Fondo Multilateral de Inversiones
Miembro del Grupo BID

REPORTE DE ESTADO DEL PROYECTO

ENERO 2011 - JUNIO 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

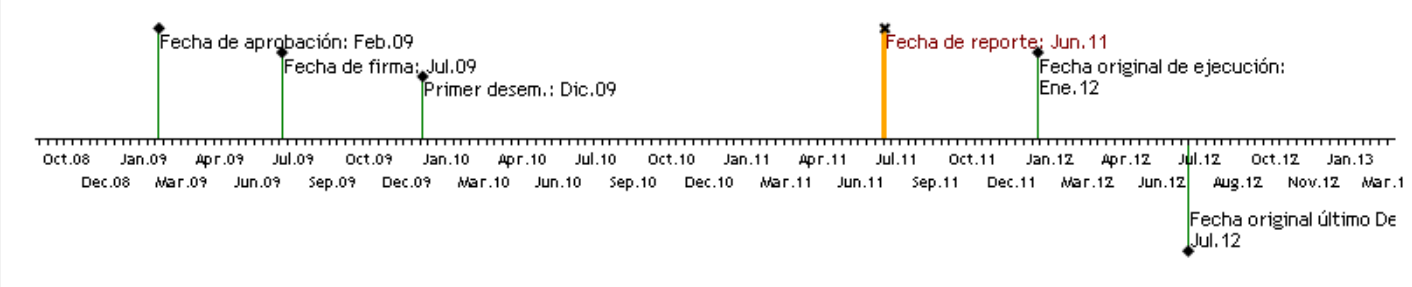
Propósito: El propósito es fortalecer las instituciones microfinancieras (IMF) para desarrollar e implementar productos y capacidades de financiamiento habitacional a sus clientes.

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

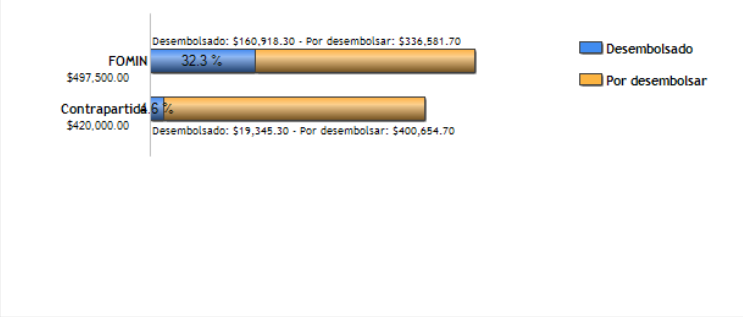
Agencia Ejecutora: Asociación de instituciones de microfinanzas del Perú

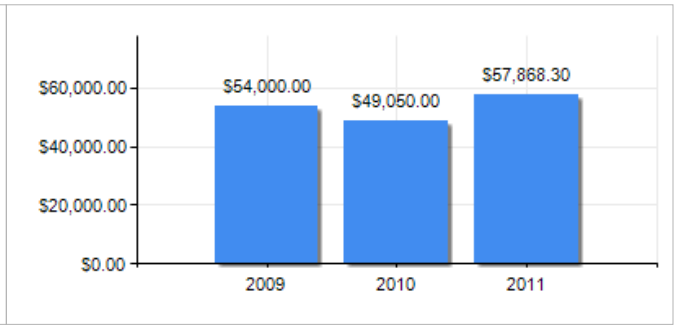
Líder equipo de diseño: Wittkowski, Dieter
Líder equipo de supervisión: Mosquera, Carmen

