

MEMORIA de labores 2010



FONDO
pro·habitat®



CONTENIDO

- 3 Foto del Consejo de Administradores.
- 4 Mensaje de la Presidenta del Consejo de Administradores.
- 5 El Fondo Pro-Hábitat.
- 6 Avances y logros relevantes.
- 9 Financiamiento a intermediarios financieros.
- 11 Asistencia técnica constructiva.
- 12 Financiamiento al sector vivienda de interés social.
- 15 Proyectos en gestión.
- 16 Canalización de subsidios.
- 17 Balance general.
- 18 Estado de resultados 2010.

NUESTRA MISIÓN

Promover e implementar soluciones integrales para disminuir el déficit de servicios y vivienda en asentamientos vulnerables y de escasos recursos económicos del país, con un positivo impacto en la autogestión local.

NUESTRA VISIÓN.

Ser líderes dentro de los programas nacionales de mejoramiento del hábitat popular, a través de la implementación de modelos novedosos que potencien la acción del mercado y del sector privado.



CONSEJO DE ADMINISTRADORES



Mabel Artiga de Soundy
PRESIDENTA

Milagro de la Paz Elías de Muñoz
ADMINISTRADORA TESORERA

Pedro Isai Portillo Medrano
ADMINISTRADOR SECRETARIO

Luis Castillo Rivas
ADMINISTRADOR VOCAL

Danilo Salvador Padilla Benítez
ADMINISTRADOR VICE-PRESIDENTE

MENSAJE DE LA PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRADORES

“ *El contexto salvadoreño de vivienda, infraestructura comunitaria, acceso a servicios básicos y mejoramiento del hábitat popular, continúa siendo adverso para atender la demanda de familias de escasos recursos que viven en condiciones de vulnerabilidad y riesgo, tanto en el ámbito urbano como rural. Debido a lo prolongado de la crisis económica y su efecto directo en los sectores más excluidos (caracterizados por su limitada capacidad de pago y sobreendeudamiento), estas poblaciones enfrentan serias limitaciones en el mejoramiento de su calidad de vida.*

”

El Censo de Población y Vivienda del año 2007, mostró la dimensión del déficit habitacional y las carencias en la calidad de vida de los hogares salvadoreños, una realidad que en la actualidad supera las cifras oficiales de ese momento, las cuales fueron cuantificadas en 44,383 como déficit cuantitativo y 315,206 en el cualitativo, siendo este último dato el que refleja la mayor exclusión (más de 300,000 familias) que a la fecha siguen viviendo en pisos de tierra y con un limitado acceso a los servicios básicos.

Esta realidad obliga a Instituciones como la nuestra a volcar todos nuestros esfuerzos en la búsqueda de contribuir y colaborar con las instituciones estatales en la investigación de nuevos modelos, mecanismos e instrumentos sostenibles, que verdaderamente permitan la atención de las familias a las que por vocación nos debemos.

Sobre la base de los desafíos antes mencionados, el Consejo de Administradores del Fondo Pro-Hábitat (FPH) en su primer año de trabajo, trazó el horizonte de sus objetivos y metas mediante la finalización del proceso de planeación estratégica que focalizará su accionar para los próximos cinco años. Por otro lado, se han hecho avances importantes en el proceso de institucionalización de sus instancias de gobernabilidad, esperando que para el año 2011 se obtenga su personería jurídica; se ha consolidado la plataforma de servicios de asistencia técnica constructiva en alianza con la SAC Integral; se realizaron gestiones para apalancar el proceso de fortalecimiento del FPH mediante la solicitud al BID de un proyecto de asistencia técnica. Destaca además el diseño y piloteo de nuevos modelos de intervención en proyectos habitacionales, servicios básicos e infraestructura comunitaria en alianza con lotificadores y constructores independientes. Cabe señalar que la colocación de recursos financieros del FPH a través de las Intermediarias financieras se ha paralizado debido a la situación de liquidez en el mercado.

