



Actualidad y enfoque crediticio para el Sector financiero nacional

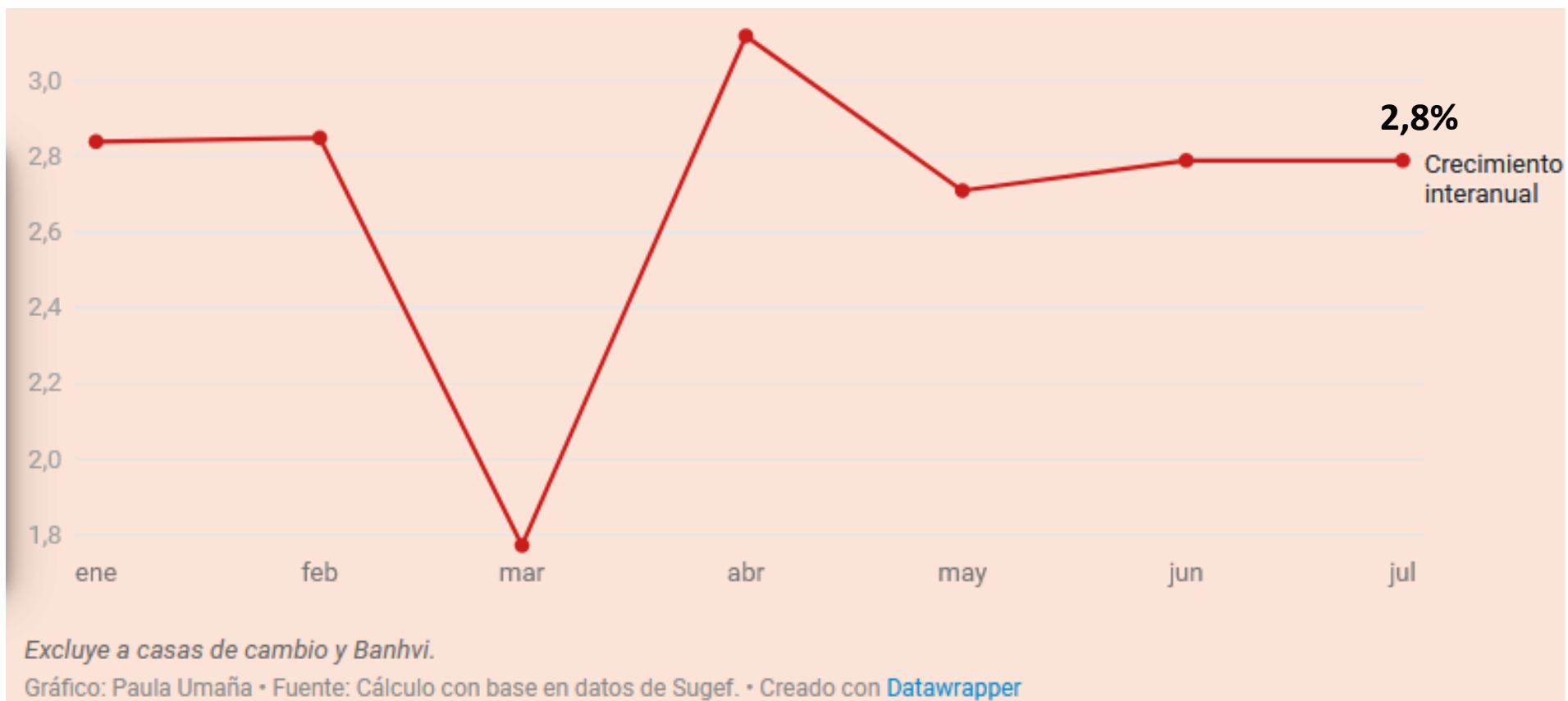
RIC
REPÚBLICA INMOBILIARIA
CONSULTING


FECOOPSE
Liderazgo en Acción

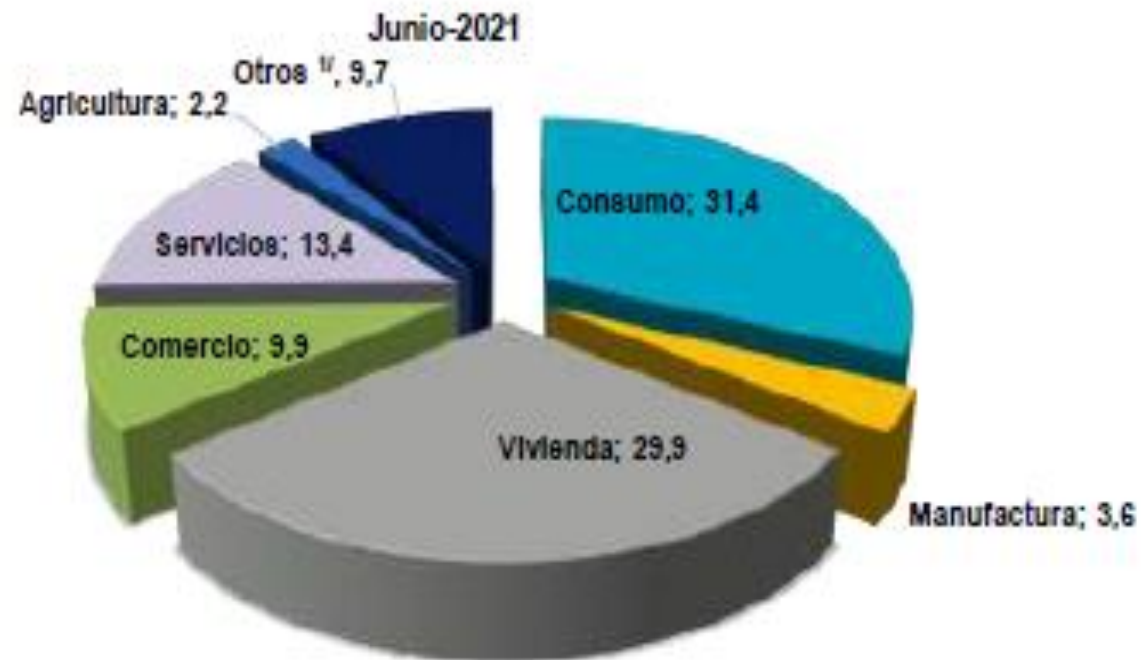


Principales Determinantes del Mercado Crediticio en 2021

Comportamiento Crédito Jul 2021



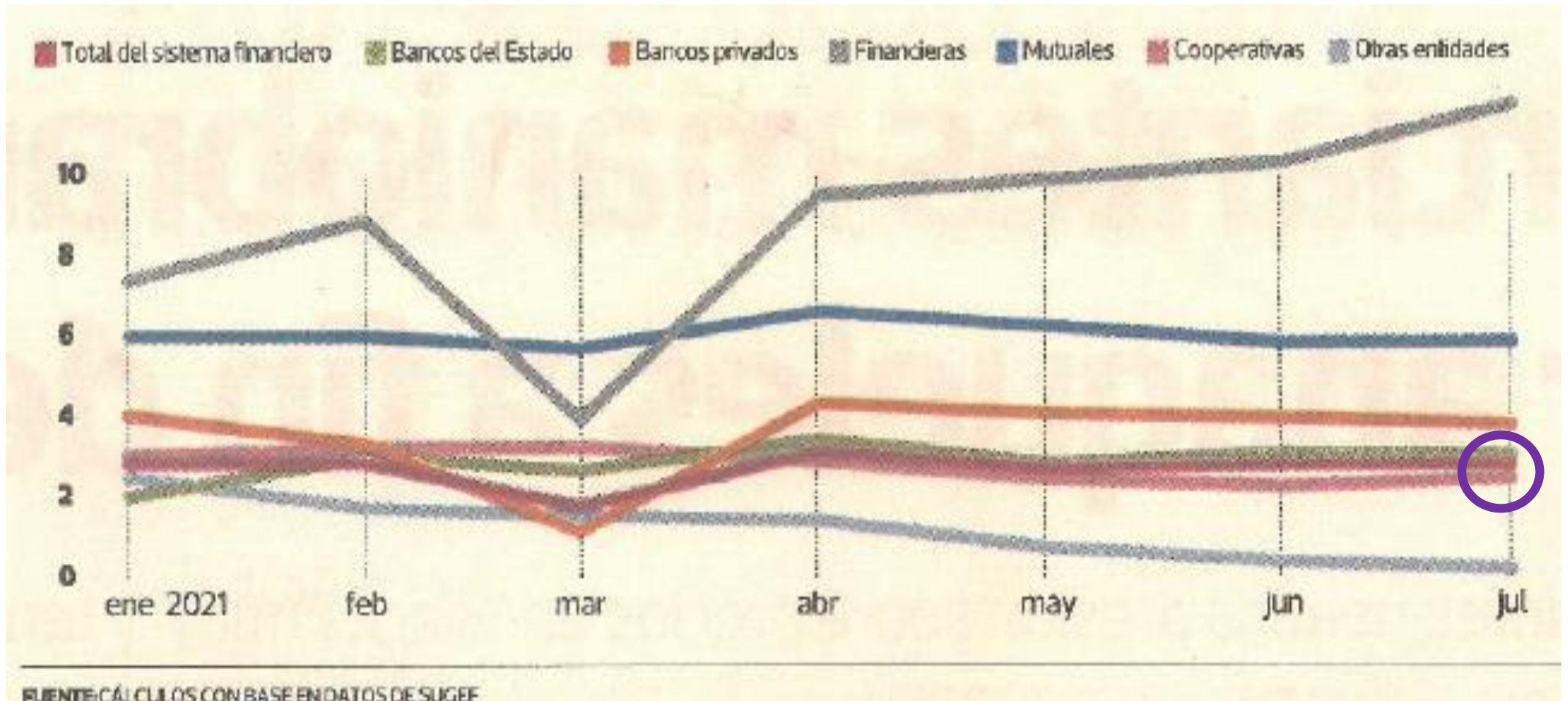
Indicadores Crédito



Variaciones Interanuales

	Jun-19	Jun-20	Jun-21
Total	2,9	0,4	2,8
Consumo	4,0	-2,0	-1,4
Manufactura	-2,0	5,7	4,1
Vivienda	3,6	4,3	5,2
Comercio	-1,2	3,1	-4,8
Servicios	-2,6	3,9	9,3
Agricultura	-2,9	6,9	5,3
Otros ^{IV}	12,0	-12,2	9,1

Crédito Vivienda vs Consumo



FUENTE: CÁLCULOS CON BASE EN DATOS DE SUGEF

Crédito CACs

Crédito Total	ago-20	2 568 351 065
	ago-21	2 615 114 075
	Variación	1,82%
Crédito Consumo	ago-20	1 880 222 952
	Peso	73,21%
	ago-21	1 849 522 922
	Peso	71%
