

Unir fuerzas para financiar la vía hacia una vivienda en El Salvador



EL CLIENTE

Desde 1992, la Asociación HPH El Salvador (HPHES), una organización privada sin fines de lucro, ha proporcionado soluciones de vivienda a familias de la base de la pirámide de El Salvador. HPHES es una filial de Hábitat para la Humanidad Internacional en El Salvador y proporciona financiamiento y asistencia técnica para la construcción y reparación de viviendas. Cuenta con ocho oficinas en el país y en la actualidad presta servicio a 9.329 familias salvadoreñas de bajos ingresos.



APOYO DEL BID

El Sector de Oportunidades Para la Mayoría (OMJ) del Banco Interamericano de Desarrollo otorgó a HPHES un préstamo por un máximo de US\$5 millones para ampliar sus operaciones de préstamo de vivienda. HPHES aportará de sus fondos propios una contrapartida igual al préstamo de OMJ. El programa beneficiará a otras 7.937 familias de la base de la pirámide (BDP) en El Salvador.



EL DESAFÍO

Más de dos tercios de los propietarios de vivienda en El Salvador que viven en casas con necesidad de reparación carecen de acceso a financiamiento para concluir la construcción, efectuar mejoras, conectarse a los servicios básicos o formalizar la tenencia. Muchos viven en estructuras insalubres e inseguras, con pisos de tierra y techos y paredes improvisados, sin electricidad, agua potable o inodoros.

Los bancos tradicionales no ofrecen financiamiento de largo plazo a trabajadores informales para mejoras a la vivienda pues carecen de historial crediticio, empleo estable, o el colateral requerido. Estos trabajadores recurren a métodos de auto-construcción progresiva de baja calidad, lo que resulta en viviendas que no siguen las normas de seguridad y son costosas por la ausencia de economías de escala en la adquisición de mano de obra y material.

Los programas gubernamentales no tienen recursos suficientes para enfrentar el déficit cualitativo de vivienda del país, estimado en un 58% de todos los hogares. Además, el flujo de financiamiento hacia el segmento BDP es bajo pues las metodologías tradicionales de calificación crediticia no son las más adecuadas y la percepción de que por su bajo poder adquisitivo la BDP no es digna de crédito.



LA SOLUCIÓN

El déficit cualitativo de vivienda en El Salvador afecta de manera desproporcionada a la población de la BDP. Esto explica el trabajo de muchos años de organizaciones como HPHES que se enfocan en soluciones de vivienda para familias de bajos ingresos.

HPHES concederá préstamos por un promedio de US\$ 1.260 a cerca de 8.000 familias de la BDP para reparar techos, pisos, baños, puertas y ventanas, colocar pozos sépticos, tanques de agua e instalaciones eléctricas, y mejorar otros aspectos de la vivienda relacionados con la salud y la seguridad. HPHES adapta su crédito a las necesidades de los clientes de la BDP, su poder adquisitivo y su capacidad de pago. Su enfoque reúne el financiamiento sostenible con la asistencia técnica para la construcción, la educación financiera y la participación comunitaria. HPHES también rinde informes sobre el comportamiento de pago de sus beneficiarios ayudándolos a establecer un historial crediticio oficial.

La implementación exitosa de este proyecto en siete regiones del país (Santa Ana, San Vicente, San Salvador, Usulután, La Paz, Sonsonate y San Miguel) podría atraer a otros prestamistas a fin de adaptar o reproducir las operaciones de HPHES en todo El Salvador.



HPHES concederá préstamos por un promedio de US\$1.260 a cerca de 8.000 familias de la BDP para reparar techos, pisos, baños, puertas y ventanas, colocar pozos sépticos, tanques de agua e instalaciones eléctricas, y mejorar otros aspectos de la vivienda relacionados con la salud y la seguridad.



INNOVACIÓN QUE MARCA LA DIFERENCIA

La principal innovación del modelo HPHES consiste en combinar el acceso al financiamiento con la asistencia técnica que tanto necesitan sus clientes. HPHES entrega una solución habitacional integral que brinda asistencia en las diferentes fases de la construcción de viviendas, incluidos el diseño, la selección de materiales, la supervisión del trabajo y la gestión del presupuesto. Esto complementa las inversiones realizadas por los propios clientes de la base de la pirámide, lo cual maximiza su eficiencia y eficacia. Además, HPHES informa sobre el comportamiento de pago de sus clientes a la agencia de crédito Equifax, lo cual les permite a los clientes de la base de la pirámide empezar a establecer un historial crediticio oficial.

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.

