



FONDO MULTILATERAL DE INVERSIONES (FOMIN)

INFORME DE PROGRESO

TÍTULO DEL PROYECTO:

**Fortalecimiento de los sistemas de microfinanciamiento de vivienda en
Honduras y Perú**

ATN/ME-11249- RG

AGENCIA EJECUTORA:

Hábitat para la Humanidad Internacional (HPHI)



País: Regional

Nombre de responsables:

Christy Stickney- Directora de Finanzas para Vivienda, HPHI

Juan de Dios Valdez- Director Administrativo Financiero, HPHI

Gerente del Proyecto: Maria Teresa Morales

Fecha: 30 de enero 2010

I. RESUMEN EJECUTIVO

La experiencia de Hábitat para la Humanidad Internacional (HPHI) en el campo de la vivienda para personas de menores recursos y, particularmente, en el campo de las Microfinanzas para Vivienda (MFV), hace que BID-FOMIN la considere un aliado estratégico importante para implementar un Programa comprensivo de MFV en la Región. Esta asociación entre BID- FOMIN y HPHI busca, a través de este proyecto, apoyar con soluciones que contribuyan a disminuir el déficit cualitativo de vivienda de la población más pobre, a través de dos vías: (i) incremento de la oferta de productos microfinancieros para vivienda ajustados a las necesidades y posibilidades de la demanda; y (ii) asistencia técnica en construcción.

La población meta que se desea atender con este programa es la población más vulnerable de la región, familias cuyos ingresos oscilan de uno a cuatro salarios mínimos¹ y con una clara restricción de acceso a las fuentes de financiamiento de vivienda tradicionales.

Los países en los que se implementará serán Perú y Honduras (tentativo, podría solicitarse nuevamente el cambio de país como resultado de la visita prevista a Honduras para el mes de marzo,2010) . Estos países fueron definidos teniendo en cuenta el alto déficit cualitativo de la vivienda, la posibilidad de potenciar algunas experiencias previas de HPHI para que sirvan como incentivo a otras IMF o trabajos previos en mejoramiento de vivienda. Se consideró importante también la existencia de IMF que cumplan con criterios de sostenibilidad financiera y que tengan amplia cobertura.

Los resultados esperados son: (i) 4 IMF de Perú y 3 IMF de Honduras implementarán el proyecto al término de la ejecución del proyecto; (ii) en promedio las 7 IMF reporta una cartera de al menos 300 familias servidas, con al menos un producto de crédito de vivienda con morosidad controlada; (iii) alrededor de 250 especialistas en vivienda y/o microfinanzas conocen el paquete de herramientas desarrollado por HPHI; (iv) las experiencias y aprendizajes documentados, y (iv) se ha conformado una red de instituciones dedicadas a las MFV.

El proyecto más las otras actividades seguimiento tendrá un costo total de US\$1.215.747, de los cuáles BID-FOMIN aportará el 69% (US\$839.497) y HPHI aportará el 31%, es decir, US\$376.250.

En el segundo semestre de ejecución del proyecto se han concentrado esfuerzos en desarrollar el componente 1 y componente 3 en Perú. En Honduras se tenía previsto iniciar el componente 1 con la selección de la tres IMF en el mes de julio, lo cual ha sido postergado por la actual crisis política que vive el país.

¹ El límite de 1 a 4 salarios mínimos se aplicará en cada país según las normas y topes existentes en cada uno.

Durante este semestre las actividades han sido financiadas por los aportes de ambas organizaciones. El FOMIN envió su segundo aporte al proyecto el 20 de octubre del 2009, por un monto de de \$100,000 y el tercer aporte el 14 de diciembre del 2009 por un monto de \$105,677.00 ambos representan un 24,5% del aporte total. El acumulado a diciembre del 2009 muestra un gasto de \$ 177,913.88 y el saldo de los fondos existentes es de \$138,899.12, el cual será utilizado para cubrir las consultorías y gastos del próximo semestre. HPHI por su parte ha desembolsado \$27,248.00 en efectivo y \$71,930.00 en especie acumulado a diciembre 2009. Ambos representan un 27% del aporte total. Para el próximo semestre se estima un aporte en efectivo de \$16,000.00 y un aporte en especie de \$38,000.00

Un resumen de las actividades más importantes de este semestre se muestra a continuación:

Tabla 1: Detalle de actividades realizadas este semestre.

