Fondo Multilateral de Inversiones
Miembro del Grupo BID

REPORTE DE ESTADO DEL PROYECTO (FINAL)

ENERO 2012 - JUNIO 2012

SECCIÓN 1: SÍNTESIS DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO: Fortalecimiento de Credito Hipotecario en las Microfinancieras

Nro. Proyecto: PE-M1059 - Nro. Operación: ATN/ME-11475-PE

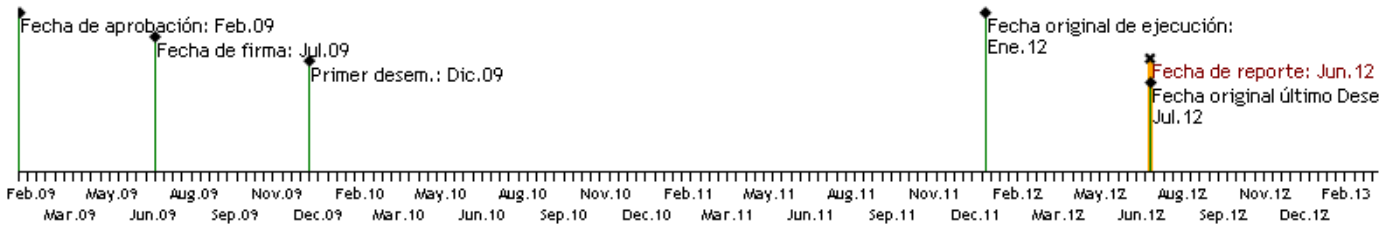
Propósito: El propósito es fortalecer las instituciones microfinancieras (IMF) para desarrollar e implementar productos y capacidades de financiamiento habitacional a sus clientes.

País Administrador	País Beneficiario	Grupo	Subgrupo
PERÚ	PERÚ	MDF - Desarrollo y funcionamiento de mercados	HMKT - Mercados de vivienda

Agencia Ejecutora: Asociación de instituciones de microfinanzas del Perú

Líder equipo de diseño: Wittkowski, Dieter
Líder equipo de supervisión: Mosquera, Carmen

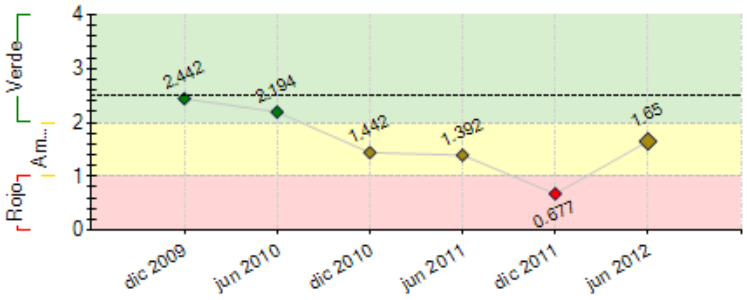
CRONOLOGÍA DE EVENTOS



RECURSOS

	Aprobado	Cancelado	Desembolsado
FOMIN	$500,000.00	$251,716.79	$248,283.21
Contrapartida	$0.00	$420,000.00	$154,264.95

PUNTAJE DE DESEMPEÑO



----- Promedio desempeño FOMIN

SECCIÓN 2: RESULTADOS Y LOGROS

Desempeño del proyecto una vez terminado

El proyecto ha permitido fijar la línea base de las necesidad a nivel institucional de cada entidad financiera participante, esto considerando los estudios de oferta y demanda entregados de acuerdo a cada zona de influencia. Además de las capacitacioones con Funcionarios desarrolladas. Se han realizado con organismos nacionales que permitan el acceso a líneas de financiamiento para crédito hipotecario como es el caso del Fondo Mivivienda y el Banco de la Nación. Por otro lado, cabe resaltar que tres Cajas Municipales (Ica, Maynas y Sullana) accedieron a un paquete de financiamiento del BID por US$ 10 millones, a través de la Unidad Oportunidades para la Mayoría.
En términos generales se considera que el proyecto a permitido elevar a un nivel de Alta Gerencia y Directorio de las entidades participantes la necesidad de establecer una agenda específica para potenciar los créditos dirigidos a la vivienda social, cerrandose por ello con la definición de una Hoja de Ruta por entidad.

