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: Creación de un Mercado Financiero Hipotecario para Familias Transnacionales

Nro. Proyecto: ES-M1017 - Nro. Operación: ATN/ME-10170-ES

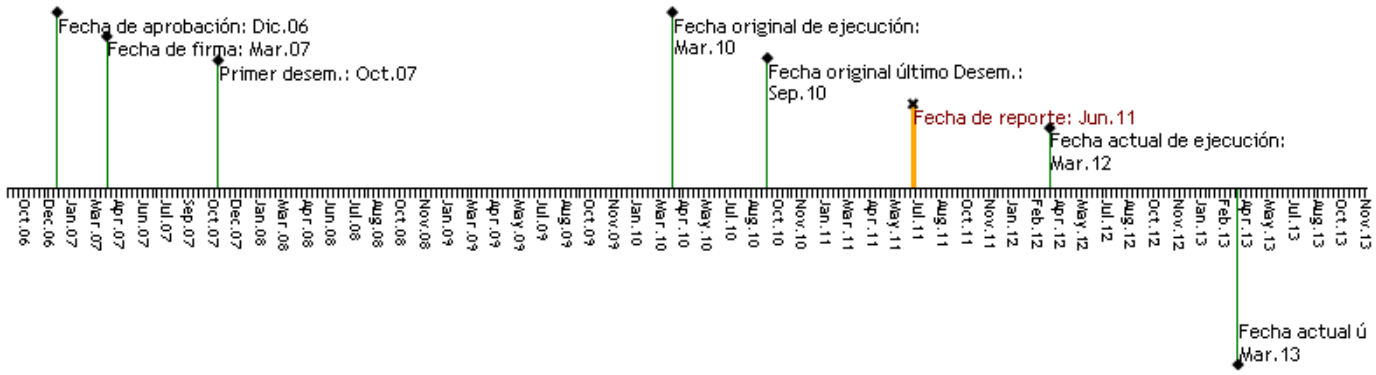
Resultado: 1.Potenciar la compra de vivienda en El Salvador con remesas enviadas desde Estados Unidos mediante un nuevo programa de crédito hipotecario transnacional.
2. Mejorar los conocimientos financieros de la comunidad salvadoreña en Estados Unidos.
3. Fomentar entre la comunidad salvadoreña en Estados Unidos la compra de activos en El Salvador con los recursos de sus remesas.

País Administrador	País Beneficiario	Grupo	Subgrupo
EL SALVADOR	EL SALVADOR	SME - Desarrollo de la pequeña y mediana empresa	HMKT - Mercados de vivienda

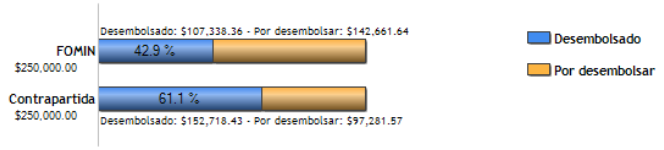
Agencia Ejecutora: Banco Agrícola S.A.

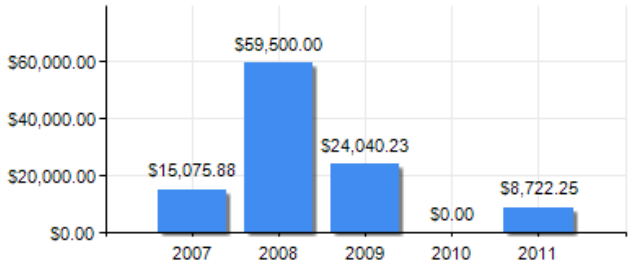
Líder equipo de diseño:
Líder equipo de supervisión: Villacorta, Guillermo

