

# MEMORIA *de* LABORES FPH 2011



# Contenido

- 1 El Fondo Pro-Hábitat
  - 3 Foto del Consejo de Administradores
  - 4-5 Mensaje de la Presidencia del Consejo de Administradores
  - 7 Avances y Logros Relevantes
    - 8 Gobernabilidad
    - 8 Financiamiento a Intermediarios Financieros
    - 11 Asistencia Técnica Constructiva
    - 13 Financiamiento al Sector Vivienda de Interés Social
    - 14 Proyectos en Gestión
    - 16-17 Balance General y Estado de Resultados



# 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.

# 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.





Mabel Artiga de Soundy  
**PRESIDENTA**

Pedro Isai Portillo Medrano  
**ADMINISTRADOR SECRETARIO**

Milagro de la Paz de Muñoz  
**ADMINISTRADORA TESORERA**

Luis Castillo Rivas  
**ADMINISTRADOR VOCAL**

Danilo Salvador Padilla  
**ADMINISTRADOR VICE-PRESIDENTE**

# UN AÑO DE OPORTUNIDADES DE EVOLUCION Y UN NUEVO ENFOQUE



**Ing. Mabel de Soundy**  
*Presidenta del Consejo de Administradores FPH*

El dimensionamiento y magnitud de la crisis económica que ha afectado a nuestro país en los últimos años, ha provocado un estancamiento multidimensional en términos de inversión pública y privada que ha prolongado sus efectos y generado un incremento sustancial en la falta de empleo e inseguridad.

En la planeación estratégica del Fondo Pro-Hábitat (FPH), consideramos el 2011 como un año de oportunidades para la implementación del nuevo enfoque en términos de ampliar el impacto en beneficio de las familias ubicadas en la base de la pirámide social, pero sin dejar de tomar en cuenta la crítica situación económica de la gran mayoría de la población salvadoreña, los problemas de sobreendeudamiento y la limitada capacidad de pago

## ...Enfrentando nuevos retos

Realizamos una apuesta importante para ayudar a resolver los principales cuellos de botella identificados en diferentes diagnósticos de la cadena de valor en la construcción de vivienda de interés social, principalmente en el financiamiento de corto plazo a constructores, desarrolladores de proyectos y lotificadores, así como del crédito de largo plazo a través de la canalización de los recursos del FPH mediante las IMF´s.

A pesar de los esfuerzos realizados nos encontramos con poca receptividad para el financiamiento de corto plazo, pues dada la limitada capacidad de pago de la demanda potencial, así como de su record crediticio hizo que los constructores y desarrolladores no asumieran el riesgo de construir proyectos habitacionales, pues por sus costos, la oferta de vivienda de interés social continúa siendo restringida en términos de ingresos y capacidad de ahorro.

En cuanto a las operaciones de segundo piso con nuevas Intermediarias Financieras caminaron a paso lento, producto de un exceso de liquidez en el mercado y en muchos casos por razones de sobreendeudamiento gran parte de las solicitudes de crédito de largo plazo no han sido aprobadas por las IMF´s, disminuyendo la posibilidad de colocación de los recursos del FPH.

Ante esta situación decidimos hacer un giro importante y realizar esfuerzos en la identificación y diseño de nuevos modelos de negocios para apoyar con soluciones financieras a diferentes actores en la cadena de valor del sector vivienda; entre ellos, el crédito comunitario con la participación de las Organizaciones Locales.

## El Lado Positivo

No obstante a lo anterior, el FPH avanzó sustancialmente en el saneamiento de sus activos; la institucionalización de su instancia de gobernabilidad mediante la obtención de su personería jurídica en marzo del 2011; Colocación de nuevos recursos a través de IMF´s que intermedian recursos del FPH, a pesar de sus condiciones de liquidez; Incremento del 37% en casos de Asistencia Técnica con relación al año 2010 y en términos de gestión de proyectos, se reformuló el proyecto presentado originalmente al BID-FOMIN y se presentó un perfil de proyecto a Public Private Infrastructure Advisory Facility (PPIAF) para el desarrollo de una experiencia piloto de financiamiento directo a Organizaciones Locales y Alcaldías, así como apoyar a la Coalición Regional de Comunidades de bajos ingresos y grupos de apoyo que comparten una visión de desarrollo comunitario basado en la participación del sector privado.

