14.00% Hasta 33.00%
Hábitat para la Humanidad El Salvador	No Especificado	Construcción de Vivienda	7.00%
	No Especificado	Compra de Terreno más Construcción	8.00%
	No Especificado	Compra de Vivienda Usada	12.00%
	No Especificado	Mejoramiento de Vivienda	22.00%

Es importante señalar que las tasas de interés presentadas en la tabla 2 corresponden a valores referenciales obtenidos a partir de entrevistas con representantes de las instituciones financieras incluidas en esta investigación. Sin embargo, estas tasas están sujetas a variaciones dependiendo de diversos factores relacionados con el perfil individual de cada solicitante.

Entre los principales elementos que pueden influir en la tasa final otorgada se encuentran: el nivel de ingresos, el historial crediticio, la edad, el plazo solicitado, el tipo de vivienda a financiar y la relación deuda-ingreso del solicitante. Asimismo, algunas instituciones pueden ofrecer condiciones preferenciales a ciertos sectores, por ejemplo: trabajadores del gobierno, jóvenes o pequeños empresarios.

Por lo tanto, aunque la tabla 2 permite una comparación general de las condiciones actuales en el mercado, los resultados reales pueden variar y deben ser verificados directamente con cada entidad financiera al momento de realizar la solicitud formal del crédito. Esta variabilidad refuerza la importancia de realizar un análisis personalizado antes de tomar una decisión financiera de largo plazo.

Porcentaje de Financiamiento

En el marco de esta investigación, se identificó que las instituciones financieras que operan en el distrito de San Vicente ofrecen diferentes porcentajes de financiamiento para la adquisición de vivienda, dependiendo del tipo de crédito, el perfil del solicitante y las políticas internas de cada entidad.

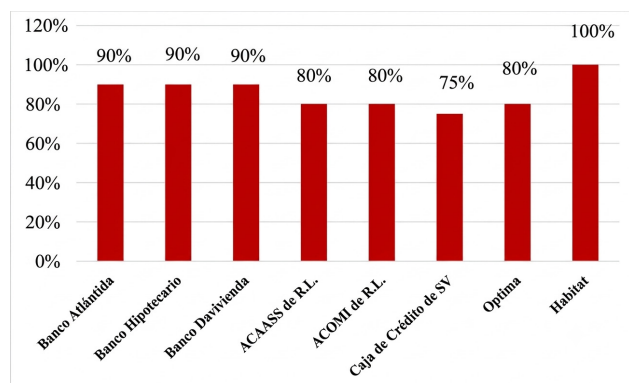
En términos generales, el porcentaje de financiamiento ofrecido por estas instituciones oscila entre el 75% y el 100% del valor total del inmueble, lo que implica que el solicitante debe aportar un enganche inicial equivalente al 5% al 20% del valor de la vivienda. Este rango varía según cada institución y sus propias políticas internas.

Este porcentaje de financiamiento determina directamente el monto del crédito aprobado, así como la capacidad de endeudamiento necesaria por parte del solicitante, por lo que constituye un factor clave al mo-

mento de elegir la institución financiera más adecuada para adquirir un crédito de vivienda en San Vicente.

Figura 1

Porcentaje de financiamiento de Crédito de vivienda establecido en las instituciones financieras del distrito de San Vicente



Hábitat para la Humanidad ofrece un financiamiento del 100% del valor de la vivienda, ya que su principal enfoque es facilitar el acceso completo al crédito de vivienda. No obstante, este financiamiento está sujeto a un límite máximo establecido por la institución de \$36,500 para compra de vivienda y \$18,250 para remodelación, siempre considerando el nivel de ingresos del solicitante.

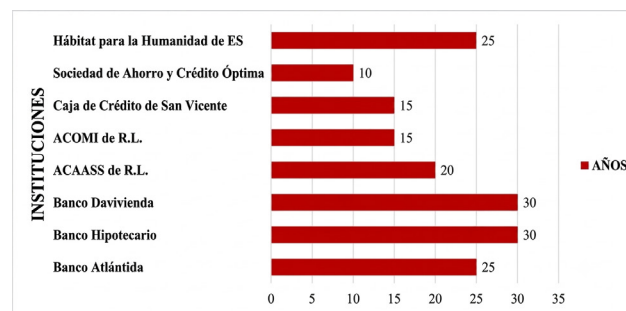
En el caso del Banco Atlántida y el Banco Hipotecario, ambos otorgan un financiamiento de hasta el 90% con base en el valúo realizado de la propiedad.

Por otra parte, las instituciones financieras como las cooperativas ACAASS de R.L. y ACOMI de R.L. y Caja de Crédito de San Vicente ofrecen porcentajes de financiamiento más bajos, debido a que sus techos de crédito son más limitados. Además, el porcentaje puede variar dependiendo de la ubicación de la vivienda, ya sea en zona urbana o rural, lo que también influye en la política de financiamiento de cada institución.