CRONOLOGÍA DE EVENTOS

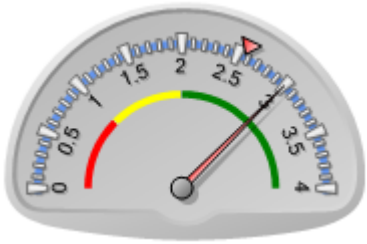


RECURSOS

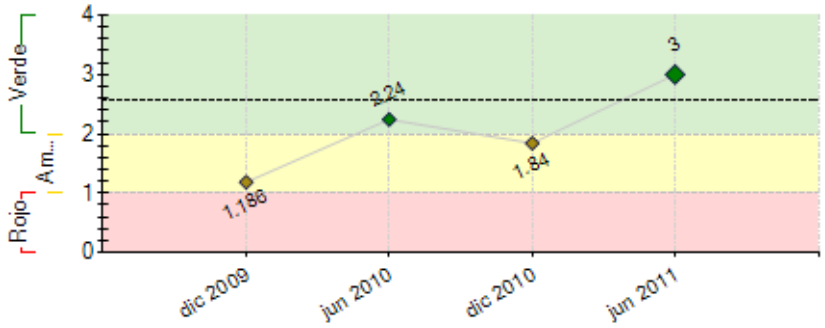




PUNTAJE DE DESEMPEÑO



Puntaje actual: Satisfactorio: 3
Promedio FOMIN: 2.569

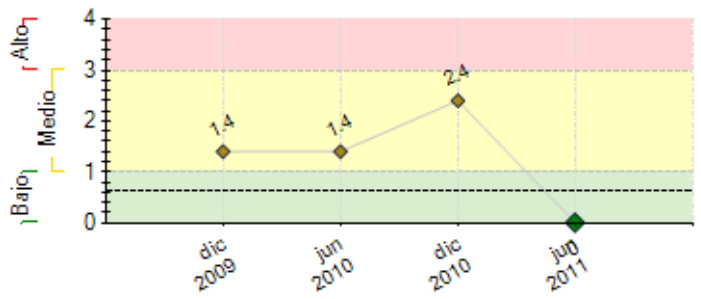


----- Promedio desempeño FOMIN

RIESGOS EXTERNOS

CAPACIDAD INSTITUCIONAL

	Riesgo
Administración Financiera:	0
Adquisiciones:	0
Capacidad Técnica:	0



---- Promedio de riesgo FOMIN: 0.629

SECCIÓN 2: DESEMPEÑO

Resumen del desempeño del proyecto desde el inicio

Dentro de los principales logros se puede mencionar la comercialización del Producto de Tu Casa Fácil, en el mercado salvadoreño en U.S.A. ya que con la decreciente economía inmobiliaria del principal socio comercial de El Salvador, ha sido difícil la colocación y aceptación de créditos resultando como tal que los créditos hipotecarios no llegara a puntos tan óptimos como se esperaba de colocación. Otro aspecto a considerar es que Banco Agrícola del sector financiero de El Salvador con políticas crediticias accesibles para los salvadoreños en el exterior (U.S.A.) ya que ningún otro Banco tiene está línea de crédito hipotecario. En relación a las dificultades la baja oportunidad laboral y declive financiero hipotecario que sufrió a nivel nacional U.S.A. vino a repercutir a la venta de vivienda. Uno de los riesgos del proyecto es la falta de oportunidad laboral que viven en U.S.A. desde hace años ya que una de las comunidades latinas en el estado de CA, es la Salvadoreña y está a su vez no ha tenido el apoyo de tratados de TPS por parte del gobierno, provocando que menos salvadoreños tengan estatus legal y comprar casa. Las acciones que la unidad ejecutora pondrá especial énfasis será potencializar los créditos hipotecarios dando a conocer por diferentes medios las nuevas políticas crediticias para la adquisición de vivienda y capacitando a nuevos Bróker nacionales y personal del Banco el cual tiene contacto directo con los familiares de los residentes en U.S.A.

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

De acuerdo con los comentarios de la Agencia Ejecutora
En general, se considera satisfactorio el desempeño de este programa a esta fecha; no obstante, no se reporta el número de préstamos hipotecarios transnacionales otorgados a la comunidad salvadoreña en Estados Unidos a esta fecha en el indicador. Se sugiere revisar este indicador y reportarlo adecuadamente en otros informes.