Entregables	Fechas de entrega	Este entregable es insumo
Reporte de la investigación cualitativa-Perú-CREDIVISION y PRISMA	21/07/09	Primer prototipo de CREDIVISION y Prisma
Primer Prototipo Diseñado - Primer País PRISMA-CREDIVISION	1/09/09	Proceso de validación
Reporte de la investigación cualitativa-Perú-EDYFICAR y PRISMA	14/09/09	Primer prototipo de EDYFICAR y FINCA
Primer Prototipo Diseñado - EDYFICAR-FINCA	15/09/09	Proceso de validación
Informe Ejecutivo Validación- Prisma y CREDIVISION	07/10/09	Selección de modalidad ATC y Prototipo final
Informe Ejecutivo Validación- FINCA y EDYFICAR	07/10/09	Selección de modalidad ATC y Prototipo final
Selección de la modalidad de ATC y definición de proveedores -PRISMA y CREDIVISION	03/09/09	Prototipo Final
Entregable : Prototipos finales - Primer País- PRISMA y CREDIVISION	14/10/09	Plan Piloto
Selección de la modalidad de ATC y definicion de proveedores -FINCA y EDYFICAR	07/09/09	Prototipo Final

Entregable : Prototipos finales - Primer País - FINCA y EDYFICAR	14/10/09	Plan Piloto
Entregable: Plan del Piloto - Primer País	05/11/09	Lanzamiento de los pilotos

Los principales desafíos encontrados en este semestre fueron los siguientes:

1. Articular esfuerzos con los equipos interdisciplinarios del proyecto al interior de las IMF participantes
2. Proceso de transformación de Prisma de ONG a CRAC
3. Integración de Grupo de Trabajo Interdepartamental en IMF
4. Búsqueda de Fondo por crisis internacional
5. Crisis política en Honduras

II. RESULTADOS DE DESARROLLO

A. Resultados a nivel de los Componentes del proyecto

Componente I: Implementación de un modelo “hecho a la medida” El objetivo de este componente es diseñar e implantar el modelo de MFV en las IMF elegidas y adaptarlo de acuerdo con las características propias del entorno de cada entidad y de las necesidades y características de sus clientes. Las actividades previstas son: (i) selección de 7 IMF según criterios de elegibilidad establecidos; (ii) investigación cualitativa y cuantitativa del mercado específico de cada IMF seleccionada; (iii) definición y validación de un prototipo del producto; (iv) diseño de la asistencia técnica en construcción; y (v) lanzamiento del piloto “hecho a la medida”.

El avance en las actividades previstas para este componente se detalla a continuación:

i. Investigación cualitativa y cuantitativa del mercado específico de cada IMF seleccionada (Estudio de Mercado y Diseño de Producto en Perú)

El informe final de la investigación cualitativa de las cuatro IMF fue entregado formalmente el 14 de setiembre, 2009. Sin embargo el análisis de la información cualitativa fue presentado a cada IMF en julio y agosto del 2009. El análisis de la investigación cualitativa y el análisis del especialista en servicios de construcción fueron los principales insumos del primer prototipo de cada IMF.

Los prototipos iniciales (crediticio y servicios de construcción) se sometieron a análisis y proyección financiera para determinar el punto de equilibrio del nuevo producto y los requerimientos de fondeo para cada piloto. El prototipo y análisis financiero fue ajustado y/o avalado por cada IMF en un taller de diseño con cada una de las IMF en los

meses de julio y agosto. Estos prototipos iniciales se sometieron posteriormente a un proceso de validación vía encuestas (50 por cada IMF) durante los meses de agosto y setiembre 2009. Con los resultados del proceso de validación cada IMF hizo los ajustes que considero necesarios a los prototipos iniciales. Una vez definido el prototipo final se procedió en el mes de noviembre a definir el plan de lanzamiento del nuevo producto con cada organización. En el taller se identifico cada uno de los pasos previos que debe dar la IMF antes de lanzar un producto microfinanciero de vivienda y se definió con cada IMF las responsabilidades y entregables requeridos durante la vigencia del piloto de cada uno de los miembros del equipo. Se estima el lanzamiento de los nuevos productos de las cuatro IMF será para febrero, 2010.

Supuestos e indicadores de Componente 1.

Los supuestos establecidos para este componente son los siguientes:

- a) Existen IMF interesadas en crear o ampliar un programa de MFV, con capacidades suficientes para calificar y resultar legibles en el concurso de asistencia técnica provista por HPHI.

En Perú se comprobó que este supuesto es válido, ya que todas las IMF preseleccionadas confirmaron su interés cuando fueron entrevistadas por personal de HPHI y por el consultor experto. El proceso de selección final fue difícil ya que más de cuatro IMF reunían los criterios de selección y todas mostraron mucho interés en participar. En Honduras se percibió el mismo interés cuando se hizo el proceso de preselección en el 2008, sin embargo es necesario confirmar si existe interés y condiciones mínimas necesarias para introducir un producto microfinanciero de vivienda en este sector. Esto tendrá que ser confirmado en la visita prevista para marzo 2010.