Plazo de Crédito

Figura 2

Plazos máximos de créditos de vivienda que ofrecen las instituciones financieras del distrito de San Vicente



Los plazos de los créditos de vivienda son establecidos principalmente con base en la capacidad de pago del solicitante, considerando factores como sus ingresos, estabilidad laboral, edad y nivel de endeudamiento. Cada tipo de institución financiera maneja plazos específicos según su política de riesgo y su apacidad de financiamiento.

El Banco Atlántida, Banco Davivienda, Banco Hipotecario y Hábitat para la Humanidad suelen establecer plazos más amplios, ya que estas entidades ofrecen mayores porcentajes de financiamiento, hasta el 90% o 100% del valor de la vivienda.

Esto permite extender el plazo del crédito (frecuentemente hasta 30 años) con el fin de mantener cuotas mensuales manejables.

Por otro lado, las Asociaciones Cooperativas de Ahorro y Crédito y Banco Cooperativo tienden a ofrecer plazos más reducidos, entre 10 y 15 años, y menores porcentajes de financiamiento debido a que operan con estructuras más conservadoras y se enfocan en poblaciones específicas o en condiciones de menor riesgo.

Es decir, mientras mayor sea el monto financiado y mayor la capacidad de pago del cliente, más factible será acceder a plazos extensos. Cada institución adapta sus condiciones para equilibrar el riesgo crediticio con la viabilidad financiera del cliente.

Simulación de Crédito de Adquisición o Construcción de Vivienda

En este capítulo se ilustran opciones de vivienda, como ejemplos de posibles adquisiciones con la intención de realizar una comparativa del crédito ofrecido por la distintas instituciones investigadas. Los modelos presentados son tomados de la plataforma de Hábitat para la Humanidad.

A partir de esta información, se analiza el comportamiento del financiamiento ofrecido por las diferentes instituciones financieras consideradas en la presente investigación con cada uno de los modelos propuestos.

Figura 3

Modelo de vivienda evolución



Nota. Recopilado de Hábitat para la Humanidad de El Salvador, 2025.

Tabla 3

Evaluación de oferta de crédito de vivienda de las instituciones financieras para el modelo evolución.

Condiciones de financiamiento/Instituciones	Banco Atlántida	Banco Hipotecario	Banco Davivienda	ACAASS	ACOMI	Caja de Crédito San Vicente	Optima	Hábitat
Monto valor de la vivienda	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00
Tasa nominal anual	17.00%	12.65%	17.39%	18.00%	14.00%	16.00%	18.00%	7.00%
Plazo (años)	15	15	15	15	15	15	10	15
Tasa efectiva mensual	1.42%	1.05%	1.45%	1.50%	1.17%	1.33%	1.50%	0.58%
Plazo en meses (15 años)	180	180	180	180	180	180	120	180
Periodo de Capitalización (meses)	12	12	12	12	12	12	12	12
Pago inicial (cuota corrida)	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Pago inicial (porcentaje)	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	25.00%	20.00%	0.00%
Pago inicial	\$2,000.00	\$2,000.00	\$2,000.00	\$4,000.00	\$4,000.00	\$5,000.00	\$4,000.00	\$0.00
Monto a financiar	\$18,000.00	\$18,000.00	\$18,000.00	\$16,000.00	\$16,000.00	\$15,000.00	\$16,000.00	\$20,000.00
Pago (cuota mensual)	\$277.02	\$223.61	\$282.01	\$257.67	\$213.08	\$220.31	\$288.30	\$179.77
Requerimiento del 30% disponible para pago de vivienda	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
Salarios Mínimos	2.26	1.82	2.30	2.10	1.74	1.80	2.35	1.47
Monto ingresos familiares mensuales	\$921.78	\$744.07	\$938.38	\$857.38	\$709.01	\$733.06	\$959.30	\$598.16

Nota. La cuota mensual del crédito de vivienda reflejada en la simulación corresponde únicamente al monto asociado al capital e intereses del préstamo, calculado según el plazo y la tasa establecida. Sin embargo, esta cuota no incluye otros gastos adicionales que pueden formar parte integral del costo total del crédito.

Para realizar la comparativa, se toma como base 15 años plazo para todas las entidades, excepto la Sociedad de Ahor-

ro y Crédito Óptima, que se mantuvo su límite máximo de 10 años plazo para esta simulación.

En este caso, también las cuotas son calculadas sin ningún costo o gasto adicional al precio neto de la vivienda; esto significa que, con el requerimiento institucional de disponer de un 30% de los ingresos familiares para pago de vivienda, los ingresos familiares en promedio deben ser entre uno punto cuarenta y siete y dos punto treinta salarios mínimos.