Resumen del desempeño del proyecto en los últimos seis meses

En relación a los resultados más importantes de este último semestre se puede destacar la comercialización en el exterior (U.S.A.) y a nivel nacional del programa de "Tu Casa Fácil" donde se hace referencia a la oportunidad que los salvadoreños residentes en U.S.A. pueden acceder a comprar su casa e invirtiendo en su propio país. Otro aspecto a relucir es la obtención de políticas crediticias accesibles y ampliaciones de destinos que ayuden a la adquisición de créditos hipotecarios. Dentro de las dificultades presentadas en el presente semestre se destaca el endurecimiento de las políticas o leyes internas de migración de Estados Unidos, provocando un alargamiento o poco avance en el logro de un TPS que ayude a los salvadoreños con estatus ilegal en U.S.A. tener la posibilidad de adquirir un crédito hipotecario en El Salvador. En lo que respecta a las acciones críticas a realizar por la unidad ejecutora en este último semestre se encuentra el fortalecimiento del programa de "Tu Casa Fácil" en el área Este y Oeste de Estados Unidos logrando con esto comercializar los créditos hipotecarios para familias trasnacionales. En relación a los resultados más importantes de este último semestre se puede destacar el marketing (Ej.: Ferias, publicaciones en prensa escrita y radio) en el exterior (U.S.A.) y a nivel nacional del programa de "Tu Casa Fácil" donde se hace referencia a la obtención del crédito hipotecario a través de este programa.

Comentarios del líder de Equipo de Supervisión

De acuerdo con los comentarios de la Agencia Ejecutora
En general, se considera satisfactorio el desempeño de este programa en el período.

SECCIÓN 3: INDICADORES E HITOS

		Indicadores	Línea de base	Intermedio 1	Intermedio 2	Intermedio 3	Planeado	Logrado	Estado
Resultado: 1.Potenciar la compra de vivienda en El Salvador con remesas enviadas desde Estados Unidos mediante un nuevo programa de crédito hipotecario transnacional. 2. Mejorar los conocimientos financieros de la comunidad salvadoreña en Estados Unidos. 3. Fomentar entre la comunidad salvadoreña en Estados Unidos la compra de activos en El Salvador con los recursos de sus remesas.	**P.I1**	Se habrán ofrecido préstamos hipotecarios transnacionales a salvadoreños que trabajan en Estados Unidos y envían remesas a sus familias y familiares en El Salvador para comprar al menos 100 viviendas casas o apartamentos en distintas regiones de El Salvador, de un importe promedio de US$50.000.	0				100 Mar 2009	186 Mar 2009	
Componente 1: Diseño, desarrollo e instrumento de un sistema de gestión de relaciones **Peso:** 25%	**C1.I1**	El número de préstamos hipotecarios transnacionales otorgados a la comunidad salvadoreña en Estados Unidos para la compra de vivienda en El Salvador asciende a 600 en 2007, 1.700 en 2008, y 2.700 en 2009.	0	600 Mar 2008	1700 Mar 2009		2700 Mar 2010	1049 Jun 2011	Atrasado
	C1.I2	El coeficiente de cartera en mora de Banco Agrícola es	0				6.9	3.43	Atrasado

Clasificación: Insatisfactorio		inferior al 7%.					Mar 2010	Dic 2010	
Componente 2: Comercializacion **Peso:** 50% **Clasificación:** Satisfactorio	**C2.I1**	El índice de cobertura de provisiones de Banco Agrícola es superior al 100%.	0				101 Mar 2010	140.5 Mar 2010	
Componente 3: Estudio de Mercado con la Universidad de Michigan **Peso:** 25% **Clasificación:** Satisfactorio	**C3.I1**	El índice de suficiencia de capital de Banco Agrícola supera el 12%.	0 Mar 2007				13 Mar 2010	17.08 Mar 2010	
	C3.I2	Porcentaje de préstamos morosos inferior al 5% de los préstamos hipotecarios transnacionales a salvadoreños en Estados Unidos.	0				4 Mar 2010	0.01 Dic 2010	Atrasado

