Fondo Multilateral de Inversiones
Miembro del Grupo BID

REPORTE DE ESTADO DEL PROYECTO

JULIO 2011 - DICIEMBRE 2011

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

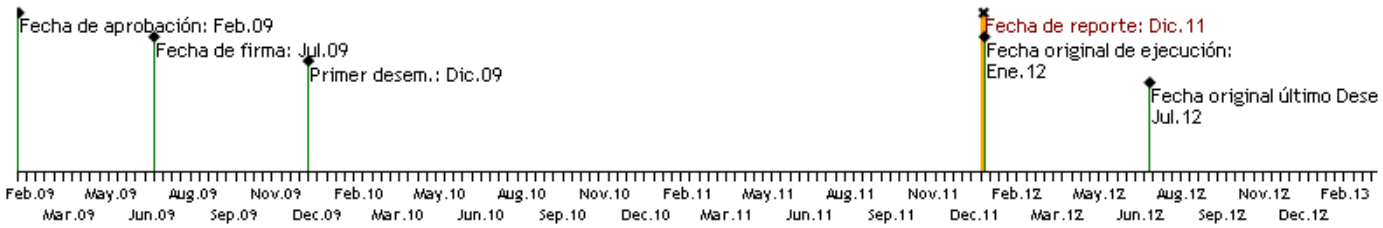
Propósito: El propósito es fortalecer las instituciones microfinancieras (IMF) para desarrollar e implementar productos y capacidades de financiamiento habitacional a sus clientes.

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

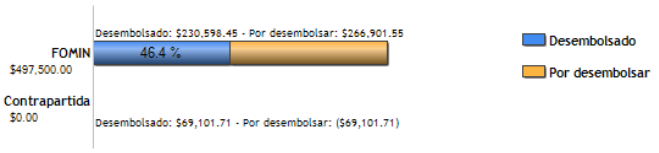
Agencia Ejecutora: Asociación de instituciones de microfinanzas del Perú

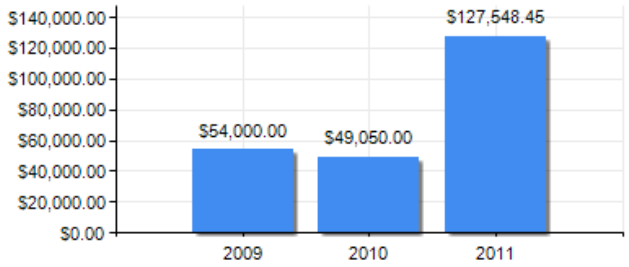
Líder equipo de diseño: Wittkowski, Dieter
Líder equipo de supervisión: Mosquera, Carmen

CRONOLOGÍA DE EVENTOS

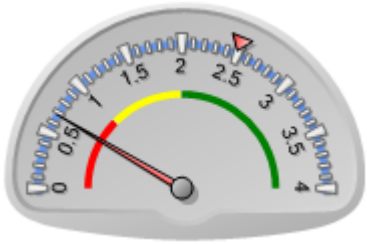


RECURSOS

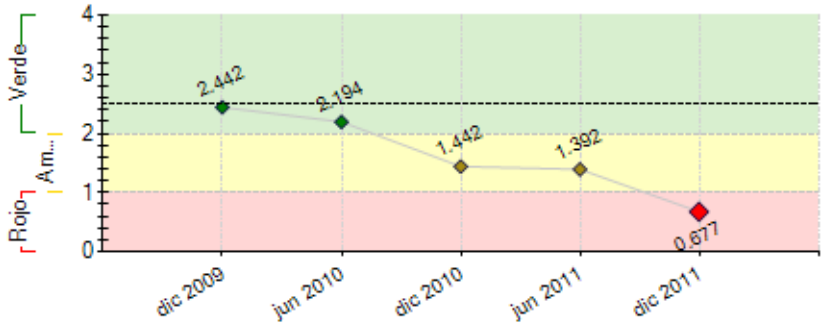




PUNTAJE DE DESEMPEÑO



Puntaje actual: Muy Insatisfactorio: 0.677
Promedio FOMIN: 2.489

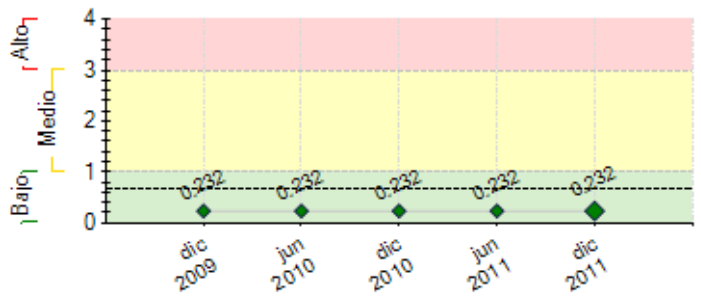


----- Promedio desempeño FOMIN

RIESGOS EXTERNOS

CAPACIDAD INSTITUCIONAL

	Riesgo
Administración Financiera:	Bajo
Adquisiciones:	Bajo
Capacidad Técnica:	Bajo