- b) Las familias están dispuestas a pagar por servicios de construcción, dado que el costo es menor que los beneficios que reciben.

En los hallazgos de la investigación cualitativa y cuantitativa de las cuatro IMF en Perú se comprobó que las familias están dispuestas a pagar por servicios de construcción que les permita bajar costo y mejorar la calidad de su mejora siempre y cuando este servicio tenga un costo aceptable y agregue valor.

Los indicadores de desempeño para este componente son:

- a) A los 12 meses de ejecución del proyecto- las 7 IMF estarán seleccionadas
- b) A los 18 meses de ejecución – las 7 IMF se encuentran capacitados en la metodología
- c) A los 24 meses de ejecución- todas las IMF operando
- d) A los 45 meses de ejecución cada IMF entrenada reporta una cartera de la menos 300 familias servidas con morosidad controlada.

En Perú ya fueron seleccionadas cuatro IMF que están en proceso de implementación de un modelo de MFV, no se identifican problemas para cumplir los indicadores de desempeño establecidos para este componente en Perú. En el caso de Honduras debido a la crisis política que enfrentó el país hay un alto riesgo de no lograr los indicadores en los periodos de tiempo establecidos, ya que existe una alta probabilidad que las instituciones microfinancieras en Honduras hayan sido fuertemente golpeadas por la crisis y pudieran no estar interesadas o en capacidad de participar en el proyecto; lo cual implicaría un posible cambio de país implementador. Es por ello que se hará una visita en marzo 2010 a este país para analizar el ambiente y situación actual del sector. Como producto de esta visita se le enviara al BID-

FOMIN un resumen de hallazgos y sugerencias con el fin de definir la factibilidad de desarrollar este proyecto en Honduras en un corto plazo o la inminente necesidad de optar por otro país.

Componente II: Sistema de seguimiento y evaluación del nuevo producto El objetivo de este componente es poder contar al interior de cada IMF con un sistema que permita llevar un adecuado monitoreo del producto y asegurar que su contabilidad se lleve a través de un sistema de costos separado del resto de los productos para así poder medir su efectividad y sostenibilidad como nueva línea de producto. Las actividades previstas son: (i) desarrollar e implementar un sistema de monitoreo y seguimiento; (ii) entrenar al personal operativo de las IMF en el uso y manejo del sistema de control; (iii) retroalimentación para mejoras del producto y el servicio; y (iv) elaboración y entrega del informe final del piloto.

En el mes de diciembre 2009 se diseñó el sistema de monitoreo para las cuatro IMF en Perú.

Componente III: Mecanismos de financiamiento: El objetivo de este componente es apoyar a las IMF participantes a encontrar los recursos adecuados en costo y plazo para poder fondear el crecimiento esperado del producto MFV. Las actividades previstas son: (i) revisión de las fuentes locales e internacionales de financiamiento para productos o proyectos de MFV en Honduras y Perú; (ii) informar a inversionistas potenciales sobre el proyecto y las posibilidades de inversión; e (iii) informar a cada IMF de las alternativas de financiamiento.

Este componente está en proceso, ya se identificaron posibles fuentes internacionales interesadas en apoyar el desarrollo productos microfinancieros de vivienda en Perú. Desde julio del 2009 se han mandado propuestas generales del proyecto a varias instituciones. Entre ellas: DIGH (Dutch International Guarantees for Housing), Perú Opportunity , Developing World Market, Agencia Española de Desarrollo, y otros. Con todas ellas se ha hecho contacto y se les ha presentado un resumen del proyecto. Las IMF están informadas de estos procesos y se espera un involucramiento directo tan pronto estas fuentes confirmen su deseo de participar. Para el lanzamiento del producto Edyficar utilizara sus propios fondos, Prisma y Finca van iniciar el lanzamiento con fondos propios en espera del fondeo posterior y Credivision requiere fondos frescos para iniciar el lanzamiento del producto.

En Honduras, a pesar de que se normalice la situación del país a corto plazo es probable que el país mantenga la imagen de inestabilidad política y social por varios meses, lo cual podría generar un aumento el riesgo de inversión en el país. Esto podría dificultar la búsqueda de financiamiento adecuado para los proyectos piloto de mejoramiento de vivienda y podría aumentar significativamente el costo del capital, lo cual puede afectar el costo del producto final a las familias.