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

Los principales logros del proyecto fueron: (i) sensibilizar y poner en la agenda de las IMF el producto de vivienda como una alternativa de diversificación de largo plazo, y de servicios complementarios para la fidelización de los clientes; (ii) la difusión entre las IMF de estudios de mercado (oferta y demanda) que habían sido elaborados por Mivivienda; (iii) la elaboración de un producto estandarizado de vivienda. Asimismo, la elaboración de hojas de ruta para cada una de las IMFs participantes, para la implementación de la estructura y procesos dentro de las IMF, que soporten un producto de vivienda; éste resultado no estuvo inicialmente previsto en el proyecto.
Metas previstas y que no se lograron incuyen: (i) capacitaciones del personal de las IMFs en varios aspectos, las cuales no se realizaron por considerarse que escapaba del foco central del proyecto; (ii) búsqueda de fuentes de financiamiento, por considerarse que las IMF ya conocían las alternativas, y además el problema estaba sobre todo porque las IMFs no cumplían con ciertos requisitos de solidez para acceder a muchas de ellas; (iii) actividades con relación a titulización de una posible cartera hipotecaria de todo el sistema, puesto que el mercado de estos productos no está desarrollado en las IMF (ni siquiera la banca ha hecho titulizaciones de cartera hipotecaria); (iv) implementar y colocar el producto hipotecario estandarizado, debido tanto a demoras en la ejecución, como al hecho de no haber contemplado la necesidad de hacer todos los procesos de cambio (que contempló luego la hoja de ruta) que se requerían al interior de las

IMF para soportar/otorgar adecuadamente estos créditos.

Evaluación final
Ver resumen ejecutivo del documento adjunto.

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

De acuerdo con los comentarios del evaluador

De acuerdo con lo indicado en el informe de la consultora.

Evaluación final http://mif.iadb.org/file.aspx?DOCNUM=37056220

SECCIÓN 3: INDICADORES

Propósito:

El propósito es fortalecer las instituciones microfinancieras (IMF) para desarrollar e implementar productos y capacidades de financiamiento habitacional a sus clientes.

Clasificación: Insatisfactorio

	Indicadores	Línea de base	Planeado	Logrado	Porcentaje
P.I1	Número de IMF de los 2 gremios que ofrecen crédito hipotecario.	14	22	23	113 %
P.I2	Número de IMF que ofrecen créditos hipotecarios con apoyo del proyecto (70% ASOMIF; 30% CMAC)	0	8	6	75 %
P.I3	Número de clientes de las 15 IMF participantes con crédito hipotecario.	2800	5000	5000	100 %
P.I4	Saldo total de crédito hipotecario en todas las IMF (MM US$)	88	118	126	127 %
P.I5	Saldo total de crédito hipotecario en las 15 IMF participantes (MM US$)	22	30	66	550 %
P.I6	Porcentaje promedio de la cartera hipotecaria de las IMF en riesgo (vencida + refinanciada), menor a:	3	3	2.1	0 %

Componente 2: Diseño, desarrollo e implementación del producto de crédito hipotecario en las IMF

Peso: 62%

Clasificación: Insatisfactorio

C2.I1	Número de estudios de demanda regional, tanto en temas técnicos como legales (títulos de propiedad), para segmentos C y D.	0	1	1	100 %
C2.I2	Organos de gobiernos, gerencia y funcionarios de 15 IMF capacitados en la gestión y riesgo de crédito hipotecario.	0	0	1	0 %
C2.I3	Número mínimo de productos de crédito hipotecario diseñados con sus políticas, procesos y manuales.	0	1	1	100 %
C2.I4	Número mínimo de propuestas de financiamiento de crédito hipotecario presentadas a financiadores potenciales.	0	3	0	0 %
C2.I5	Número mínimo de IMF que implementan los productos de crédito hipotecario diseñados.	0	8	0	0 %
C2.I6	Funcionarios de al menos 15 IMF capacitados en herramientas para promover el ahorro relacionado con crédito hipotecario.	0	0	0	0 %
C2.I7	Número de estudios de factibilidad pautas y estrategia para la futura titularización de la cartera hipotecaria realizados.	0	1	0	0 %
C2.I8	Número de estudios de oferta regional (proyectos en construcción)	0	1	0	0 %