CRONOLOGÍA DE EVENTOS

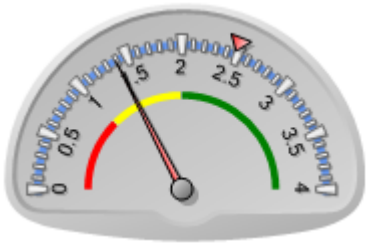


RECURSOS

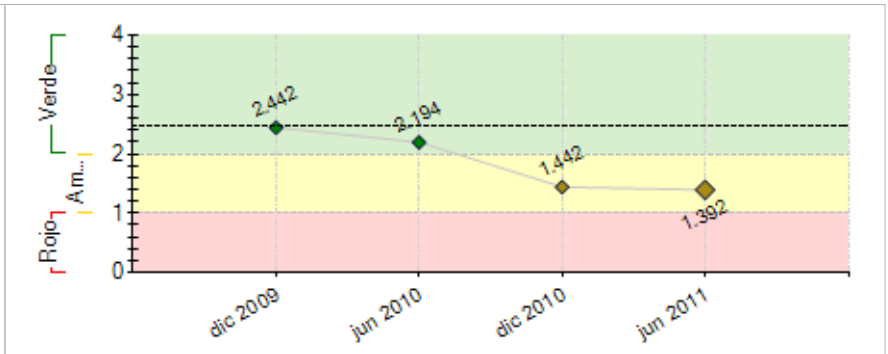




PUNTAJE DE DESEMPEÑO

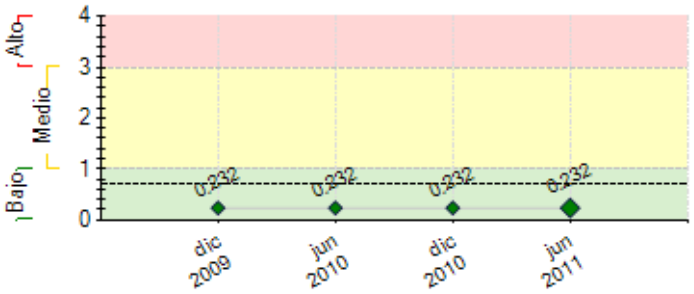


Puntaje actual: Insatisfactorio: 1.392
Promedio FOMIN: 2.478



----- Promedio desempeño FOMIN

RIESGOS EXTERNOS



---- Promedio de riesgo FOMIN: 0.696

CAPACIDAD INSTITUCIONAL

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

SECCIÓN 2: DESEMPEÑO

Resumen del desempeño del proyecto desde el inicio

Se concluyó con la actividad 1.1, se entregó a las IMF's Estudios de Demanda de Vivienda de las principales ciudades del país, informes legales, informes técnicos e informes 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 Banco de la Nación (DS 056-EF-2010 destinado a otorgar líneas de créditos para viivendas de 1º uso, terreno propio, ampliación y remodelación, vivienda taller y habilitación urbana.

Se gestionó y colabroró la modificación del Reglamento Operativo para el Bono, R.M. Nº 113-2010-Vivienda, que permite incrementar la cantidad de IMF's que pueden financiar construcción de viviendas modalidad bien futuro (Techo Propio), NSE C y D.

El FOMIN aprobó la reprogramación de los hitos y actividades a realizarse en el proyecto, eliminandose las siguientes 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 auditoría operacional financiera al proyecto.

A la fecha existe mayor colaboración y participación de las IMF's

Existen perspectivas optimistas en función de las bondades del crédito hipotecario en el desarrollo a largo plazo de las IMF's.

Se concluyó el proceso de selección para brindar un programa de Diplomado en Gestión en Riesgos Hipotecarios dirigido a Directores, Gerencia y Funcionarios de las asociadas. Habiendo obtenido la Buena Pro, la Universidad ESAN.

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

De acuerdo con los comentarios de la Agencia Ejecutora

Resumen del desempeño del proyecto en los últimos seis meses

Se concluyó proceso de selección para brindar un programa de Diplomado en Gestión en Riesgos Hipotecarios dirigido a Directores, Gerentes y Funcionarios de las IMF's. obteniendo la Buena Pro la Universidad ESAN, este programa se dictará durante 8 meses. Se inició el mes de mayo.