	Hitos	Planeado	Fecha de cumplimiento	Logrado	Fecha alcanzada	Estado
H1	Condiciones previas	6	Sep 2007	6	Sep 2007	Logrado

FACTORES CRÍTICOS QUE HAN AFECTADO EL DESEMPEÑO

[No se reportaron factores para este período]

SECCIÓN 4: RIESGOS

RIESGOS MÁS RELEVANTES QUE PUEDEN AFECTAR EL DESEMPEÑO FUTURO

	Nivel	Acción de mitigación	Responsable
1. El entorno económico de Estados Unidos: Alto Desempleo, Crisis Financiera, Crisis Inmobiliaria y la Expectativa de Alto riesgo impacta la Demanda de Vivienda para los Salvadoreños Residentes en Estados Unidos así como también empeora los indicadores de riesgo de los clientes potenciales.	Bajo	Se está trabajando intensamente con campañas desde el 1° Semestre del año 2010, ampliando las condiciones créditicias para los Salvadoreños en el Exterior lo que generara con las nuevas alianzas de Broker de U.S.A. y El Salvador nuevas oportunidades de crecimiento hipotecario e impulsando mercadologicamente el producto de "Tu Casa Fácil" en U.S.A. como la mejor alternativa para comprar vivienda en El Salvador.	Invitado Proyecto

NIVEL DE RIESGO DEL PROYECTO: Bajo **NÚMERO TOTAL DE RIESGOS:** 3 **RIESGOS VIGENTES:** 1 **RIESGOS NO VIGENTES:** 2 **RIESGOS MITIGADOS:** 0

SECCIÓN 5: SOSTENIBILIDAD

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

FACTORES CRÍTICOS QUE PUEDEN AFECTAR LA SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO

[No se reportaron factores para este período]

Acciones realizadas o a ser implementadas relativas a la sostenibilidad:

En relación a las acciones realizadas para impulsar la obtención de créditos hipotecarios para familias trasnacionales que puedan aportar significativamente a la sostenibilidad del proyecto, se puede mencionar las actualizaciones de políticas crediticias ampliando los destinos como compra de vivienda nueva o usada, compra de terreno etc. con lo cual se pretende motivar y ser precursor de la inversión de los salvadoreños que residen en U.S.A. y con ello impulsar el desarrollo económico de El Salvador, en el sector Construcción que ha sido golpeado por las crisis económicas de años atrás. Otro factor a ser considerado en la sostenibilidad del proyecto es la amplia cobertura mercadológica que se ha generado para dar a conocer los créditos trasnacionales para familias salvadoreñas abarcando ambos mercados potenciales: el residente en U.S.A. y en El Salvador.

SECCIÓN 6: LECCIONES PRÁCTICAS

	Relativa a	Autor
1. Mantener actividades de información en ambos países (U.S.A. y El Salvador) y apoyar mercadológicamente el producto con varias iniciativas generadoras de créditos e inversión. Otro factor que ha contribuido al éxito del programa actual es el apoyo de programas como el FOMIN ya que ha marcado una brecha y plantado las bases para poder impulsar la inversión y la reactivación del sector hipotecario de residentes salvadoreños en el exterior.	Implementation	Aguiar, Hector Alfonso
2. Mejorar e impulsar más Iniciativas que ayuden a la colocación de dichos créditos con el patrocinio de eventos en U.S.A. es la identificación de la ausencia de información sobre este tipo de proyectos de créditos trasnacionales para salvadoreños residentes en U.S.A. que se detecto con mayor fuerza.	Implementation	Aguiar, Hector Alfonso
3. Estudiar la factibilidad de nuevos productos paralelos para el impulso y desarrollo de la economía salvadoreña, modernizar los canales de información para la obtención del crédito trasnacional, analizando y ejecutando simultáneamente con los Broker residentes en U.S.A.	Implementation	Aguiar, Hector Alfonso