No se tiene previsto en el plan de adquisiciones contratar un consultor para implementar este componente. La búsqueda del capital requerido para los pilotos estará a cargo de la Gerente del Proyecto y la Gerente de Inversiones de HPHI-LAC.

Componente IV: Sistematización y divulgación de la experiencia A través de este componente se pretende desarrollar una caja de herramientas para la implementación del modelo y publicar la experiencia en todo su detalle. Se convocará a un foro internacional de expertos e involucrados en el tema a fin de diseminar las lecciones aprendidas y generar conocimientos transversales a través de la creación de redes de entidades con productos e intereses similares.

Este es un proceso continuo y transversal en cada uno de los componentes del proyecto. La caja de herramientas que se va ir formado en el transcurso del proyecto y estará lista unos meses antes del Foro Regional. La administración del proyecto ira compilando y documentando las experiencias, la metodología y resultados de todo el proceso de implementación, que servirán como materia prima para el Kit de herramientas que deberá estar listo para el Foro Regional.

B. Resultados a nivel del Propósito de proyecto

1. El indicador del propósito del proyecto que establece que a los 45 meses de ejecución al menos 2,100 clientes participan en las pruebas piloto del modelo en Honduras y Perú. De acuerdo al avance de proyecto en Perú, se estima que las IMF en Perú podrán colocar en promedio 300 créditos durante el piloto. En el caso de Honduras no cuenta en este momento con la información necesaria para hacer estas proyecciones.

C. Sostenibilidad del Proyecto

1. HPHI-LAC tiene dentro de sus metas del periodo fiscal 2010 definir y estructurar una unidad de asistencia técnica a IMF y Organizaciones Nacionales (ON) de la red de Hábitat auto sostenible. Se espera que a futuro los servicios de esta unidad sean financiados por pagos directos de IMF, organismos internacionales o inversionistas sociales.

B. Problemas y Plan de Acción para Solucionarlos

Proyecto en Honduras

El inicio del proyecto en Honduras va tener un atraso significativo debido a la crisis política que vive este país. Al 30 de diciembre no se vislumbra una solución al corto plazo, por lo que se propone atrasar el inicio del proyecto en ese país por lo menos seis meses más. Es importante mencionar que aunque se logre iniciar el proyecto en julio del 2010, la implementación del mismo podría tener grandes obstáculos, como la disminución de interés de las IMF en incursionar en un producto nuevo en este año y la disminución de fuentes internacionales y locales de capital para este país.

III. GERENCIA Y GESTIÓN

La unidad ejecutora cuenta con un gerente y asistente de proyecto que se encargan de dirigir, administrar y verificar que se lleven a cabo las actividades del proyecto, se cumplan los objetivos e indicadores propuestos, que cumpla con las políticas y reglamentación de HPHI y BID-FOMIN y que se generen las actividades y presupuesto del proyecto.

IV. EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA Y FINANCIERA

Los gastos del proyecto al 31 de diciembre del 2009 junio suman en total \$277,091. Estos se han concentrado en cubrir el total de la consultoría de coordinación del estudio de mercado y diseño de producto, parte de la consultoría para el diseño de asesoría en construcción, parte de la consultoría para el diseño de productos financieros, el total de consultoría de experto para la selección de las 4 IMF en Perú, viáticos de consultores y personal de HPHI que participa en el proyecto, honorarios y viáticos de la gerencia del proyecto y el salario del asistente administrativo. Un detalle de los desembolsos de ambas organizaciones, de la contrapartida acumulada y la conciliación del Fondo Rotatoria se presenta a continuación:

1. En la hoja de Excel adjunta se muestra el detalle de los desembolsos acumulados del semestre de Julio a diciembre del 2009 por categorías de inversión y por fuente de fondos.



Segundo informe
semestral.xlsx



control Presupuesto
ajustado 02012010F.

2. La contrapartida en efectivo aportada por HPHI al 31 de diciembre fue de \$27,248 (14% de la contrapartida en efectivo de HPHI). Un 70% del 86% pendiente, será aportado en los años 2011 y 2012. El total de contrapartida en especie aportada hasta diciembre fue de \$ 71,930 lo que suma un total de aporte de \$99,178. HPHI ha asignado algunos miembros de su personal para participar en las distintas actividades de los componentes del proyecto, por lo que se estima que el monto de la contrapartida en especie aportada por la agencia ejecutora llegue a ser superior al monto comprometido. En la hoja de Excel adjunta se detallan los gastos asumidos por HPHI por categorías de inversión.



