

Mejor acceso a viviendas de bajo costo gracias a innovador préstamo en Antioquia, Colombia



CLIENTE

La Caja de Compensación Familiar de Antioquia, Comfama, es parte de una red colombiana de entidades sin fines de lucro financiadas por un 4% de contribución de la nómina del sector público y privado, con el mandato de proporcionar a los empleados afiliados beneficios sociales como asistencia médica, vivienda y servicios financieros. Tiene la membresía más grande de las 43 cajas de Colombia con 700.000 empleados afiliados y más de 3 millones de beneficiarios a través de 47.000 compañías afiliadas.



APOYO DEL BID

La iniciativa Oportunidades para la Mayoría (OMJ) del Banco Interamericano de Desarrollo aprobó un préstamo para Comfama de hasta US\$6 millones. Los primeros US\$3 millones le permitirán a la caja comprar unidades habitacionales sociales para su Programa de Arrendamiento Social (PAS) con opción de compra y escalar su modalidad de préstamo para mejoramiento de vivienda que sirve a la base de la pirámide (BDP) en Antioquia. La segunda mitad ampliará ambas iniciativas de vivienda pero depende de si Comfama quiere activarlo y de la aprobación del BID.



EL DESAFÍO

El déficit de vivienda es especialmente preocupante para la BDP en Antioquia, donde opera Comfama. En esta región, el 41% de las familias alquila propiedades y el 90% requiere financiación para adquirir una unidad habitacional. Existe una demanda de 180.000 viviendas nuevas, y 170.000 necesitan reparación con urgencia.

Muchos clientes de la BDP no cuentan con record crediticio o activos para respaldar una hipoteca o préstamos para mejoramiento de vivienda. Por su parte, las instituciones financieras no cuentan con las metodologías para evaluar la capacidad de pago de los clientes de la BDP. Por ley, en Colombia se requiere como mínimo el 30% de pago inicial para suscribir una hipoteca, un enorme cuello de botella si se considera la dificultad que la BDP tiene para ahorrar. El difícil acceso a las hipotecas constituye una de las razones principales por las que el gobierno no puede desembolsar subsidios de vivienda existentes para los colombianos de bajos ingresos que quieren adquirir una vivienda de interés social.

Otros factores que dificultan el acceso de la BDP a la compra o mejoramiento de vivienda son el alto costo de lotes urbanos y el que los desarrolladores quieren asegurar ventas antes de la construcción a titulares de hipotecas calificados de la BDP.



LA SOLUCIÓN

Comfama diseñó y patrocinará un piloto del PAS, un mecanismo innovador de financiación para ayudar a superar los obstáculos que impiden que las familias de la BDP tengan acceso a viviendas de interés social. Como parte del piloto, Comfama comprará hasta 400 viviendas de interés social en Antioquia y las alquilará a los miembros de la familia por tres años. De esta forma, las familias de la BDP crearán un historial crediticio mediante pagos de alquiler oportunos y calificarán más fácilmente a la hipoteca de un prestamista comercial con la finalidad de comprar la unidad al final del período. Con cada pago de alquiler mensual se reservará una pequeña cantidad que les permitirá a los beneficiarios ahorrar lo suficiente para el pago inicial.

Comfama también ampliará su programa de mejoramiento de vivienda para asegurar que sus afiliados de la BDP en Antioquia tengan acceso a materiales de alta calidad y proveedores calificados y a precios con descuento. La experiencia en construcción proporcionada por los técnicos de Comfama complementará este proceso. Con base en el préstamo de mejora de vivienda promedio (US\$3.000), la ampliación del programa beneficiará a casi 3.500 personas.



El piloto del Programa de Arrendamiento Social de Comfama beneficiará aproximadamente a 1.400 personas. Su Programa de mejoramiento de viviendas entregará préstamos a un estimado de 1.150 personas en el departamento de Antioquia.



INNOVACIÓN QUE MARCA LA DIFERENCIA

El programa alquiler con opción a compra de Comfama es el primero en su clase en Colombia y supera los dos obstáculos principales para la propiedad en la BDP: la necesidad de un pago inicial y la dificultad de calificar para una hipoteca.

Asociándose con el banco privado más grande de Colombia, Bancolombia, Comfama garantizará que las familias que cumplan con el programa alquiler con opción a compra califiquen para una hipoteca de esa institución.

El proyecto constituye un modelo financiero de vivienda innovador que puede ser superado posteriormente por el mismo Comfama, o replicado a través de otras cajas. Este proyecto proporcionará varias lecciones que contribuirán al conocimiento sobre los modelos de negocio de alquiler con opción a compra en la región.



Copyright © 2013 Banco Interamericano de Desarrollo. Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObrasDerivadas (CC-IGO 3.0 BY-NC-ND) (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode>) y puede ser reproducida para cualquier uso no-comercial otorgando el reconocimiento respectivo al BID. No se permiten obras derivadas.

Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras del BID que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la CNUDMI (UNCITRAL). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logotipo del BID, no están autorizados por esta licencia CC-IGO y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Note que el enlace URL incluye términos y condiciones adicionales de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta publicación son de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del Banco Interamericano de Desarrollo, de su Directorio Ejecutivo ni de los países que representa.