---- Promedio de riesgo FOMIN: 0.67

SECCIÓN 2: DESEMPEÑO

Resumen del desempeño del proyecto desde el inicio

Se conluyó con la actividad 1.1, se entregó a las IMF's Estudios de Demanda de las Principales ciudades del país, informes técnicos y legales y de situación habitacional.

Se concluyó la actividad 1.3, Diseño de Producto Estandarizado de Crédito Hipotecario, con sus políticas, procesos y manuales.

Se suscribió Convenio con el Banco de la Nación para otorgar créditos para viviendas, que permite incrementar la cantidad de IMF's que pueden financiar construcción de viviendas modalidad Techo Propio.

El FOMIN aprobó la reprogramación de los hitos y actividades a realizarse el 2º año, eliminando las actividades 1.2, 1.7, 1.8, 1.9, 2.1, 2.2, 2.3, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 y 3.8

Se realizó la primera auditoria operacional financiera del proyecto.

Se conluyó con la actividad 1.6, dictándose un Diplomado en Gestión de Riesgos Hipotecarios que constó de 8 módulos en la Universidad ESAN.

Se realizó la evaluación intermedia del proyecto, en la cual se concluyo en la restructuración del mismo, con la finalidad de concentrar esfuerzos y recursos, por lo que se decidió realizar una actividad única consistente en el Desarrollo de una Hoja de Ruta para cada asociada, eliminándose las actividades 1.4, 1.5, 3.2 y 3.9.

Se concluyó con la actividad del Desarrollo de una Hoja de Ruta, con la realización de una consultoría personalizada por cada institución participante del proyecto.

Se realizó la evaluación final del proyecto.

Se efectua la Auditoría operacional final.

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

De acuerdo con los comentarios de la Agencia Ejecutora
Los estudios de demanda entregados a las IMFs provinieron de un trabajo previo del FMV.
El Convenio con el BN no prosperó en ningún flujo efectivo de recursos hacia las IMF.
Todas las actividades eliminadas corresponden a acuerdos posteriores a la evaluación intermedia, que eliminaron actividades que no se focalizaban en el objetivo final del proyecto.

Resumen del desempeño del proyecto en los últimos seis meses

Se llevó a cabo la reestructuración del proyecto, de acuerdo a lo propuesto por el FOMIN en concordancia con los resultados de la evaluación intermedia.

En alineación con lo anterior, se determinó la realización de una sóla actividad hasta el fin del proyecto (31.12.11), que consta de una consultoría personalizada en el Desarrollo de una Hoja de Ruta para producto hipotecario, en cada una de las asociadas.

Se concluyo con la actividad 1.6, culminando el 02 de diciembre del 2011, el Diplomado en Gestión y Riesgos de Créditos Hipotecarios en la Universidad ESAN, la misma que constó de 8 módulos que se dictaron durante 16 jornadas completas por un período de 8 meses.

Se llevó a cabo el proceso de selección de los consultores para el Desarrollo de una Hoja de Ruta, dándose inicio a la misma en el mes de octubre del 2011, culminando éstas en el mes de diciembre.

Se ha programa la presentanción de la Hoja de Ruta en cada una de las instituciones con presencia del Coordinador General, el Consultor y un representante del FOMIN, con lo cual se dará por finalizado el proyecto.

Se efectúo la Evaluación Final del Proyecto.

Se está efectuando la Auditoria Operacional final

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

De acuerdo con los comentarios de la Agencia Ejecutora

SECCIÓN 3: INDICADORES E HITOS

Indicadores	Línea de base	Intermedio 1	Intermedio 2	Intermedio 3	Planeado	Logrado	Estado

Propósito:

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

P.I1	Número de IMF de los 2 gremios que ofrecen crédito hipotecario.	14 Jul 2009	14 Jul 2010	17 Jul 2011		22 Jul 2012	0	
P.I2	Número de IMF que ofrecen créditos hipotecarios con apoyo del proyecto (70% ASOMIF; 30% CMAC)	0 Jul 2009	0 Jul 2010	5 Jul 2011		8 Jul 2012	0	
P.I3	Número de clientes de las 15 IMF participantes con crédito hipotecario.	2800 Jul 2009	3200 Jul 2010	4000 Jul 2011		5000 Jul 2012	0	
P.I4	Saldo total de crédito hipotecario en todas las IMF (MM US$)	88 Jul 2009	98 Jul 2010	108 Jul 2011		118 Jul 2012	0	
P.I5	Saldo total de crédito hipotecario en las 15 IMF participantes (MM US$)	22 Jul 2009	25 Jul 2010	27 Jul 2011		30 Jul 2012	0	
P.I6	Porcentaje promedio de la cartera hipotecaria de las IMF en riesgo (vencida + refinanciada), menor a:	3 Jul 2009	3 Jul 2010	3 Jul 2011		3 Jul 2012	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 Dic 2009	1 Dic 2010	Finalizado
C2.I2	Organos de gobiernos, gerencia y funcionarios de 15 IMF capacitados en la gestión y riesgo de crédito hipotecario.	0				0 Dic 2010	1 Dic 2011	Finalizado
C2.I3	Número mínimo de productos de crédito hipotecario diseñados con sus políticas, procesos y manuales.	0				1 Jul 2010	1 Dic 2010	Finalizado
C2.I4	Número mínimo de propuestas de financiamiento de crédito hipotecario presentadas a financiadores potenciales.	0				3 Dic 2010	0 Jun 2011	Finalizado
C2.I5	Número mínimo de IMF que implementan los productos de crédito hipotecario diseñados.	0	5 Jul 2011			8 Dic 2011	0 Jun 2011	Finalizado
C2.I6	Funcionarios de al menos 15 IMF capacitados en herramientas para promover el ahorro relacionado con crédito hipotecario.	0				0 Jul 2011	0 Sep 2010	Finalizado
C2.I7	Número de estudios de factibilidad pautas y estrategia para la futura titularización de la cartera hipotecaria realizados.	0				1 Dic 2011	0 Sep 2010	Finalizado
C2.I8	Número de estudios de oferta regional (proyectos en construcción)	0				1 Dic 2009	0 Sep 2010	Finalizado

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 Jul 2010	0 Sep 2010	Finalizado
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 Dic 2010	0 Sep 2010	Finalizado
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 Dic 2010	0 Sep 2010	Finalizado

Componente 4: Difusión y monitoreo del programa

Peso: 21%

Clasificación: Insatisfactorio

C4.I1	Evento de lanzamiento del programa realizado	0				1 Sep 2009	1 Ago 2009	Finalizado
C4.I2	Sistema de seguimiento y monitoreo del programa diseñado e implementado.	0				1 Jul 2010	0 Sep 2010	Finalizado
C4.I3	Estrategia de marketing y promoción del producto hipotecario en implementación.	0				1 Dic 2010	0 Jun 2011	Finalizado
C4.I4	Número de reconocimientos entregados a una IMF participante del programa por su desempeño en crédito hipotecario.	0				1 Dic 2011	0 Sep 2010	Finalizado
C4.I5	Funcionarios de al menos 5 IMF participan en intercambios y/o pasantías de benchmarking de mejores prácticas.	0				0 Dic 2010	0 Sep 2010	Finalizado
C4.I6	Número de documentos de Resultados y lecciones aprendidas del programa sistematizados	0				1 Dic 2011	0 Sep 2010	Finalizado
C4.I7	Evento nacional de difusión de los resultados del programa realizado.	0				1 Dic 2011	0 Sep 2010	Finalizado
C4.I8	Experiencia del programa difundida en un evento internacional.	0				1 Dic 2011	0 Jun 2011	Finalizado

	Hitos	Planeado	Fecha de cumplimiento	Logrado	Fecha alcanzada	Estado
H0	Estudio de demanda regional (legal y técnicos)	1	Dic 2009	1	Ene 2010	Logrado tarde
H1	Condiciones previas	8	Ene 2010	8	Dic 2009	Logrado
H2	Estudio de oferta terminado	1	Ene 2010	1	Ene 2010	Logrado
H3	[*] Producto(s) de crédito hipotecario estandarizado(s)	1	Nov 2010	1	Dic 2010	Logrado tarde