Cerramos el año con muchas lecciones aprendidas y miramos el año 2012 con optimismo lleno de desafíos y oportunidades, pero también con mucha responsabilidad y prudencia. Mis mayores consideraciones

*Ing. Mabel de Soundy  
Presidenta del Consejo de Administradores FPH*



AVANCES &  
LOGROS RELEVANTES



## Un año lleno de Obstáculos y nuevos Desafíos

El escenario para la actuación del FPH en el 2011 fue bastante adverso por una serie de variables exógenas; nos enfrentamos a un contexto donde las inversiones públicas y privadas limitaron la capacidad competitiva del país y el alargamiento de la crisis limitó aún más el desarrollo económico, social y político.

Por otro lado, la no aprobación del proyecto presentado al BID-FOMIN el año anterior, por razones de cambio en las prioridades de su agenda institucional, obligó a la construcción de un nuevo planteamiento, afectando algunos ejes de trabajo apuntados y estrechamente ligados al enfoque original del proyecto.

La demanda efectiva de financiamiento de corto plazo por parte de constructores, desarrolladores y lotificadores de proyectos de vivienda de interés social no fue la esperada, pues la situación de sobreendeudamiento y limitada capacidad de pago de la demanda potencial de vivienda, disminuyó el interés e incrementó el riesgo al sector privado en la construcción de nuevos proyectos habitacionales a excepción de aquellos ejecutados directamente por el Gobierno.



### FPH Sobreponiéndose a la adversidad

La colocación de recursos del FPH a través de nuevas IMF´s no fue posible debido principalmente a las condiciones de liquidez y a la reducción en la aprobación de créditos; Así mismo se redujo con relación al año anterior un 30% de colocación en las IMF´s que ya intermedian recursos del FPH.

No obstante, el FPH consiguió durante el 2011, resultados satisfactorios, logró avances sustanciales en términos de saneamiento de sus activos, obtención de su personería jurídica, incremento en servicios profesionales de asistencia técnica con relación al año 2010 y en la gestión de proyectos que permitan su fortalecimiento.



## Gobernabilidad

El 7 de marzo del 2011, el Fondo Pro-Hábitat creado por FUSAI con el apoyo financiero y técnico de la Agencia Sueca de Cooperación (ASDI), finalmente logró su institucionalización al obtener su personería jurídica mediante decreto ejecutivo, publicado en el diario oficial No 90, tomo No 391, del 12 de mayo del 2011 e inscrita en el Registro de Asociaciones y Fundaciones sin fines de lucro del Ministerio de Gobernación.

El Fondo Pro-Hábitat queda constituido como una entidad de utilidad pública no lucrativa, apolítica y no religiosa, que tiene como finalidad la administración, fortalecimiento y desarrollo de un fondo financiero y técnico pro mejoramiento del hábitat popular.

Su nuevo estatus permitirá la operación del FPH como persona jurídica independiente e inicia su proceso de fortalecimiento y desarrollo a fin de posicionarlo como un referente en proyectos de vivienda de interés social y mejoramiento del hábitat popular.



Mejoramiento de Vivienda  
Proyecto Joya de Tomatico, Usulután, El Salvador



## Financiamiento a Intermediarios Financieros

El entorno económico del país ha impactado la gestión comercial de muchos sectores e instituciones. Uno de los segmentos más sensibles en este ámbito lo constituye el sector de la micro y pequeña empresa, el cual se ha visto afectado por la disminución de su actividad comercial, rentabilidad y sobre todo por la condiciones de inseguridad que lo convierten en un sector con alto grado de vulnerabilidad.

El estancamiento de la actividad comercial también se refleja en una menor demanda de financiamiento destinado al mejoramiento o ampliación de las viviendas, porque no se generan los flujos necesarios para el pago de las obligaciones.

Lo anterior, sumado a las condiciones de sobreendeudamiento que presenta una gran parte de la población, ha hecho que las instituciones de intermediación financiera restrinjan considerablemente la aprobación de créditos comparado con años anteriores y por otro lado el exceso de liquidez en el mercado ha generado una disminución en la colocación de recursos del FPH en nuevas IMF's. La tendencia de las colocaciones se muestra en la tabla a continuación.

