

MEMORANDO

Para: Eduardo Almeida
Representante en Paraguay, CSC/CPR

De: Manuel Fernandini
Especialista Senior en Mercados Financieros, CMF/CPR

Asunto: PARAGUAY. Productos Financieros para el Fomento de la Construcción de Vivienda Nueva (PR-T1247)

Fecha: 6 de septiembre de 2017

I. Antecedentes

El Banco ha preparado la operación de préstamo de inversión bajo la modalidad Global de Crédito para el “Desarrollo del mercado de financiamiento de la vivienda en el Paraguay” (PR-L1140) suscripto bajo el contrato 3853/OC-PR el 18 de julio de 2017. Su objetivo es el de contribuir a la reducción del déficit habitacional en Paraguay mediante el fondeo a intermediarios financieros a través de la Agencia Financiera de Desarrollo (AFD) para facilitar el financiamiento de la construcción y el acceso a vivienda. El programa para AFD se estructura a través de dos componentes de crédito, uno para promover soluciones crediticias para vivienda en el segmento de clase media emergente, y el otro para ofrecer créditos puente a la construcción a través de desarrolladores inmobiliarios.

Dicho programa se alinea con el objetivo estratégico de Promover el financiamiento de inversiones a través del sistema financiero y fomentar una mayor inclusión financiera (¶3.25 a ¶3.29) de la Estrategia de País con Paraguay 2014-2018 (GN-2769). Es consistente con las prioridades de financiamiento del Noveno Aumento General de los Recursos del BID (AB-2764) (GCI-9), de Financiamiento para los países pequeños y vulnerables. Asimismo, contribuirá a los productos: (i) Sistemas financieros públicos implementados o mejorados, enmarcado en el desafío de desarrollo regional Instituciones de promoción del crecimiento y el bienestar social; y (ii) Número de hogares con viviendas nuevas o mejoradas, parte del desafío de desarrollo regional Infraestructura para la competitividad y el bienestar social. El programa también es consistente con la Actualización de la Estrategia Institucional 2010-2020 (AB-3008) y se alinea de manera directa con los desafíos de desarrollo de inclusión social e igualdad, dado que sus componentes buscan financiar ofrecer oportunidades de vivienda a hogares de clase media.

AFD será el prestatario y ejecutor del préstamo y utilizará su estructura organizativa para cumplir con las responsabilidades y realizar las actividades previstas durante la ejecución del programa, siendo responsable de canalizar fondeo del préstamo del BID con la intención de: a) focalizar mejor su fondeo para el desarrollo del mercado de vivienda y ampliar su impacto social; b) hacerlo en aplicación del principio de subsidiariedad, en la medida en que no existen

soluciones a la problemática del financiamiento a largo plazo en el mercado doméstico; y c) hacerlo utilizando mecanismos de mercado como son los sistemas de crédito de la banca comercial y otras entidades financieras, sin distorsión del mecanismo de precios. De esta manera, esta cooperación técnica a ser financiada con recursos del programa CT/INTRA del Capital Ordinario del Banco, incrementará la capacidad de los profesionales (especialistas y técnicos) de la AFD y les ofrecerá una perspectiva adicional para el cumplimiento y ejecución exitosa de esta operación de préstamo.

II. Objetivo

El objetivo de esta Cooperación Técnica es aumentar el conocimiento y fortalecer la capacidad institucional de los funcionarios (especialistas y técnicos) de la AFD, mediante el intercambio y estudio de experiencias de dos entidades: (i) Fondo MiVivienda (FMV) de Perú; y (ii) Banco de Fomento a la Producción (BFP / Produzcamos) de Nicaragua.

Este objetivo es congruente con los objetivos y normas del Programa Estratégico para el Desarrollo de Países Financiado con Capital Ordinario cuyos objetivos incluyen: “fortalecer la capacidad técnica y de gestión de los gobiernos nacionales (...)” y “ampliar el acceso a experiencias intrarregionales y promover el intercambio de conocimientos cooperativos especializados entre todos los países miembros prestatarios”. (GN-2819-1, Sección II, párrafo 2.1).

El FMV opera como banco de segundo piso con el importante rol de fomentar el mercado de financiamiento para la vivienda, especialmente la de interés social, mediante la promoción del acceso a la vivienda para los segmentos de menores ingresos. En la visita se analizará el desarrollo del mercado de vivienda en Perú y el diseño y la oferta de créditos puente a desarrolladores, con el fin de impulsar la construcción de viviendas apropiadas a la demanda en Paraguay. Se examinará el modelo de financiamiento FIPAV implementado exitosamente por el FMV para evaluar implementar este modelo en Paraguay. El modelo FIPAV permite el financiamiento a desarrollos inmobiliarios una vez que se alcance un punto de equilibrio con unidades vendidas en preventa (pozo). De esta manera se asegura que la construcción de la obra inicie con el dinero de las preventas. Por el lado del prestatario final, éste comenzará a pagar la cuota del préstamo de adquisición de la vivienda una vez terminada la construcción.