	Variación	-1,63%

Consumo : Ingreso - Ahorro

Créditos = Ingresos – Consumo - Ahorro-

Ingresos 2021

Quintil	Hogares	Promedio de personas por hogar	Ingreso por hogar		
			Promedio	Variación Nominal	Variación 2020-2021
Total país	1 666 276	3,09	991 568	99 634	11,2
I	333 494	3,47	203 037	2 723	1,4
II	333 112	3,39	433 789	52 363	13,7
III	333 274	3,26	709 442	108 375	18,0
IV	334 592	2,87	1 079 538	80 989	8,1
V	331 804	2,48	2 538 758	259 863	11,4

Fuente: INEC-Costa Rica. Encuesta Nacional de Hogares, 2020 y 2021.

Endeudamiento de las familias

Cuadro 14

Costa Rica: Cantidad^{1/}, porcentaje y pago mensual de hogares con endeudamiento
Por quintil de ingreso
Según tipo de deuda
Febrero 2018 - Febrero 2019

Tipo de deuda	Número de hogares					
	Total País	Quintil de ingreso per cápita ^{2/}				
		I	II	III	IV	V
	1 604 705	320 758	321 038	321 187	320 918	320 804
Tarjetas de crédito ^{3/}	151 451	4 616	15 959	26 476	44 109	60 291
Participación	9,4%	1,4%	5,0%	8,2%	13,7%	18,8%
Préstamos para vivienda	217 967	8 251	24 665	33 131	59 412	92 508
Participación	13,58%	2,57%	7,68%	10,32%	18,51%	28,84%
Otros créditos con entidades financieras	441 840	30 711	57 765	80 537	120 536	152 291
Participación	27,5%	9,6%	18,0%	25,1%	37,6%	47,5%
Empresas comerciales	463 760	88 569	106 614	107 088	100 460	61 029
Prestamistas	65 236	11 783	15 531	19 539	13 377	5 006
Otros tipos	76 682	8 250	14 837	14 914	16 485	22 196
De cualquier tipo ^{4/}	920 923	126 222	171 130	182 921	213 488	227 162
Ingreso Familiar	891 934,09	200 314,94	381 426,44	601 067,69	998 549,01	2 278 894,95
Promedio de pago mensual de los hogares con deuda ^{5/} (en colones corrientes)	200 835	49 016	79 899	131 307	206 047	419 485
	22,5%	24,5%	20,9%	21,8%	20,6%	18,4%