FONDO PRO-HÁBITAT (FPH) TENDENCIA DE COLOCACIÓN EN IMFs	
AÑO	MONTO USA\$
2006	\$ 850,000.00
2007	\$ 1700,000.00
2008	\$ 1710,000.00
2009	\$ 1029,175.00
2010	\$ 2750,000.00
2011	\$ 1930,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 9969,175.00</b>

El Fondo Pro-Hábitat a través de las instituciones intermediarias, hace posible que muchas familias de bajos ingresos puedan obtener financiamiento para mejorar o ampliar sus viviendas. El número de créditos otorgados por esta vía se presenta a continuación.

CONSOLIDACIÓN DE CRÉDITOS OTORGADOS POR IMFs CON RECURSOS FPH					
AÑO	2007	2008	2009	2010	2011
CRÉDITOS OTORGADOS	1380	1789	533	2390	2137
CRÉDITOS ACUMULADOS	9449	10829	11362	13752	15869

SALDOS DE CARTERA			
DESCRIPCIÓN	SALDO EN CARTERA DE CRÉDITO USA\$		
AÑO	2009	2010	2011
<b>TOTAL DE COLOCACIÓN</b>	<b>\$2543,678</b>	<b>\$3691,390</b>	<b>\$3721,400.15</b>



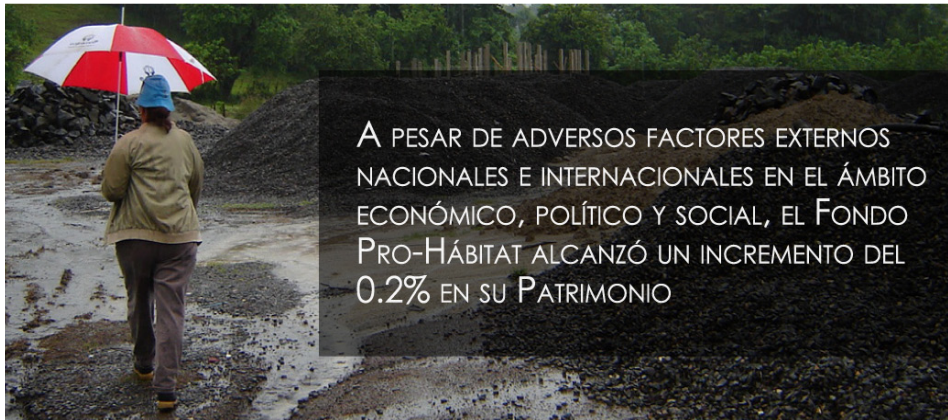
La SAC Apoyo Integral continúa siendo la Institución de Intermediación Financiera con el monto mayor en colocación de créditos constituyendo el 67% del total de colocación a través del FPH.



### CUADRO PATRIMONIO Y EXCLENDENTE DEL FPH A 2011

Año	2007	2008	2009	2010	2011
PATRIMONIO EN U.S.\$	6383890	6645345	6685983	6777065	6791216
EXCEDENTES EN U.S.\$	55074	261455	40638	91084	15458

En cuando a los resultados obtenidos, si bien fueron positivos, se refleja una reducción considerable con respecto al año anterior debido a las repercusiones de factores externos nacionales e internacionales en el ámbito económico, político y social que ya se han mencionado.



A PESAR DE ADVERSOS FACTORES EXTERNOS NACIONALES E INTERNACIONALES EN EL ÁMBITO ECONÓMICO, POLÍTICO Y SOCIAL, EL FONDO PRO-HÁBITAT ALCANZÓ UN INCREMENTO DEL 0.2% EN SU PATRIMONIO



### FPH sigue creciendo

El Fondo Pro-Hábitat continuó en el 2011 proveyendo a miles de familias salvadoreñas con todo tipo de servicios enfocados a mejorar la calidad de vida de sus beneficiados desde vivienda y asistencia técnica para mejoría y construcción de vivienda, hasta mejorar los servicios de electricidad y agua potable en distintas comunidades del área rural y urbana de El Salvador.



# ASISTENCIA TÉCNICA CONSTRUCTIVA

## Déficit Habitacional preocupante a Nivel Nacional

El déficit habitacional en El Salvador se concentra en el déficit cualitativo según lo reportan diferentes estudios, lo que significa que las familias más pobres tienen soluciones habitacionales con grandes deficiencias en la calidad de los materiales de construcción, sistemas constructivos, sin acceso a servicios básicos y con grandes limitaciones para acceder a un crédito de mejoramiento o ampliación de su vivienda.