Contrapartida
HPHI.xlsx

3. El BID-FOMIN ha enviado tres aportes al proyecto, el primero fue el 24 de abril del 2009, por un monto de de \$109,135, el segundo aporte fue el 20 de octubre del 2009 por un monto de de \$100,000 y el tercer aporte el 14 de diciembre del 2009 por un monto de \$105,677.00 los que representan un 37,5% del aporte total. De este monto se han gastado \$ 177,913.88 y los \$136,898.12 no ejecutados serán utilizados para cubrir consultorías y gastos del próximo semestre.
4. La conciliación semestral del Fondo Rotatorio que se presenta en el documento adjunto muestra una diferencia de \$ 26,200.39. Esta diferencia corresponde a dos conceptos:

Monto de diferencia	Justificación
\$ 1.00	Requisito para abrir la cuenta con Banco Wachovia
\$ 26,199.39	Gastos del mes de diciembre 2009 cubiertos por el aporte de FOMIN pero que fueron debitados a la cuenta bancaria hasta enero 2010.
\$ 26,200.39	Monto total de la diferencia



LACFOMIN_Dec09.P
DF



Fon.Rotatorio.pdf

V. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES Y RECOMENDACIONES

HPHI en el segundo semestre ha cumplido con todos los requisitos para el segundo y tercer desembolsos, la solicitud para el segundo desembolso fue entregada el día 8 de octubre del 2009 que correspondía al cumplimiento del primer hito llamado “ Reporte de la investigación cualitativa País 1” el cual había sido entregado el día 24 de septiembre del 2009. El dinero de este segundo desembolso fue recibido en nuestra cuenta el 16 de octubre del 2009. La solicitud para el tercer desembolso fue entregado el día 3 de diciembre del 2009, la cual correspondía al cumplimiento del segundo hito llamado “Compendio de los prototipos finales correspondiente al primer país” entregado el 4 de noviembre del 2009. El dinero de este tercer desembolso fue entregado el día 11 de diciembre del 2009. El 1 de febrero del 2010 se entregará el segundo informe semestral.

VI. LECCIONES APRENDIDAS

1. La identificación y cabildeo con los inversionistas sociales o la asignación de fondos internos de la IMF necesita trabajarse y definirse con anticipación a los procesos de diseño del producto; con el fin de contar con los fondos requeridos al momento del lanzamiento del piloto.
2. La participación activa del personal de campo, que tendrá la responsabilidad de implementar el piloto y/u ofertar el producto a los clientes, es clave en las sesiones de diseño del mismo; para que aporten sus ideas, aclaren inquietudes y; lo más importante se “apropien” del producto.
3. La valoración técnica de la comunidad en la que se planea implementar el producto de MFV(microfinanzas para vivienda) con ATC (asistencia técnica en construcción), es clave para determinar la viabilidad de que las familias puedan realizar mejoras o ampliaciones o reparaciones a las viviendas existentes, o si la misma requiere otro tipo de intervención que no podría ser satisfecha con un producto financiero de MFV.
4. El modelo de servicios de construcción a través del analista de crédito (sin formación formal en el campo de la construcción) requiere el acompañamiento o asesoría de un Asesor Técnico (ingeniero, arquitecto o técnico especializado) que guíe el diseño e implementación de los procesos técnicos de ATC, ayude a crear capacidades en los oficiales de crédito y, de mantenimiento periódico al modelo (cartillas, tabla de costos, etc.)
5. Alinear el modelo de intervención de ATC a los reglamentos o leyes locales de construcción, especialmente en lo que tiene que ver con la responsabilidad que asume cada una de las partes (familia, IMF, albañil o maestro de obra) en el proceso de construcción.

VII. PLAN DE TRABAJO PRÓXIMO SEMESTRE

En este semestre el enfoque será terminar la implementación del componente No 1 y No 2 en Perú. Los entregables más importantes que se esperan lograr son los siguientes:

Entregables	Fechas estimada de entrega	Este entregable es insumo
Lanzamiento de nuevo producto EDYFICAR, PRISMA Y FINCA	Febrero	Kit de herramientas y Foro Regional
Lanzamiento de nuevo producto CREDIVISION	Marzo	Kit de herramientas y Foro Regional

SELECCIÓN dos IMF adicionales en Perú.	Marzo	Planificación con IMF seleccionadas
Diseño prototipo inicial de dos IMF adicionales en Perú	Abril	Prototipo final
Informe Ejecutivo Validación- de dos IMF adicionales en Perú	Agosto	Prototipo final
Primer informe trimestral de avance de las 4 IMF en Perú	Mayo	Kit de herramientas Foro Regional
Reporte de visita y análisis de situación en Honduras	Abril	



Project012010.JPG