Cuadro 8

Costa Rica: Promedio del gasto de consumo mensual per cápita

Por quintil de ingreso

Según subgrupo de gasto

Febrero 2018 - Febrero 2019

(En colones corrientes)

Subgrupo de gasto	Total	Quintil de ingreso per cápita ^{1/}				
		I	II	III	IV	V
Personas	4 990 112	1 203 225	1 085 734	1 001 456	898 843	800 854
Ingreso corriente bruto del hogar	951 827	261 427	449 964	657 242	995 856	395 231
Gasto de consumo por Familia	208 652	342 577	485 680	584 021	851 313	792 879
Alquiler de Vivienda (27%)	256 993	65 357	112 491	177 455	288 798	694 617
Tc. 615	\$418	\$106	\$183	\$289	\$470	\$1 129
Diferencia I - G		- 81 151	- 35 715	73 221	144 543	602 352
Gasto Consumo / Ingr. Bruto del Hogar		131,0%	107,9%	88,9%	85,5%	33,1%
Promedio de pago mensual de los hogares con deuda ^{5/} (en colones corrientes)		49 016	79 899	131 307	206 047	419 485
Ingreso Disponible Neto		- 130 167	- 115 614	- 58 086	- 61 504	1 182 867

Parámetros del Endeudamiento

Capacidad de Endeudamiento

Ingresos Bruto Mensual

-Deducciones de ley

-Ahorros voluntarios

-Otros Créditos

-Estimación de Consumo según núcleo familiar

Resumen del Proyecto de Ley de Leasing Habitacional

Expediente 22.455

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL
CON OPCIÓN DE COMPRA VENTA

KARINE NIÑO GUTIÉRREZ
DIPUTADA

Vivienda por Tenencia

CUADRO 26

Costa Rica. Total de viviendas ocupadas y total de ocupantes por tenencia de la vivienda según zona y región de planificación, julio 2021

Zona y región de planificación	Total	Propia totalmente pagada	Propia pagando a plazos	Alquilada	En precario	Otra tenencia ^{1/}
	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas	Viviendas
Total	1 650 361	1 076 403	149 021	288 089	16 314	120 534
		65%	9%	17%	1%	7%

Alquiler con Opción de Venta

-Costa Rica .2020-



INICIO NOSOTROS ▾ RESERVA EN LINEA CONDOMINIOS ▾

Alquiler Con Opción De Compra

Estamos comprometidos en prestar la mejor asesoría a nuestros clientes, por ello, explicaremos nuestra modalidad de compra de casas o apartamentos basada en el alquiler con opción de compra.

¿Desea recibir la información?

Nombre*



Apartamentos en Granadilla | Apartamento en alquiler con opción de compra en Condominio Nueve 84, Curridabat

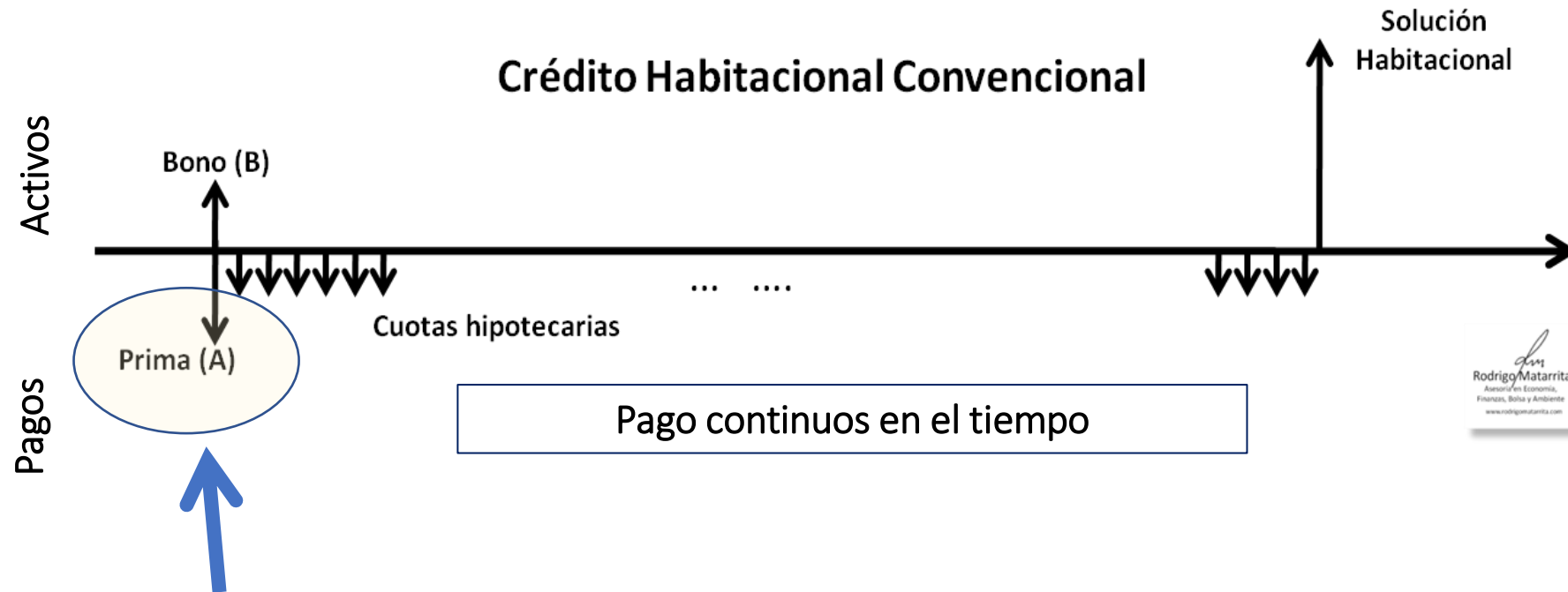
Granadilla, Curridabat, Provincia de San José

