

Una solución para el déficit cualitativo de vivienda en Costa Rica



EL CLIENTE

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (Mucap) es una institución financiera costarricense sin fines de lucro fundada en 1970 que promueve el ahorro y la inversión nacional y extranjera para subsanar el déficit de vivienda del país. Mucap presta sus servicios directamente a través de una red de 23 agencias en todo el país y 13 puestos de crédito en comercios como Walmart, Maxi Pali y Maxi Bodega.



APOYO DEL BID

El Sector de Oportunidades para la Mayoría (OMJ) del Banco Interamericano de Desarrollo aprobó un préstamo de hasta US\$5 millones para Mucap, a fin de que expanda su programa de crédito para mejora, reparación y ampliación de vivienda. Se estima que 1.250 familias se beneficiarán con este proyecto.



EL DESAFÍO

Se estima que el 42% de los hogares en Costa Rica necesitan reparaciones, ampliaciones u otro tipo de mejoras y que casi la cuarta parte de esas viviendas en estado deficiente están tan deterioradas que suponen un peligro inminente para sus habitantes. Aproximadamente el 83% de las viviendas en estado deficiente albergan a familias de la base de la pirámide (BDP). Si bien existe una demanda de préstamos para mejora de vivienda, casi el 40% de la población de la BDP queda completamente excluido del sistema financiero formal, dado que las tasas de los préstamos, los montos y los términos no se adaptan a sus necesidades y los bancos no confían en su capacidad de pago. Las personas de bajos ingresos "se autoexcluyen": una encuesta mostró que el 73% de las familias de la BDP no intentan solicitar un crédito porque el papeleo las intimida o no creen que el préstamo se apruebe. Históricamente, los subsidios gubernamentales han apoyado a prestatarios que buscan comprar una casa nueva. Como consecuencia, aquellos que no califican o simplemente prefieren hacer mejoras a la casa existente quedan desatendidos.



LA SOLUCIÓN

Otorgar crédito a los hogares pobres implica no solo diseñar préstamos accesibles, sino también convencer a las familias de que, tras años de exclusión financiera, ahora son elegibles como prestatarios. Mucap ha otorgado hipotecas a poblaciones de bajos ingresos durante 44 años, por lo que está capacitada para llevar a cabo la operación de proveer 1.250 préstamos para mejora de vivienda a familias de la base de la pirámide. Para combatir la percepción entre los pobres de que las solicitudes de préstamo consumen tiempo y son complicadas, Mucap se compromete a completar el proceso en 10 días, incluyendo la visita de especialistas a la vivienda para analizar las mejoras, el presupuesto y completar el papeleo. Los estrechos vínculos de Mucap con el mercado de la base de la pirámide —que incluye el diseño de ciertos programas de crédito en cooperación con grupos comunitarios de los barrios pobres objetivo— le permiten llegar a un máximo de clientes con préstamos por debajo del promedio de su cartera, sin afectar la eficiencia de sus operaciones. El monto promedio de los préstamos es de US\$8.000 con planes de pago mensuales a largo plazo accesible para los hogares de bajos ingresos.



Se estima que el 42% de los hogares en Costa Rica necesitan reparaciones, ampliaciones u otro tipo de mejoras. El préstamo de US\$5 millones para Mucap le permitirá expandir su programa de crédito para mejora, reparación y ampliación de vivienda a aproximadamente 1.250 familias.



INNOVACIÓN QUE MARCA LA DIFERENCIA

Al hacer frente a la autoexclusión entre los prestatarios, Mucap se pone a la vanguardia del mercado de la vivienda de la base de la pirámide en Costa Rica. Ofrece un producto de crédito competitivo y atractivo que contempla plazos de aprobación más reducidos, montos de financiamiento más elevados y asistencia técnica durante el proceso de reparación y mejora de vivienda. La estrategia de comercialización de Mucap desempeña un papel importante en el grado de aceptación del producto de crédito por parte de sus clientes, ya que la institución financiera se dirige a comunidades enteras, a través de un medio de originación directo que le ofrece un amplio alcance. Además, la experiencia de ser una de las primeras instituciones financieras en ofrecer el bono familiar de vivienda (BFV) del gobierno le permitirá a Mucap identificar mejor los posibles beneficiarios del financiamiento para vivienda. Mucap ha identificado a 5.000 familias que se beneficiaron de un BFV pero que todavía no han tenido acceso a financiamiento para vivienda.

OMJ Portafolio 2014



Visítenos www.iadb.org/om



Email: OM-IDB@iadb.org



Síguenos @MajorityMarkets

Copyright 2014 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.