En este modelo se incorporan las garantías de pólizas de caución durante la fase de construcción, las que garantizan el pozo entregado por el prestatario y el préstamo otorgado por el financiador, las cuales se transformarán posteriormente en garantías hipotecarias o fiduciarias, una vez que finalice la fase constructiva y que las viviendas puedan ser inscriptas en el registro público.

En la segunda visita prevista a BFP en Nicaragua se prevee estudiar el diseño institucional, la operatividad, los productos y servicios, las tecnologías en los procesos crediticios, con el fin de consolidar y profundizar el intercambio de experiencias ya iniciado. En una primera etapa funcionarios de BFP viajaron a la ciudad de Asunción en febrero 2017, donde tuvieron presentaciones de todas las áreas gerenciales de la AFD para discutir su funcionamiento integral.

AFD será la entidad encargada de la coordinación de las actividades de esta cooperación técnica Intraregional, durante el presente semestre.

Las Representaciones de Perú y Nicaragua están de acuerdo con esta solicitud.

III. Concordancia con las Políticas y Estrategias de Desarrollo del País

La presente cooperación técnica se alinea con la Estrategia de País de Paraguay, vigente GN-2769), que considera como objetivo estratégico mejorar la efectividad, transparencia, e integridad de las entidades públicas.

Asimismo, la CT es consistente con la Actualización de la Estrategia Institucional (UIS) 2010-2020 (AB-3008) ya que se alinea estratégicamente con el desafío de integración económica rezagada que señala el desarrollo estructural y emergente como un tema clave para reducir la desigualdad y la pobreza, potencial la productividad y la innovación y reforzar la integración económica. La CT también se alinea estratégicamente con el área transversal de capacidad institucional ya que busca aumentar el conocimiento y fortalecer la capacidad institucional de funcionarios de la AFD, mediante el intercambio y estudio de experiencias del Fondo MiVivienda (FMV) de Perú y el Banco de Fomento a la Producción (BFP / Produzcamos) de Nicaragua.

IV. Cumplimiento de las Normas y Condiciones del Banco

El Banco ha recibido las comunicaciones oficiales de no objeción requeridas, de las autoridades [nombre de las autoridades]. La solicitud de financiamiento es congruente con los objetivos y normas del Programa Estratégico para el Desarrollo de Países Financiado con Capital Ordinario (GN-2819-1, Sección II).

V. Participantes

Los participantes seleccionados viajarían a las ciudades de Lima, Perú, por 4 días, y de Managua, Nicaragua, por 5 días, con el propósito de cumplir con el programa de actividades.

Lista de Participantes			
No.	Nombre	Cargo	Institución
1.	Pablo Ariel Ojeda	Asesoría Legal	AFD
2.	Celso Gomez	Operativo de Cartera de Préstamos	AFD
3.	Felix Sanchez	Gerente Comercial	AFD
4.	Alejandra Dávalos	Analista de Riesgos	AFD
5.	Angel Ibarra	Coordinador de Desarrollo & TI	AFD
6.	Sandra Benitez	Secretaría General	AFD
7.	Daisy Gonzalez	Encargada de Operaciones	AFD
8.	Ricardo José Cardozo Ferreira	Gerente de Riesgos	AFD

VI. Presupuesto

El Banco contribuirá para los costos de la operación de conformidad con el siguiente presupuesto.

Presupuesto en US\$					
Descripción	Ciudad/País	Tarifa en US\$	Días	Cantidad	Total en US\$
Boletos Aéreos (Clase económica)	Lima, Perú	600	-	5	3,000
Viáticos (Hotel, Comidas e Incidentes)	Lima, Perú	369	4	5	7,380
Boletos Aéreos (Clase económica)	Managua, Nicaragua	800	-	3	2,400
Viáticos (Hotel, Comidas e Incidentes)	Managua, Nicaragua	210	5	3	3,150
TOTAL					15,930.00

VII. Desembolsos y Ejecución

El total de actividades consideradas en la presente cooperación técnica deberán llevarse a cabo dentro de un período de 6 meses, a partir de la fecha de aprobación. Esta operación será ejecutada por el Banco.

VIII. Reportes

Los logros de la operación, enfocados en lecciones aprendidas y transferencia de conocimiento al programa operativo del Banco, deben ser reportados en el sistema del Banco en un plazo de 120 días a partir del cierre financiero de la operación.