Esperamos que el año 2011 sea un año de muchas oportunidades para el nuevo Fondo Pro-Hábitat y nos permita mantener un esfuerzo constante para posicionarnos como el líder en financiamiento de vivienda social, evolucionando internamente y realizando alianzas estratégicas con otros socios que nos permitan ampliar nuestro impacto en forma oportuna, competitiva y en beneficio de las familias ubicadas en la base de la pirámide social.

Ing.
Mabel
de Soundy



Ingeniera Mabel de Soundy.
Presidenta del Consejo de Administradores del FPH.

FONDO PROHABITAT

Somos una Fundación salvadoreña de utilidad pública, no lucrativa, apolítica y no religiosa, que tiene como finalidad la administración, fortalecimiento y desarrollo de un fondo financiero pro mejoramiento del hábitat popular, para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en los asentamientos vulnerables y en situación de pobreza y extrema pobreza, a través de la provisión de servicios básicos, la mejora de las condiciones de saneamiento ambiental, la infraestructura local y la reducción sustantiva del déficit habitacional de El Salvador.

Sobre la base de más de nueve años de experiencia acumulada en la fase previa a su institucionalización como Fondo Pro-Hábitat, ahora se cuenta con un mecanismo sostenible a largo plazo que le permite proveer y/o facilitar financiamiento en condiciones adecuadas a las necesidades, capacidades y expectativas del sector de población al cual destina su esfuerzo.

Nuestro propósito es contribuir a mejorar el hábitat de las familias y comunidades salvadoreñas de escasos recursos, que demandan soluciones integrales y con ello realizamos un importante aporte para la reducción del déficit habitacional.

Nuestra labor concentra esfuerzos en el financiamiento para el desarrollo de proyectos de vivienda social en alianza con el sector privado, incorporando la introducción progresiva de innovaciones verdes con énfasis en la aplicación de energía limpia, en saneamiento ambiental y en el uso de materiales de construcción.



FPH

AVANCES Y LOGROS RELEVANTES

Planeación estratégica.

El contexto salvadoreño de la vivienda de interés social, infraestructura comunitaria, servicios básicos y el mejoramiento del hábitat popular, requiere en la actualidad de nuevos modelos, mecanismos e instrumentos para atender la demanda de las familias de escasos recursos que viven en condiciones de vulnerabilidad y alto riesgo, tanto en el ámbito rural como urbano. Según se establece en diversos documentos, más del 80% de la demanda de vivienda proviene principalmente de la población más pobre del país, que percibe ingresos inferiores a 4 salarios mínimos (\$830.40).



Sobre esta base y tomando en cuenta nuestra experiencia acumulada, el Consejo de Administradores del FPH, decide realizar un estudio para analizar al sector vivienda de interés social y del hábitat popular, tomando los resultados como insumo clave para la elaboración del Plan Estratégico del FPH (2011-2015). Este instrumento permite impulsar cambios innovadores más acordes a la coyuntura nacional y regional en el sector vivienda de interés social en coherencia con las necesidades de las familias más pobres pero con un enfoque de sostenibilidad.



Los esfuerzos del FPH para este nuevo período, se focalizan en el impulso de cinco avenidas estratégicas orientadas a la atención de las necesidades de nuestros beneficiarios finales y la auto sostenibilidad de nuestro modelo. a) Financiamiento para intermediarios financieros. A través de instituciones elegibles, otorgar créditos para financiar el mejoramiento, ampliación y adquisición de vivienda o para el desarrollo de proyectos relacionados con vivienda social ejecutados por el sector privado; b) Asistencia Técnica Constructiva. Proporcionar, a los usuarios finales, Asistencia Técnica Constructiva básica en temas de mejoras, ampliaciones y construcciones habitacionales, a través de intermediarios financieros; c) Financiamiento al sector de vivienda social. Facilitar el acceso a soluciones financieras para una amplia gama de iniciativas tendientes a brindar soluciones ambientalmente amigables, que responden a la demanda habitacional cuantitativa y cualitativa de familias y comunidades salvadoreñas de escasos recursos; d) Formación e incidencia. Realizar estudios relevantes con énfasis en soluciones verdes, que permitan identificar propuestas de políticas y estrategias para la atención integral de la problemática del hábitat popular; e) Fortalecimiento del Fondo. Mantener un esfuerzo constante para posicionarnos como el **líder en financiamiento de vivienda social**, evolucionando internamente y realizando alianzas estratégicas para ampliar nuestro impacto en forma oportuna, competitiva y rentable.