Encuentra24 Hace +30 días

2  Habitaciones | 2  Baños



Crédito Tradicional



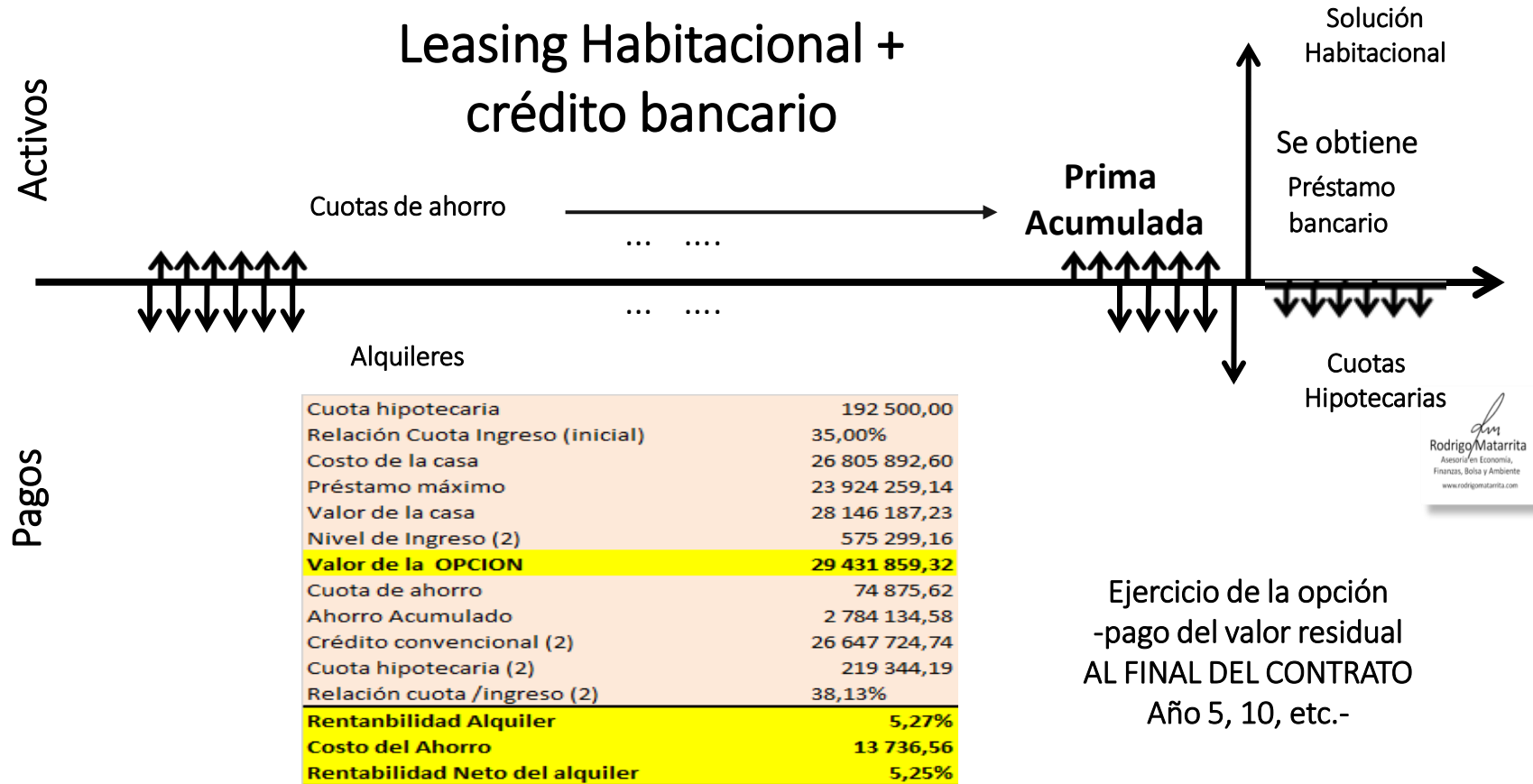
Se requiere tener un capital inicial o conseguir un financiamiento extra