CONCLUSIONES

Se determinó que las instituciones financieras que operan en el distrito de San Vicente ofrecen tasas de interés diferenciadas según el tipo de producto habitacional (vivienda nueva, usada, construcción o remodelación). Esta segmentación refleja estrategias de colocación de cartera que buscan adaptarse a la capacidad de pago de los distintos perfiles de clientes.

Se evidenció que los bancos de cobertura nacional y Hábitat mantienen tasas más competitivas en comparación con las cooperativas y cajas de crédito locales, lo que obedece a mayores economías de escala, acceso a fondeo más barato y programas de financiamiento respaldados por organismos multilaterales.

La investigación demostró que las instituciones financieras ajustan las tasas según el historial crediticio, nivel de endeudamiento y estabilidad laboral del solicitante. Mantener un buen récord crediticio permite acceder a condiciones más favorables de financiamiento.

El porcentaje de financiamiento ofrecido por las instituciones varía entre el 80% y el 95% del valor del inmueble, lo que obliga a los solicitantes a contar con un capital inicial significativo para cubrir el enganche y gastos adicionales (como escrituras y avalúo).

La mayoría de las instituciones financieras exigen requisitos básicos y estandarizados para acceder a un crédito de vivienda, como comprobación de ingresos estables, historial crediticio favorable, etc.

Las tasas de interés utilizadas por las instituciones de crédito investigadas son referenciadas por el Ban-

co Central de Reserva, así que cada una de las instituciones asigna su tasa dentro del parámetro según el riesgo que quiere asumir y el plazo está directamente condicionado al tipo de inmueble y tiempo que el solicitante quiera el crédito.

Aunque existen diversas alternativas para acceder a un crédito de vivienda en San Vicente, El Salvador, durante el 2025, es fundamental realizar un análisis comparativo personalizado, ya que las condiciones varían ampliamente en función del perfil del solicitante y de las políticas internas de cada institución financiera.

REFERENCIAS

- Banco Central de Reserva. (2023). Encuesta de hogares de propósitos múltiples.
<https://www.bcr.gob.sv/documental/Inicio/visita/f568bebf960fc21745da7377b0c75068.pdf>
- Barahona, A. A. (2017). La vivienda social en El Salvador (1940-1980).
<https://revistas.uca.edu.sv/index.php/realidad/article/view/4502/4493>
- Bonilla de Platero, C. A., Díaz Huezo, J. J., & Pocasangre González, L. G. (2012). El derecho de acceso a la vivienda digna en El Salvador: Soluciones a través de las cooperativas de vivienda.
<https://repositorio.ues.edu.sv/server/api/core/bitstreams/cfc62932-c2e7-46c1-8ded-e10b2b71d6c6/content>
- Carlos Acevedo, W. P. (2003). Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo.
<https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/migration/sv/Cuaderno-sobre-Desarrollo-Humano-2.pdf>
- Castro, K. A. (2019). Garantías crediticias.
https://www.academia.edu/39175165/Garantias_Crediticias

- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1997). Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada (desalojos forzosos).
<https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/1449.pdf>
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). Observación general N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto).
<https://www.mre.gov.py/simoreplus/Adjuntos/Informes/CESCR%20N%C2%BA%204.pdf>
- Fiscalía General de la República. (2024). Unidad de Investigación Financiera.
https://www.uif.gob.sv/wp-content/uploads/2024/07/informe_bienes_raices.pdf
- Fondo Social para la Vivienda. (03 de diciembre de 2009). Glosario.
https://portal.fsv.gob.sv/2009/12/03/glosario/?utm_source
- Fondo Social para la Vivienda. (s.f.). Marco institucional.
<https://portal.fsv.gob.sv/marco-institucional/>
- Hábitat. (17 de abril del 2016). Política de vivienda.
<https://www.iadb.org/es/noticias/informe-muestra-la-necesidad-urgente-de-vivienda-debe-ser-prioridad-en-la-nueva-agenda>
- Hernández, A. A. (2013). EL SALVADOR: Determinantes de la tasa de interés.
<https://www.secmca.org/recard/index.php/foro/article/view/77/71>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. del P. (2014). Metodología de la investigación (6.ª ed.). McGraw-Hill.
- Oporto, M. L. (1995). Vivienda y Acceso a la Tierra Urbana.
<https://repo.funde.org/263/1/APD-34-II.pdf>
- Organización de las Naciones Unidas. (2010). El derecho a una vivienda adecuada.
https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf
- Real Academia Española. (s.f.). Crédito. En Diccionario de la lengua española.
<https://dle.rae.es/credito>
- Real Academia Española. (s.f.). Vivienda. En Diccionario de la lengua española.
<https://dle.rae.es/vivienda>
- Superintendencia del Sistema Financiero El Salvador. (2013). Boletín electrónico de educación financiera.
https://www.ssf.gob.sv/descargas/educacion_financiera/Tasas_interes.pdf