Institucionalización de su instancia de gobernabilidad

El proceso para la obtención de la personería jurídica se alargó durante el 2010, debido a observaciones adicionales realizadas por la oficina de Registro de Asociaciones y Fundaciones del Ministerio de Gobernación. Después de haber incorporado las modificaciones sugeridas, se espera la obtención de la personería jurídica del FPH en el año 2011.

FINANCIAMIENTO A INTERMEDIARIOS FINANCIEROS.

A través de instituciones de intermediación financiera elegibles, **otorgamos créditos para financiar el mejoramiento, ampliación y adquisición de vivienda o para el desarrollo de proyectos relacionados con vivienda social ejecutados por el sector privado.**

El efecto de la crisis financiera mundial, generada en años anteriores, comienza a indicar una leve mejora a nivel nacional; los principales macroindicadores demuestran que el año 2010 ha sido todavía un año difícil y que continuó poniendo a prueba especialmente a las instituciones microfinancieras.

Como resultado de la disminución de la demanda de crédito y la condición de sobreendeudamiento de muchos clientes, la situación de liquidez en algunas instituciones se ha incrementado debido a la dificultad de colocar nuevos recursos financieros, así como la ampliación de cobertura de su mercado con otras instituciones financieras.

Durante el 2010 solamente se realizó una colocación nueva a SAC Apoyo Integral, S.A por 2.75 millones de dólares y otras tres Instituciones mantienen un saldo de colocación estimado en USD 509,626.78



CUADRO CONSOLIDADO SALDOS INTERMEDIARIAS DEL FPH POR IMF's 2010

INSTITUCIÓN DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA	MONTO DE CRÉDITO OTORGADO USA \$
S.A.C. Apoyo integral, S.A.	3181,763.34
Sociedad Cooperativa de Ahorro y Crédito AMC de R.L.	272,985.99
Fundación Campo	57,903.79
Sociedad Cooperativa PADECOMSM CRÉDITO de R.L. de C.V.	178,737.00
TOTAL DE COLOCACIÓN	3691,390.12

Con relación a la tendencia de las colocaciones, desde el año 2006 se observa una tendencia decreciente agudizada en el 2009 por los efectos de la crisis financiera que conllevó el establecimiento de una política de otorgamiento de créditos con mucha prudencia y por otro lado, la disminución en la necesidad de recursos financieros adicionales por parte de las IMF's como resultado de su liquidez.

FONDO PROHABITAT

TENDENCIA DE COLOCACIÓN EN IMF's

Año	Monto USA \$
2006	\$ 850,000.00
2007	\$ 1700,000.00
2008	\$ 1710,000.00
2009	\$ 1029,175.00
2010	\$ 2750,000.00

CONSOLIDADO CRÉDITOS OTORGADOS POR IMF CON RECURSOS DE FPH

Período	2007	2008	2009	2010
Créditos otorgados	1380	1789	533	2390
Créditos acumulados	9449	10829	11362	13752

CUADRO PATRIMONIO Y EXCEDENTES FPH 2010

Período	2007	2008	2009	2010
Patrimonio	\$6383,890	\$6645,345	\$6685,983	\$6777,065
Excedentes	\$56,074	\$261,455	\$40,638	\$91,082



ASISTENCIA TÉCNICA CONSTRUCTIVA

En El Salvador, el 93% del déficit habitacional es cualitativo lo que significa que en general las familias tienen acceso o tienen en posesión un lote y/o una unidad mínima, pero en su mayoría con deficiencia en servicios básicos, saneamiento, deficiente calidad constructiva y diseño. Diversos estudios, evaluaciones y la experiencia de los programas de apoyo a la vivienda popular en América Latina y el mundo, han demostrado que la manera más efectiva de apoyar a las familias pobres en la solución de su problemática de acceso a una vivienda digna, pasa por apoyar los mismos emprendimientos de las familias.