Se realizó la evaluación intermedia del proyecto. En base a dicha evaluación, funcionarios representantes del BID/FOMIN, ASOMIF, FEPCMAC y el coordinador del proyecto, han propuesto a las asociadas una reestructuración del mismo, que consta de:

1. Concentrar los esfuerzos y recursos del proyecto en una actividad de beneficio directo a las empresas y que solucione el problema de la adecuación de la capacidad operativa de las IMF, en lugar de una serie de actividades dispersas y variadas.

2. En alineación con lo anterior, realizar una **única actividad**: una hoja de ruta por cada asociada, que defina las acciones concretas que requiere cada una de las instituciones para la implementación de productos hipotecarios. Esto sería realizado a través de una consultoría personalizada para cada institución.

3. Esta reestructuración generaría una reducción del aporte total del proyecto.

Las actividades que se encuentran en curso concluiran de acuerdo con lo programado.

Esta reestructuración tiene como fin, generar un beneficio concreto para las IMF's, una focalización de una actividad crítica y un uso más eficiente de los recursos.

Se han eliminado las actividades 1.4, 1.5, 3.2 , y 3.9.

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

De acuerdo con los comentarios de la Agencia Ejecutora
La reestructuración de las actividades pendientes del proyecto se orienta a focalizar los esfuerzos en una actividad de mayor impacto en beneficio de las IMFs. Asimismo, responde a las necesidades expresadas por las asociadas e identificadas por la evaluación intermedia.
La reestructuración incluyó la eliminación de actividades que no impactan de forma significativa en el logro de los objetivos del proyecto (capacidades e implementación del crédito hipotecario en las IMFs), distraen recursos y no son vistas como de alta relevancia por las IMFs.

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	14	17		22	0	
			Jul 2009	Jul 2010	Jul 2011		Jul 2012		
	P.I2	Número de IMF que ofrecen créditos hipotecarios con apoyo del proyecto (70% ASOMIF; 30% CMAC)	0	0	5		8	0	
			Jul 2009	Jul 2010	Jul 2011		Jul 2012		
	P.I3	Número de clientes de las 15 IMF participantes con crédito hipotecario.	2800	3200	4000		5000	0	
			Jul 2009	Jul 2010	Jul 2011		Jul 2012		
	P.I4	Saldo total de crédito hipotecario en todas las IMF (MM US$)	88	98	108		118	0	
			Jul 2009	Jul 2010	Jul 2011		Jul 2012		
	P.I5	Saldo total de crédito hipotecario en las 15 IMF participantes (MM US$)	22	25	27		30	0	
			Jul 2009	Jul 2010	Jul 2011		Jul 2012		
	P.I6	Porcentaje promedio de la cartera hipotecaria de las IMF en riesgo (vencida + refinanciada), menor a:	3	3	3		3	0	
			Jul 2009	Jul 2010	Jul 2011		Jul 2012		
Componente 2: Diseño, desarrollo e implementación del producto de crédito	**C2.I1**	Número de estudios de demanda regional, tanto en temas técnicos como legales (títulos de propiedad), para	0				1	1	Finalizado

hipotecario en las IMF **Peso:** 62% **Clasificación:** Insatisfactorio		segmentos C y D.					Dic 2009	Dic 2010	
	C2.I2	Organos de gobiernos, gerencia y funcionarios de 15 IMF capacitados en la gestión y riesgo de crédito hipotecario.	0				0 Dic 2010		
	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		
	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
H4	[*] Taller de capacitación de buen gobierno corporativo (órganos de gobierno, y gerencia)	8	Ene 2011	0	Jun 2011	No Logrado
H5	[*] Estrategia de marketing y promoción del producto hipotecario entregada a las IMF con políticas de difusión y promoción	1	Jun 2011	0	Jun 2011	
H6	Propuestas presentadas a financiadores potenciales	3	Jul 2011	0	Jun 2011	
H7	IMFs cuentan con políticas y manuales	10	Dic 2011			
H8	Funcionario de una IMF o de la unidad ejecutora participa en un evento internacional de difusión	1	Abr 2012	0	Jun 2011	