“El pago grande se hace al inicio”

Leasing financiero

Modelo chileno: opción de compra

Se paga el alquiler, que una parte es renta para el propietario, y otra es ahorro para la prima de compra de la casa en el tiempo. Definiendo desde el presente el valor futuro de la vivienda

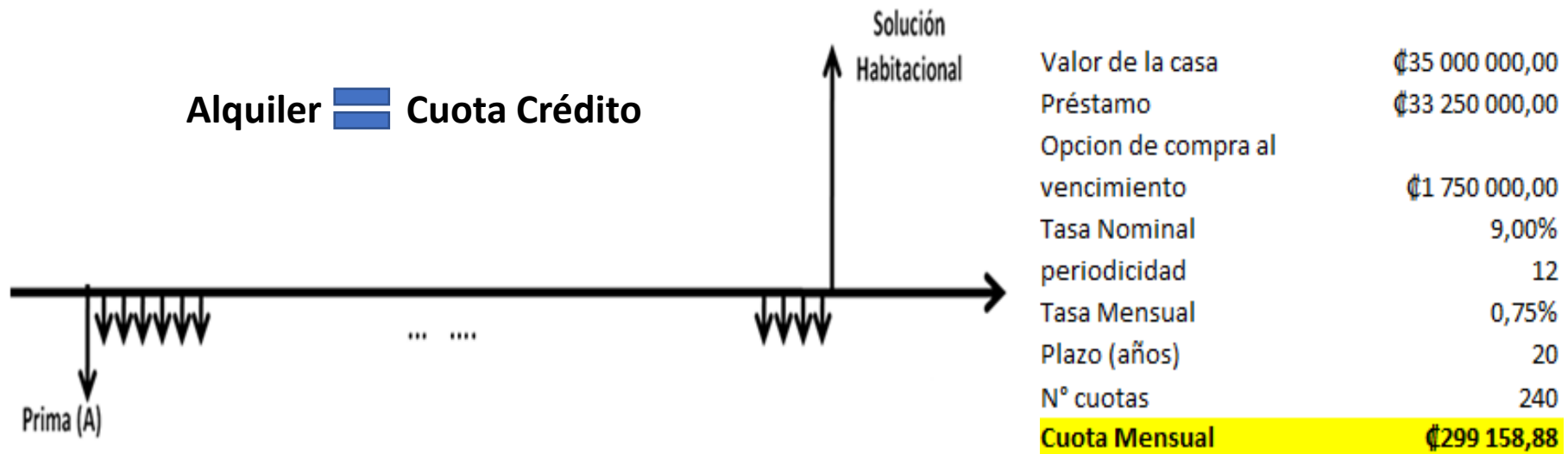


Leasing financiero

Modelo Colombiano / como crédito



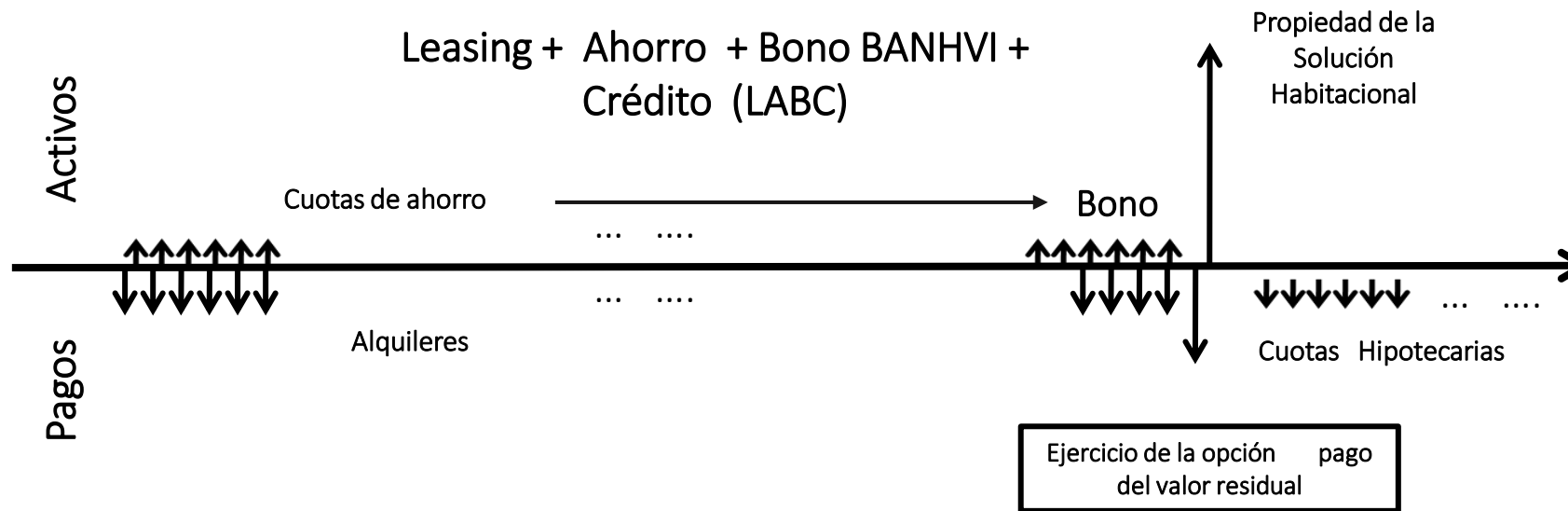
Se paga el alquiler como si fuera un crédito a plazo, que en caso de que se extienda por 20 o 25 años, funcionaría como un crédito típico, donde se va haciendo cada vez más pequeño el valor de la opción de compra.



Leasing financiero con opción de compra + BONO de Alquiler de Vivienda



Se puede usar un bono de alquiler de vivienda para complementar la formación de la prima futura



Criterios para el desarrollo de crédito Pymes en el sistema financiero Cooperativo

**Tasa activa negociada (TAN),
Porcentaje**

	Semana del 16/09/2020 al 22/09/2020	Semana del 13/10/2021 al 19/10/2021
Bancos Públicos		
Actividades inmobiliarias	7,69	5,92
Tarjetas	32,61	32,11
Consumo	13,26	13,71