En el año 2008, el FPH en alianza con SAC Integral, analizó la importancia de incursionar con agresividad en este sector. Tomando en cuenta que los montos de crédito para mejoramiento de vivienda son más riesgosos, se consideró que las familias que reciben un crédito de esta naturaleza deben hacer inversiones acertadas, seguras y priorizando sus necesidades con un enfoque de progresividad.

En este sentido el producto de asistencia técnica constructiva juega un papel fundamental. En el marco de esta alianza se comienza a proporcionar servicios de asistencia técnica constructiva a los usuarios de SAC Integral que reciben crédito de mejoramiento de vivienda. Después de tres años de implementación se ha tenido un crecimiento importante y un alto grado de aceptación de los usuarios como un valor agregado a su crédito.

## Mejorando las viviendas de miles de salvadoreños



Los alcances de este servicio consisten en brindar orientación técnica básica, acerca de la realización de mejoras, ampliaciones y construcciones habitacionales, de los usuarios de crédito para asegurar que las obras se construyan con calidad, seguridad, optimizando los recursos de su crédito en armonía con el medio ambiente y las normativas legales existentes.

FUSAI ha encontrado una forma novedosa para que la SAC Integral pueda financiar este servicio a sus clientes, utilizando ahorros provenientes del redescuento de créditos con KIVA, una organización sin fines de lucro con sede en San Francisco, que financia créditos a personas de bajos ingresos hasta por un máximo de US\$ 1,500.00 sin ningún costo financiero



SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA CONSTRUCTIVA PERÍODO 2008-2011				
DESCRIPCIÓN	2008	2009	2010	2011
NÚMERO DE ASISTENCIAS TÉCNICAS PROPORCIONADAS	65	238	491	692
MONTO ESTIMADO EN CRÉDITOS OTORGADOS POR SAC INTEGRAL	103445	560966	1250985	1660504
MONTO ESTIMADO POR SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA BRINDADOS (US\$)	2240	16829	37529	50235
SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA REDESCUENTOS CASOS KIVA-SAC INTEGRAL				
NÚMERO DE CASOS ELABORADOS Y SUBIDOS AL SITIO WEB DE KIVA	83	1117	1019	773
MONTO DE REDESCUENTOS EFECTUADOS POR KIVA A SAC INTEGRAL (US\$)	60725	903852	815100	599170
MONTO ESTIMADO POR SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA BRINDADOS (US\$)	1214	27925	25474	19325



Los casos de asistencia técnica se han venido incrementando año con año desde el 2008, alcanzando en el 2011 un incremento de 41% con relación al año 2010.

## FINANCIAMIENTO AL SECTOR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Durante el primer semestre del 2011, se realizaron esfuerzos en diferentes organizaciones y gremiales para la promoción de esta línea de financiamiento de corto plazo para apoyar la ejecución de proyectos de vivienda de interés social; sin embargo, la cantidad de solicitudes recibida fue muy limitada.

A partir del segundo semestre se hace un giro estratégico importante, promoviendo el diseño de nuevos modelos de negocios para apoyar con soluciones financieras a otros actores en la cadena de valor del sector vivienda. Es así como en septiembre del 2011, se inicia el diseño del crédito comunitario con participación de organizaciones locales; así como la identificación de un modelo de financiamiento directo a organizaciones comunitarias, juntas de agua y alcaldías para el desarrollo de proyectos de mejoramiento del hábitat popular. Se espera dar inicio a la fase piloto en el primer trimestre del 2012.



# NUEVOS PROYECTOS EN GESTION



## Proyecto BID-FOMIN

Debido a los cambios institucionales en la nueva agenda de servicios básicos del BID, la solicitud del proyecto presentada por el FPH en el 2011, para impulsar el acceso a productos financieros verdes para el mejoramiento del hábitat comunitario en El Salvador, no fue sometida a la aprobación del Comité de Donantes. Esto implicó readecuar la propuesta original e iniciar los procesos desde la fase de elegibilidad.

La nueva propuesta se denomina “Acceso a servicios básicos de agua y energía renovable a través de mercados inclusivos en El Salvador”. El fin del proyecto es 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 agua potable y energía.

El propósito es fortalecer la cadena de valor de negocios inclusivos que permitan a las familias de bajos ingresos a acceder a servicios de agua y energía eléctrica con calidad, eficientes y a precios accesibles a través de la participación del sector privado. El monto del proyecto asciende a la cantidad de US\$ 1, 322,400 para un período de ejecución de 3 años.