[*] Indica que el hito ha sido reformulado

FACTORES CRÍTICOS QUE HAN AFECTADO EL DESEMPEÑO

[X] Diseño del proyecto/Componentes

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 hipotecario, las IMF no tengan acceso a recursos de largo plazo para financiar la cartera.	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 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.	Agencias Ejecutoras
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	Bajo	...	Agencias Ejecutoras

capacitados en la gestión patrimonial de sus instituciones			
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: I - Improbable

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	Los servicios que provee la AE están orientados a otras líneas de acción.
[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 capacidad organizacional, gerencial y de gestión financiera para **continuar** y sustentar el programa una vez terminada la fase de ejecución	Los servicios que provee la AE están orientados a otras líneas de acción.
[X] Ausencia de un **plan de sostenibilidad** o inadecuada implementación del mismo	Los servicios que provee la AE están orientados a otras líneas de acción. No obstante, es de interés de las IMF ir implementando productos de crédito de vivienda paulatinamente, y de acuerdo a sus prioridades organizacionales.

Acciones realizadas o a ser implementadas relativas a la sostenibilidad:

Implementación del Producto Estandarizado de Crédito Hipotecario, Desarrollo del Programa de Capacitación en Gestión de Riesgos Hipotecarios.

Reestruccturación del Proyecto, concentrando los esfuerzos y recursos en una sóla actividad de beneficio directo a las empresas, y que solucione el problema de la adecuación de la capacidad operativa de las IMF, en lugar de una serie de actividades dispersas y variadas.

Realización de una Hoja de Ruta por cada asociada al proyecto, cómo actividad única, que defina las acciones concretas que requiere cada una de las instituciones para la implementación de productos hipotecarios.

SECCIÓN 6: LECCIONES PRÁCTICAS

	Relativa a	Autor
1. Titulización de créditos hipotecarios - diseño de proyecto. El mercado (volumen de créditos hipotecarios actuales en las IMFs y proyección) resulta muy pequeño para poder realizar titulizaciones. Se debió haber tomado en cuenta la realidad que experimentaban los bancos, con un volumen muchísimo mayor de colocaciones de este producto, y que aún así no realizaron titulizaciones. Asimismo, se debió tomar en cuenta que las IMFs tenían barreras más importantes que superar internas (capacidades operativas) previo a una posible titulización, además multi-institucional, lo cual resultaría aún más complicado.	Design	MOSQUERA, CARMEN *[FOMIN]*
2. Capacidades operativas - Diseño de proyecto. Se debió hacer una evaluación de las barreras para la expansión del crédito hipotecario en las IMF, a fin de diseñar actividades más orientadas a la superación de las mismas. En especial, se debió haber considerado la falta de capacidades operativas, organizacionales de las instituciones, las cuales no podías ser superadas únicamente con capacitación, sino que implicaban un compromiso mayor de las IMFs en términos de recursos para la implementación de sistemas informáticos y unidades especializadas en este tipo de créditos y procedimientos que esto implica.	Design	MOSQUERA, CARMEN *[FOMIN]*
3. Actualmente queda claro la necesidad de dotar de capacidades operativas a las IMF's asociadas al proyecto a fin de prepararlas para el desarrollo futuro del mercado inmobiliario nacional, la llegada del nuevo gobierno, con sus principales metas de desarrollo con inclusión social, hacen más evidente que el rol promotor del sector construcción en los niveles socio económicos de bajos ingresos incrementará la demanda de viviendas en los niveles C y D, donde nuestras asociadas tienen éxitos consolidados. Toda vez, que estas entidades tengan adecuados procesos, esquemas de originación transparentes y eficiencia en el control de riesgos de sus operaciones, vale decir un centro hipotecario moderno y eficiente, podrán consolidarse como las colocadoras de vivienda en las poblaciones de menores ingresos.	Sustainability	Izaguirre, Luis Enrique