Promedio ponderado del grupo	8,32	8,40
Bancos Privados		
Actividades inmobiliarias	14,03	9,52
Tarjetas	31,78	26,08
Consumo	19,74	20,17
Promedio ponderado del grupo	7,67	11,66
Coperativas		
Actividades inmobiliarias	9,55	9,27
Tarjetas	28,53	20,06
Consumo	16,39	14,83
Promedio ponderado del grupo	15,69	14,26
Mutuales		
Construcción	7,11	7,45
Tarjetas		
Consumo	12,23	16,51
Promedio ponderado del grupo	8,27	8,46
Financieras		
Construcción	20,41	19,73
Tarjetas	36,00	31,80
Consumo	35,06	32,91
Promedio ponderado del grupo	22,53	21,54

Fuente: BCCR



LA GACETA

Diario Oficial

ALVAREZ
(FIRMA)

ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2020.12.01
16:20:28 -06'00'



ALCANCE Nº 317 A LA GACETA Nº 284

Año CXLII

San José, Costa Rica, miércoles 2 de diciembre del 2020

94 páginas

PODER LEGISLATIVO

LEYES
PROYECTOS

PODER EJECUTIVO

DECRETOS
ACUERDOS

Nº 9915

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 1, 3, 4, 14 Y 16, Y ADICIÓN DEL ARTÍCULO
27 A LA LEY 7391, LEY DE REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE
INTERMEDIACIÓN FINANCIERA DE LAS ORGANIZACIONES
COOPERATIVAS, DE 27 DE ABRIL DE 1994