[*] Indica que el hito ha sido reformulado

FACTORES CRÍTICOS QUE HAN AFECTADO EL DESEMPEÑO

[X] Diseño del proyecto/Componentes

[X] Desempeño inadecuado de consultores

SECCIÓN 4: RIESGOS

RIESGOS MÁS RELEVANTES QUE PUEDEN AFECTAR EL DESEMPEÑO FUTURO

	Nivel	Acción de mitigación	Responsable
1. La situación política y macroeconómica del país y la coyuntura de crisis financiera podría afectar las inversiones de largo plazo en el sector microfinanciero (tanto del lado del financiamiento de las IMF como de los clientes).	Bajo	Los mitigantes de este riesgo incluyen: (i) que las IMF mantienen sus provisiones y una cobertura de riesgo en niveles muy conservadores y políticas de concesión de crédito menos agresivas; y (ii) la oferta de financiamiento de largo plazo de parte del BID y la CII para financiar la cartera hipotecaria de las IMF.	Agencias Ejecutoras
2. Que después de desarrollar con el proyecto las capacidades de colocar crédito	Bajo	Los mitigantes incluyen: (i) la oferta de financiamiento de largo plazo de parte del BID y la CII para financiar la cartera hipotecaria de las	Agencias Ejecutoras

hipotecario, las IMF no tengan acceso a recursos de largo plazo para financiar la cartera.		IMF; (ii) el apoyo del proyecto para elaborar propuestas y solicitudes de financiamiento de largo plazo para beneficiar a las IMF peruanas; y (iii) los esfuerzos propios de cada IMF para obtener recursos adicionales de largo plazo.	
3. Las IMF pierden el interés y compromiso de participar en los intercambios y pasantías	Bajo	...	Agencias Ejecutoras
4. Los órganos de gobierno y funcionarios de las IMF participantes pierden interés en ser capacitados en la gestión patrimonial de sus instituciones	Bajo	...	Agencias Ejecutoras
5. Las políticas gubernamentales no facilitan la titulación de propiedades en los segmentos C y D	Bajo	...	Agencias Ejecutoras

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

SECCIÓN 5: SOSTENIBILIDAD

Probabilidad de que exista sostenibilidad después de terminado el proyecto: PP - Poco Probable

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	No está dentro de su estrategia y no cuenta con los recursos.
[X] Ausencia de un **plan de sostenibilidad** o inadecuada implementación del mismo	Idem anterior.

Acciones realizadas o a ser implementadas relativas a la sostenibilidad:

Implementación del Producto Estandarizado de Crédito Hipotecario, Desarrollo el Programa de Capacitación en Gestión de Riesgos Hipotecarios. Reestructuración del Proyecto, concentrando esfuerzos y recursos en una sóla actividad de beneficio directo a las empresas, y que solucione el problema de la adecuación de la capaidad operativa delas IMF, en lugar de una serie de actividades dispersas y variadas. En base a lo anterior se Desarrolló una Hoja de Ruta para la Implementación de Producto Hipotecario para cada una de las IMF's participantes a través de una consultoría personalizada.

SECCIÓN 6: LECCIONES PRÁCTICAS

	Relativa a	Autor
1. MERCADO OBJETIVO. Se debió haber hecho un análisis de los segmentos que estaban siendo cubiertos por las diferentes ofertas de crédito hipotecario, a fin de definir adecuadamente el mercado objetivo para las IMF. El mercado natural para estas probablemente habría sido la mejora de vivienda.	Design	MOSQUERA, CARMEN *[FOMIN]*
2. TECNOLOGÍA CREDITICIA DIFERENTE. El proyecto diseñó sus actividades sin considerar que el ingreso al mercado hipotecario requería una tecnología diferente por parte de las IMF. No obstante, se asumió que con la TC actual se podía implementar este producto. Es por ello que no se logró su implementación, puesto que las IMF requieren realizar los pasos previos de desarrollar estructuras, capacidades, y procesos diferentes. En este sentido, la Hoja de Ruta apoyó a que las IMF pudieran iniciar un plan para su desarrollo hipotecario.	Design	MOSQUERA, CARMEN *[FOMIN]*
3. Los esquemas de riesgos crediticios para créditos hipotecarios en la base de la pirámide, no han generado aún suficiente data como para poder proyectar facilidades mayores a las IMF's que participan en el financiamiento de estos segmentos.	Risk	Izaguirre, Luis Enrique
4. El Fondeo de recursos para crédito hipotecario, es escazo lo que impide generar créditos a largo plazo, evitando falta de calce con sus ahorros, principal fuente de fondeo. Los esquemas de titulización para fondear hipotecarios, son aún muy débiles por la baja magnitud del crédito y por el problema social que generaría la ejecución de sus garantías.	Sustainability	Izaguirre, Luis Enrique
5. Las IMF's han evaluado que para madurar el producto hipotecario, deben iniciar su colocación con créditos pequeños hasta US$ 10,000.00 promedio, que es el valor que su segmento de mercado requiere.	Implementation	Izaguirre, Luis Enrique
6. Las IMF's han tomado conciencia de que la tecnología utilizada para dar créditos hipotecarios es diferente a la que acostumbran usar en sus créditos de microempresa y que requiere de procesos y expertise que las IMF's tienen que desarrollar.	Implementation	Izaguirre, Luis Enrique