En este contexto, a través de un proyecto piloto impulsado en el año 2008, se comenzó a proporcionar servicios de asistencia técnica constructiva a los usuarios finales de crédito otorgados por SAC Apoyo Integral S.A para el mejoramiento o construcción de vivienda, como un valor agregado que contribuye a mejorar la calidad y seguridad constructiva de las familias más pobres.

ASISTENCIA TÉCNICA CONSTRUCTIVA 2010	
DESCRIPCIÓN	REALIZADO
Número de asistencias técnicas proporcionadas	491
Monto estimado en créditos otorgados por S.A.C. Apoyo Integral S.A. (USA\$)	1,250,985
Monto estimado por servicios de asistencia técnica brindado (USA\$)	37,530
CASOS DE REDESCUENTO S.A.C. APOYO INTEGRAL	
Número de casos elaborados y subidos al sitio web KIVA	1,019
Monto de redescuentos efectuados por KIVA S.A.C. Apoyo Integral S.A. (USA\$)	815,100
Monto estimado por servicios de asistencia técnica brindado (USA\$)	24,475
Número de casos elaborados y subidos al sitio web de My Microcredit	534
Monto de redescuento efectuados por My Microcredit a S.A.C. Apoyo Integral S.A. (USA\$)	209,655
Monto estimado por servicios de asistencia técnica brindado (USA\$)	13,350

A partir del 2010, la cobertura geográfica de este esfuerzo se amplía a las 25 agencias de SAC Integral localizadas en el ámbito nacional y contando siempre con el apoyo de KIVA y My Microcredit (organizaciones sin fines de lucro) que como socios de SAC Integral proporcionan redescuentos hasta por un máximo de USD 1,200 y USD 500 respectivamente en créditos para mejoramiento de vivienda a familias excluidas, sin costos de intermediación. Con este ahorro generado se logra cubrir parte de los costos de la asistencia técnica constructiva.

FINANCIAMIENTO AL SECTOR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

La problemática de la vivienda en El Salvador, al igual que en la mayoría de los países en Latinoamérica, está afectando principalmente a las familias más pobres lo que aunado a las condiciones económicas del entorno mundial hacen cada vez más difícil su acceso.

En la actualidad, el desarrollo de proyectos habitacionales ha disminuido y la industria de la construcción se encuentra con grandes dificultades, debido a una serie de factores que afecta a diferentes actores en la cadena de valor del sector de vivienda social, entre ellos a los pequeños desarrolladores, constructores y lotificadores debido a problemas relacionados con el limitado acceso al financiamiento de corto plazo para impulsar sus proyectos.



A partir del 2010, el FPH apoya la identificación de la demanda efectiva y financia a diferentes actores del sector vivienda en el marco de un proyecto piloto, a fin de facilitar el desarrollo de soluciones innovadoras de proyectos habitacionales o de mejoramiento del hábitat comunitario, que ayuden a la reducción del déficit habitacional en el país y que mejoren la calidad de vida de las familias más pobres.

En este sentido, apoyamos con soluciones financieras de corto plazo a pequeños constructores, desarrolladores, lotificadores y otros actores en la cadena de valor del sector de vivienda de interés social, para el desarrollo de proyectos habitacionales o de mejoramiento del hábitat comunitario.

En esta experiencia piloto se han financiado y aprobado las solicitudes de los siguientes proyectos.



Proyecto Vía San Juan.