Niños jugando en Cantón "El Refugio"  
Proyecto El Refugio, Municipio Tepecoyo, La Libertad



## Proyecto PPIAF

Se gestionó ante Public Private Infrastructure Advisory Facility (PPIAF), un proyecto para el desarrollo de una experiencia piloto de financiamiento directo a organizaciones locales y alcaldías para el desarrollo de proyectos de infraestructura comunitaria.

Los alcances del proyecto consideran el levantamiento y evaluación de la demanda en los municipios seleccionados, otorgamiento de crédito, seguimiento y evaluación. Se espera compartir los resultados de esta experiencia con la Coalición Regional en Centroamérica de Comunidades de bajos ingresos y de aquellos actores que comparten una visión del desarrollo de comunidad basada en la participación del sector privado.

El monto de la solicitud presentada asciende a la cantidad de US\$ 50,000 y el tiempo de ejecución prevista es de un año.

# Balance General Fondo Pro-Hábitat 2011

## FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA Balance General al 31 de Diciembre de 2011 Valores expresados en US\$ Dólares

ACTIVO		PASIVO	
<b>CORRIENTE</b>	\$ 4,379,641.33	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	\$ 22,986.64
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	\$ 2,475,827.94	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 197.00
CUENTAS POR COBRAR	1,374,591.49	FONDOS RECIBIDOS POR EJECUCION DE CONTRATOS	22,789.64
INVENTARIOS	430,925.34	Aportes de beneficiarios proyectos de vivienda	\$ 22,789.64
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>98,296.56</u>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	2,434,561.91	<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>	\$ 6,791,216.60
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	2,434,561.91	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	\$ 6,791,216.60
Prestamos a Intermediarios Financieros	\$ 2,434,561.91	Capital	\$ 1,514,358.41
		Donaciones	3,715,159.66
		Excedentes Acumulados	1,546,241.32
		Excedente del Ejercicio	<u>15,457.21</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>\$ 6,814,203.24</u>	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<u>\$ 6,814,203.24</u> 0.00

*Etna Mabel Artiga de Soundy*  
Etna Mabel Artiga de Soundy  
Representante Legal



*José Roberto Alvarado Alvarado*  
José Roberto Alvarado Alvarado  
Contador General



*[Signature]*  
KPMG, S.A.  
Auditor Externo



Cifras cotizadas con registros contables auxiliares.

# Estado de Resultados Fondo Pro-Hábitat 2011

**FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA**  
Estado de Resultados del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2011  
Valores expresados en US\$ Dólares

<b>INGRESOS</b>		\$ 395,764.00
INGRESOS DE OPERACION		
FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA	\$ 338,095.79	
INGRESOS NO OPERATIVOS		
Intereses Bancarios	57,668.21	
	<u>151,688.12</u>	
<b>COSTOS Y GASTOS</b>		\$ 380,306.79
COSTOS DIRECTOS		
FONDO REVOLVENTE DE VIVIENDA	\$ 151,688.12	
GASTOS		
GASTOS CON FONDOS PROPIOS		<u>228,618.67</u>
Gastos de Funcionamiento	\$ 1,074.55	
Gastos Fondo Revolvente de Vivienda	222,016.67	
Gastos Financieros	4,175.80	
Otros gastos no Operativos	1,351.65	
	<u>228,618.67</u>	
<b>EXCEDENTE DEL EJERCICIO</b>		<u>\$ 15,457.21</u>

*Etra Isabel Arriaga de Sundry*  
Etra Isabel Arriaga de Sundry  
Representante Legal



*Jose Roberto Alvarado Alvarado*  
Jose Roberto Alvarado Alvarado  
Contador General



KPMG, S.A.  
Auditor Externo

Cifras cerciadas con registros contables auxiliares.



El FONDO PRO HABITAT, creado por FUSAI con el apoyo de la Agencia Sueca de Cooperación, ASDI y el Gobierno Sueco, es una Fundación de utilidad pública, no lucrativa, apolítica y no religiosa, que tiene como finalidad la administración, fortalecimiento y desarrollo de un Fondo financiero y técnico 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.

**PBX (503) 2255-1000**  
**Col. Escalón, Calle Nueva N.1 Casa**  
**N.3733, San Salvador, El Salvador, C.A.**  
**[www.fondoprohabitat.org](http://www.fondoprohabitat.org)**