Componente 3: Fortalecimiento de la gestión patrimonial y corporativa

Peso: 17%

Clasificación: Insatisfactorio

C3.I1	Número mínimo de funcionarios de los órganos de gobierno (junta general, directorio y gerencia) de 15 IMF capacitados en aspectos de gestión patrimonial y buen gobierno corporativo relacionado con crédito hipotecario.	0	100	0	0 %
C3.I2	Número mínimo de contadores y auditores de 15 IMF capacitados en normatividad nacional, Basilea II, y nuevas técnicas contables patrimoniales dispuestas por la legislación vigente.	0	0	0	0 %
C3.I3	Número mínimo de oficiales de cumplimiento de al menos 15 IMF capacitados en lavado de activos en la gestión de crédito hipotecario.	0	0	0	0 %

Componente 4: Difusión y monitoreo del programa

Peso: 21%

Clasificación: Insatisfactorio

C4.I1	Evento de lanzamiento del programa realizado	0	1	1	100 %
C4.I2	Sistema de seguimiento y monitoreo del programa diseñado e implementado.	0	1	0	0 %
C4.I3	Estrategia de marketing y promoción del producto hipotecario en implementación.	0	1	0	0 %
C4.I4	Número de reconocimientos entregados a una IMF participante del programa por su desempeño en crédito hipotecario.	0	1	0	0 %
C4.I5	Funcionarios de al menos 5 IMF participan en intercambios y/o pasantías de benchmarking de mejores prácticas.	0	0	0	0 %
C4.I6	Número de documentos de Resultados y lecciones aprendidas del programa sistematizados	0	1	0	0 %
C4.I7	Evento nacional de difusión de los resultados del programa realizado.	0	1	0	0 %
C4.I8	Experiencia del programa difundida en un evento internacional.	0	1	0	0 %

FACTORES CRÍTICOS QUE HAN AFECTADO EL DESEMPEÑO

[X] Capacidad institucional de la Agencia Ejecutora
[X] Diseño del proyecto/Componentes
[X] Desempeño inadecuado de consultores
[X] Otros, cuáles?: Falta de compromiso de las IMF participantes. Falta de capacidad de ejecución del gerente de proyecto.

SECCIÓN 4: RIESGOS

RIESGOS CRÍTICOS GESTIONADOS DURANTE LA IMPLEMENTACIÓN

1. Los órganos de gobierno y funcionarios de las IMF participantes pierden interés en ser capacitados en la gestión patrimonial de sus instituciones
Nivel: Bajo **Responsable:** Agencias Ejecutoras **Estado:** Vigente
Comentarios: La sensibilización a la Alta Dirección de las entidades financieras es aún un esfuerzo permanente a realizar. Aún no se reconoce los beneficios del crédito hipotecarios como un generador de fidelización de los clientes y de potenciador de venta cruzada de productos. Los créditos de corto plazo siguen siendo reconocidos de mayor rentabilidad económica.

2. Las políticas gubernamentales no facilitan la titulación de propiedades en los segmentos C y D
Nivel: Bajo **Responsable:** Agencias Ejecutoras **Estado:** Vigente

Comentarios: El acceso a títulos de propiedad para los segmentos C y D de la poblaciónsiguen siendo parte de la problemática del gobierno nacional. Sin embargo. se han registrado esfuerzos y políticas para alcanzar mayor número de beneficiarios.

NIVEL DE RIESGO DEL PROYECTO: Bajo **NÚMERO TOTAL DE RIESGOS:** 5 **RIESGOS VIGENTES:** 2 **RIESGOS NO VIGENTES:** 3 **RIESGOS MITIGADOS:** 0

SECCIÓN 5: SOSTENIBILIDAD

Probabilidad de que exista sostenibilidad después de terminado el proyecto: PP - Poco Probable
No hay una continuidad de las actividades del proyecto en la UE.Lo que es probable que se incrmente lentamente son las colocaciones en vivienda por parte de las IMF.

FACTORES CRÍTICOS QUE PUEDEN AFECTAR LA SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

Factor	Comentarios
[X] Falta de **compromiso** de la agencia ejecutora para continuar o expandir los servicios y/o actividades del proyecto	
[X] Ausencia de mecanismos de recuperación de costos o fuentes de financiamiento externas (gobierno, donantes y/o sector privado) para continuar con las actividades del proyecto una vez agotados los recursos del FOMIN	
[X] Falta de un **mercado** para los servicios y/o actividades desarrollados por el proyecto (baja capacidad de pago o demanda por tales servicios)	
[X] Falta de capacidad organizacional, gerencial y de gestión financiera para **continuar** y sustentar el programa una vez terminada la fase de ejecución	