Se completó el financiamiento de USD 55,000 solicitado por la empresa lotificadora Equipos e Inversiones para la habilitación de 100 lotes con todos sus servicios, lo cual incluye al acceso al agua potable, energía eléctrica, drenajes de aguas lluvias, construcción de cordones y cunetas, obras de mitigación y el tratamiento en el rodaje de las calles con material selecto. El monto del proyecto asciende a la cantidad de USD 103,950 de los cuales el FPH financió el 53%. El proyecto está localizado sobre la calle a San Pablo Tacachico, Cantón Llano de las Cofradías, Barrio La Cruz, San Juan Opico, Departamento de La Libertad.

Proyecto Reparto Habitacional San Luis Portales.

El proyecto consiste en el desarrollo de 17 lotes urbanizados y la construcción de una casa modelo. Está localizado en el Barrio Lourdes de la Ciudad de San Salvador. A finales del 2010, el Consejo de Administradores del FPH aprobó la solicitud de pre-factibilidad del proyecto y se está a la espera de la presentación por parte del desarrollador de los documentos técnicos, legales y financieros para la evaluación de la solicitud de financiamiento. El costo de inversión total del proyecto asciende a la cantidad de USD 219,265 de los cuales el FPH estaría financiando el 80% equivalente a USD 175,412. Los alcances previstos incluyen la construcción de la red de energía eléctrica, red y acometida domiciliar del servicio de agua potable y aguas negras por alcantarillado, apertura y conformación de pasajes peatonales con aceras a ambos lados y arriate central, construcción de tapial perimetral del terreno y portón de control en acceso principal, construcción de cordones y cunetas para la escorrentía de aguas lluvias, área verde, equipamiento social y la construcción de una casa modelo.

Proyecto Habitacional de Interés Social Ciudad Futura 2.

La primera etapa del proyecto consiste en la construcción de 50 viviendas de interés social, localizadas sobre el kilómetro 13.5 del anillo periférico de San Salvador al oriente del país. El costo total de la inversión del proyecto asciende a la cantidad de USD 766,509.47 de los cuales el FPH financiaría USD 300,000 equivalente al 40%.

El Consejo de Administradores del FPH aprobó la solicitud de pre-factibilidad del proyecto y se está a la espera de la presentación por parte del desarrollador de los documentos técnicos, legales y financieros para la evaluación de la solicitud de financiamiento.

Los alcances previstos incluyen la construcción de las 50 viviendas, desarrollo de la terracería del terreno, construcción de la red de energía eléctrica, la red y acometida domiciliar del servicio de agua potable y aguas negras por alcantarillado así como la construcción de cordones y cunetas.

PROYECTOS EN GESTIÓN.

Proyecto: “Acceso a productos financieros verdes para mejoramiento del Hábitat Comunitario en El Salvador”.

Con la implementación del proyecto se pretende mejorar la calidad de vida de las comunidades y familias pobres localizadas en el área rural y urbana de El Salvador, con acceso limitado a vivienda, agua y otros servicios básicos. El propósito del proyecto es hacer del Fondo Pro Hábitat un instrumento integral de las microfinanzas para vivienda en tres regiones del país (Área del Golfo de Fonseca, micro región Los Nonualcos y la zona del Valle de San Andrés en Zapotitán) en las que se ofrecerán productos financieros para autoconstrucción, vivienda progresiva y servicios básicos.

El monto del proyecto asciende a la cantidad de USD 1,305,998 de los cuales el BID-FOMIN financiará el 70% equivalente a USD 920,239 con recursos no reembolsables y el 30% el Fondo PH. Durante los 36 meses de ejecución planificados se pretende el desarrollo de 4 componentes: 1) diseño de nuevos productos, 2) implementación de los nuevos productos, 3) posicionamiento del FPH y 4) la sistematización y divulgación de la experiencia.