Crédito empresarial para los asociados

Artículo 16- Las organizaciones cooperativas de ahorro y crédito podrán realizar las siguientes operaciones activas en el país:

- a) Conceder préstamos, crédito y avales directos a sus asociados.
- b) Conceder préstamos, crédito y avales directos a micro, pequeñas y medianas empresas en las que los asociados de la respectiva cooperativa sean dueños de la totalidad de las acciones o cuotas que representan su capital social.
- c) Comprar, descontar y aceptar, en garantía, pagarés, certificados y cédulas de prenda, letras de cambio, hipotecas y, en general, toda clase de títulos valores e instrumentos comerciales de sus asociados y de las micro, pequeñas y medianas

Criterios para definir pymes

Fórmulas para la clasificación de una empresa como micro, pequeña o mediana :

Para el sector industrial

$$P = ((0,6 \times pe/100) + (0,3 \times van/ \square 1.637.000.000,00) + (0,1 \times afe/ \square 1.023.000.000,00)) \times 100$$

Para los sectores de comercio y servicios

$$P = [(0,6 \times pe/30) + (0,3 \times van/ \square 2.728.000.000,00) + (0,1 \times ate/ \square 857.000.000,00)] \times 100.$$

Las empresas se clasifican con base en el puntaje P obtenido con base en el siguiente criterio:

- Microempresa $P \leq 10$
- Pequeña empresa $10 < P \leq 35$
- Mediana empresa $35 < P \leq 100$

Dependiendo del resultado de dicha fórmula, la empresa se clasifica como:

- Microempresa si el resultado es igual o menor a 10.
- Pequeña Empresa si el resultado es mayor que 10 pero menor o igual a 35.
- Mediana Empresa si el resultado es mayor que 35 pero menor o igual a 100.

Clasificación de PYME

Sector de la Empresa

Seleccione ▼

Personal Promedio Empleado

Valor de Ventas Anuales Netas (¢)

Valor de los Activos* (¢)

*Para el Sector Industrial colocar el valor de los Activos Fijos.

*Para los Sectores Comercio, Servicios y TIC colocar el valor de los Activos Totales.

Principales criterios para manejo del producto

- Análisis de proyectos : Producto, mercados, competidores y Precios
- Análisis de la empresa: Know How, estructura, costos, experiencia y sinergias con otros negocios

Controles para la administración del producto

- Permisos y autorizaciones (Min. Salud, Municipalidad, Setena, etc)
- Información de Costos de Producción
- Estudios de mercado para la absorción del producto
- Estrategias de mercadeo y precios
- Tecnología y patentes

Planes de Inversión empresarial

- Capital de trabajo: Compra de Materia Prima
- Refundición o cancelación de deudas a terceros
- Compra de Maquinaria y equipo, vehículos
- Remodelación y Compra de edificios
- Pago de franquicias

Principales Condiciones

- Crédito Directo o Línea de Crédito
- Plazos de 18 a 60 meses
- Tasas de interés de 9% a 11% Colones
- Garantía: Hipotecaria, Prendaria, Garantía Mobiliaria, fideicomiso o hipoteca abierta
- Comisiones: 1% a 2%

Impacto del crédito Pymes en el Crédito de la CACs

Impacto del Crédito dentro de la Cartera de Crédito CACs

- **Apetito del Riesgo de la Cooperativa**
 - Manejo de tasas de interés
 - Concentración respecto al TOTAL de la cartera de crédito
 - Concentración dentro de la cartera de PYMES
- **Selección de Pymes (Scoring de proyectos)**
 - Empresas nuevas
 - Con al menos 2 o 3 años de operación
 - Estados financieros
- **Fondeo de los proyectos (Capital de los asociados / Reservas vs Deuda)**

Impacto del Crédito dentro de la Cartera de Crédito CACs

- Valoración de las garantías reales o flujos esperados (estimaciones)
- Capacitación del Personal (Crédito y Administración)/ Seguimiento
- Partners o Socios de los proyectos (Banca de Desarrollo/ Empresas privadas, fondos internacionales, etc)

Calificación de Riesgo

- Comportamiento de pago histórico nivel 1 según SUGEF ACUERDO 1-05.
- Una categoría de riesgo entre A1 y B1 según SUGEF ACUERDO 1-05.
- Contar con capacidad de pago de acuerdo a la normativa vigente con un comportamiento de pago histórico en el Sistema de Banca para el Desarrollo (CPH-SBD) nivel 1 y 2 según SUGEF Acuerdo 15-16.