Acciones implementadas relativas a la sostenibilidad:

La FEPCMAC y ASOMIF han incluido en sus Planes de Gestión actividades específicas para el desarrollo de un Taller de Difusión de Lecciones Aprendidas y Benchmark de Mejores Prácticas para Crédito Hipotecario, con el objetivo de reunir a los representantes responsables del producto en cada una de las entidades financieras con el objetivo de compartir experiencias de las CMAC que participaron en el programa de Asistencia Técnica como de las otras CMAC, contribuyendo de esta manera a la sostenibilidad del producto en las mismas en el largo plazo. Además, en ese taller se buscarán examinar la replicabilidad de las experiencias generadas a través de la Asistencia Técnica. Adicionalmente, se monitoreará la ejecución de las Hojas de Ruta elaboradas para las entidades participantes de la Asistencia Técnica.

Plan de Sostenibilidad

SECCIÓN 6: CONOCIMIENTO

Lecciones Aprendidas	Relativa a	Autor
1. TECNOLOGÍA CREDIITCA Y ESTRUCTURA. El diseño del proyectoi no consideró que muchas de las IMF requerían desarrollar o implementar una nueva tecnología crediticia adecuada a este producto (diferente al micro crédito), así como la adaptación de us estructuras y procedimientos.	Design	MOSQUERA, CARMEN *[FOMIN]*
2. HETEROGENEIDAD DE LAS IMF PARTICIPANTES en cuanto a su avance en el otorgamiento de productos de vivienda. Esto dificultó que las actividades fueran igual de útiles o interesantes para todos. Habría que segmentar.	Implementation	MOSQUERA, CARMEN *[FOMIN]*
3. Las necesidades de las entidades financieras por su tamaño y mandos de gestión no son homogéneas. Por ello, deberán identificarse actividades que agrupen aspectos transversales, de tal manera de qué se puedan monitorear resultados concretos por entidad.	Design	Pinto Valdivia, Ana Lucia
4. Las actividades a desarrollar en cada componente deben ser establecidas a través de procesos participativos con los beneficiarios directos, en este caso la entidades financieras.	Design	Pinto Valdivia, Ana Lucia
5. En la mayoría de proyectos la contratación del Coordinador General, resulta ser un factor clave para el seguimiento y monitoreo de los entregables. Por ello, no sólo es importante las capacidades en el producto sino las habilidades en gestión de proyectos para con ello lograr resultados tangibles en los plazos estimados.	Design	Pinto Valdivia, Ana Lucia
6. El establecimiento de indicadores debe considerar que la implementación de mejoras en procesos y lanzamiento de nuevos productos y servicios, requieren de tiempo para madurar y obtener resultados. Mientras que también se debe evitar incorporar indicadores generales del mercado, que no dependen directamente del impacto del proyecto evitando generar conclusiones inexactas.	Implementation	Pinto Valdivia, Ana Lucia

Indique cuáles son los principales productos, dónde se encuentran y cómo podrían aplicarse o "compartirse" con otras entidades o proyectos similares.

Algunos de los productos de conocimiento que podrían ser útiles para otros (como base), sería el productos hipotecario estandarizado.
Disponibilidad: en ASOMIF y FEPCMAC.

Productos principales del proyecto

[Ago 2012] Evaluación Final Fepcmac Asomif (Technical publications)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta CRAC Sipán (Technical publications)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta Caja Metropolitana de Lima (Case studies)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta Credivision (Technical publications)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta Profinanzas (Technical publications)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta CMAC Ica (Technical publications)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta CRAC Sr de Luren (Case studies)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta CMAC Maynas (Technical publications)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta CMAC Sullana (Case studies)
Autor:

[Ago 2012] Hoja de ruta CMAC Santa (Case studies)
Autor:

SECCIÓN 7: DOCUMENTOS		
15/ENE/2009	Memorando de Donantes	[http://www5.iadb.org/mif/file.aspx?DOCNUM=1837611]
02/AGO/2011	Informe de Evaluación Intermedia	[http://www5.iadb.org/mif/file.aspx?DOCNUM=36320825]
21/AGO/2012	Informe de Evaluación Final	[http://www5.iadb.org/mif/file.aspx?DOCNUM=37056220]
	Ficha del proyecto	http://www5.iadb.org/mif/apps/public/psr/projectprofile.aspx?proj=PE-M1059&lg=SP