En diciembre del año 2010, se finalizó la elaboración de los documentos: Memorando de Donantes, presupuesto final y establecimiento de Hitos. Estos materiales serán sometidos a consideración del Comité de Donantes por autoridades del BID-FOMIN durante reunión a celebrarse en el segundo trimestre del 2011.



CANALIZACIÓN DE SUBSIDIOS

El Fondo Pro-Hábitat, como parte del apoyo que ofrece a las familias que carecen de vivienda y que fueron afectadas por la tormenta tropical Stan, inició en el año 2007 un proyecto de vivienda en inmueble de su propiedad localizado en el Cantón Joya de Tomasico, jurisdicción del municipio y departamento de Usulután, denominado Proyecto habitacional Cantón Joya de Tomasico.

Se construyeron un total de 260 viviendas, identificándose a 220 familias para adjudicarles una vivienda dentro del proceso de crédito y subsidio según convenio establecido con el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU). En diciembre del 2010 fue completado el subsidio de 45 familias que quedaron pendientes del año anterior, por un monto de USD 175,000.

Con el resto de las 40 viviendas sin subsidio del Proyecto, se implementó un modelo denominado "arrendamiento con opción de compra", a través del cual una familia precalificada con ingresos de hasta 4 salarios mínimos, puede hacer uso de la vivienda inmediatamente pagando una cuota por arrendamiento mensual de 80 dólares.

Después de transcurridos 6 meses, con pagos ininterrumpidos de su cuota, éstos son abonados como prima de su vivienda y se demuestra su capacidad y voluntad de pago. En este momento, SAC Integral o el Fondo Social para la Vivienda (FSV) inician el trámite de calificación para poder brindarles el financiamiento de largo plazo. Durante el año se vendieron 7 viviendas por un monto estimado de USD66,500 e ingresaron en concepto de arrendamiento un monto de USD 9,555.00



ESTADO DE RESULTADOS

FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA
Estado de Resultados del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2010
 Valores expresados en Dólares Americanos

INGRESOS		\$	723,141.97
INGRESOS DE OPERACION			
FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA	\$	\$ 621,568.90	
INGRESOS NO OPERATIVOS			
INTERESES BANCARIOS	\$	\$ 101,573.07	
COSTOS Y GASTOS			632,059.72
COSTOS DIRECTOS			
CENTRO DE CAPACITACION			397,431.42
FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA	\$	\$ 397,431.42	
GASTOS			234,628.30
GASTOS CON FONDOS PROPIOS			234,628.30
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	\$	\$ 3,005.30	
GASTOS FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA			224,514.05
GASTOS FINANCIEROS			5,542.45
OTROS GASTOS NO OPERATIVOS			1,566.50
EXCEDENTE O DEFICIT DEL EJERCICIO		\$	91,082.25

Lic. José Mauricio Cortez Avelar
Representante Legal

Lic. José Roberto Alvarado Alvarado
Contador General

KPMG, S.A.
Auditor Externo

INSCRIPCIÓN No. 2234
Contador - República de El Salvador
Ciro Romulo Mejia González - JORNOS

CONTADOR ALVARADO ALVARADO
REGISTRO DE ACREDITACION
No. 0113-11314-02-1994
- EL SALVADOR -

CONTADORES PUBLICOS KPMG, S.A. - JORNOS
INSCRIPCIÓN No. 422
REPUBLICA DE EL SALVADOR

FONDO REVOLVENTE DE APOYO INTEGRAL
PASA

Clase contables con registros contables auxiliares.

Somos una Fundación salvadoreña de utilidad pública, no lucrativa, apolítica y no religiosa, que tiene como finalidad la administración, fortalecimiento y desarrollo de un Fondo financiero pro mejoramiento del hábitat popular, para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en los asentamientos vulnerables y en situación de pobreza y extrema pobreza, a través de la provisión de servicios básicos, la mejora de las condiciones de saneamiento ambiental, la infraestructura local, y la reducción sustantiva del déficit habitacional de El Salvador.



www.fondoprohabitat.org
(503)2255-1000