

PW-ABB-725

65421

# Techo y Trabajo

Programa de Mejoramiento  
de Vecindarios y Creación  
de Empleos en América Central

Fundación para la Vivienda Cooperativa  
Washington, D.C.

Abril de 1988

**CUBIERTA:** Jóvenes de la cooperativa Nueva Suyapa de Tegucigalpa ejecutan bailes tradicionales durante la ceremonia de inauguración de un proyecto de mejoramientos habitacionales financiado a través del Programa Cooperativo de Mejoramiento de Vecindarios y Creación de Empleos de la CHF.

© 1988 por la Fundación para la Vivienda Cooperativa (The Cooperative Housing Foundation). Todos los derechos reservados. Publicado en los Estados Unidos de Norteamérica.

# Indice

Abreviaturas y siglas	iv
Resumen ejecutivo	1
I. Antecedentes	3
II. El sistema cooperativo de desarrollo	6
III. Actividades regionales	7
IV. Informes de los países	
<i>Guatemala</i>	9
<i>El Salvador</i>	12
<i>Honduras</i>	15
<i>Costa Rica</i>	18
<i>Panamá</i>	21
<i>Belice</i>	24
Apéndices	
A. Resumen de los préstamos, donaciones y aportes locales	27
B. Información sobre la CHF	28



La población de América Central asciende a unos 25 millones de habitantes, la mayoría de los cuales vive en casas que construyen ellos mismos y que no cumplen las normas mínimas de habitabilidad. El Programa de Mejoramiento de Vecindarios y Creación de Empleos de la CHF establece vínculos entre el sector privado y los pobres proporcionándoles crédito y asistencia técnica a los residentes de los asentamientos marginales y de las aldeas rurales a fin de mejorar sus condiciones de vida. Este programa también promueve la creación de empleos y le ofrece a la gente la posibilidad de participar en forma democrática en las decisiones que afectan a sus comunidades.

## Abreviaturas y siglas

APRHU	Asociación de Promoción Humana
ASJO	Asociación San José Obrero
BARD	Instituto de Desarrollo Rural de Belice
BCUL	Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Belice
CHF	Fundación para la Vivienda Cooperativa
CMA	Cooperativa de mejoramiento de aldeas
CMV	Cooperativa de mejoramiento vecinal
CPMC	Centro de producción de materiales de construcción
COLAC	Confederación Latinoamericana de Cooperativas de Ahorro y Crédito
COOPALIANZA	Cooperativa de Ahorro y Crédito "Alianza" de San Isidro
COOPESPARTA	Cooperativa de Ahorro y Crédito "Esparta" de Esparza
COSMEVA	Cooperativa de Viveros y Servicios Múltiples de Atlántida
COSUDER	Asociación Guatemalteca de Coordinación para la Supervivencia y el Desarrollo
CSJB	Centro San Juan Bosco
CVAC	Cooperativa de vivienda por autoconstrucción
FACACH	Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Honduras
FEDECACES	Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de El Salvador
FEDPA	Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Panamá
FEHCOVIL	Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda
FENACOAC	Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito
FENACOVI	Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda y Servicios Múltiples
FUNDASOL	Fundación de Solidaridad Social
FUNDAVICO	Fundación Panameña para la Vivienda Cooperativa
HODE	Asociación Guatemalteca de Hogar y Desarrollo
IDH	Instituto de Desarrollo Hondureño
INVJ	Instituto Nacional de Vivienda
MC	Mecanismo de crédito
MOFANG	Movimiento de Familias Nuevas de Gualán
OST	Organización de servicios técnicos
PROVICO	Organización de vivienda rural
SCD	Comunidad cooperativa de desarrollo
SIHUACOOOP	Cooperativa de Ahorro y Crédito de Sihuatehuacán
USAID	Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos de Norteamérica



Las instituciones privadas sin fines de lucro centroamericanas proporcionan una amplia gama de servicios a la gente para mejorar sus viviendas y sus comunidades. En su programa la CHF proporciona crédito y asistencia técnica destinados a fortalecer estas actividades y a crear un sistema efectivo de producción de soluciones habitacionales y de servicios comunales del sector privado en la región.

## Resumen ejecutivo

En 1984, fundándose en las recomendaciones de la Comisión Nacional Bipartidaria para la América Central que encabezó el Doctor Henry Kissinger, el Congreso de los Estados Unidos dictó una legislación que autorizó el financiamiento de diversas actividades dirigidas a paliar los problemas sociales de esa región. En su informe al Presidente de la nación norteamericana la Comisión Kissinger delineó cuatro objetivos fundamentales, a saber: estabilización económica, crecimiento a largo plazo, equidad y participación amplia de la gente en el desarrollo y la promoción de instituciones democráticas y de los derechos humanos; y también recomendó el aumento sustancial de la asistencia financiera y técnica de los Estados Unidos a la región.

La comisión reconoció que los gobiernos centroamericanos no han utilizado efectivamente la ayuda externa en programas que mejoren el nivel de vida de los pobres de las zonas urbanas y rurales y, con el objeto de corregir esa situación, recomendó no sólo que se aumentara el financiamiento sino que se lo canalizara a través del sector privado y que se les diera asistencia a las instituciones privadas de dichos países para que lleven a cabo los programas de desarrollo en forma eficaz.

Haciéndose eco de estas recomendaciones la Fundación para la Vivienda Cooperativa (CHF) propuso un programa para ayudar a establecer un sistema privado de producción de viviendas y servicios comunitarios efectivo en la región, apoyando el fortalecimiento de las entidades privadas ya existentes y dando asistencia para establecer instituciones nuevas que sirvan para complementar la acción de los gobiernos en el campo de la producción de viviendas al alcance económico de los sectores más necesitados. En virtud de este programa, que se basa en el sistema cooperativo de desarrollo, la CHF espera beneficiar a más de 100,000 personas, concediéndoles financiamiento para mejorar o construir sus viviendas y para la provisión de servicios comunitarios a los residentes de los asentamientos informales y de las aldeas rurales y crear empleos por medio de empresas pequeñas relacionadas con la construcción.

En marzo de 1985 la Agencia para el Desarrollo Internacional de los Estados Unidos (USAID) le concedió a la CHF una donación de US\$10 millones para el Programa Cooperativo de Mejoramiento de Vecindarios y Creación de Empleos, cono-

cido también con el nombre de Programa Techo y Trabajo, que ahora se lleva a cabo con todo éxito en los seis países de la región, a saber: Guatemala, El Salvador, Honduras, Costa Rica, Panamá y Belice.

La estrategia de la CHF en este programa es de proporcionar asistencia técnica, crédito y adiestramiento para proyectos demostrativos y, en algunos casos, conceder donaciones para fortalecer a las instituciones privadas. La CHF les otorga préstamos en moneda local a las federaciones de cooperativas de ahorro y crédito, a las federaciones de cooperativas de vivienda y a otras instituciones de desarrollo comunal, las que, a su vez, conceden créditos con dichos fondos a sus afiliadas o a grupos comunitarios cooperativos para que les presten financiamiento a sus socios y residentes. Es condición esencial de este programa que los beneficiarios, que habitan en los asentamientos informales de las zonas urbanas o de las aldeas rurales, reembolsen el valor íntegro de sus préstamos a tasas de interés comerciales.

El sistema funciona sobre la base de un fondo rotativo del cual la CHF hace préstamos a las instituciones locales, en los que les concede un margen entre la tasa de interés que les cobra y las que ellas les aplican a los subprestatarios. Con este margen las prestatarias cubren sus gastos de operación y establecen reservas para solventar la morosidad de los subprestatarios. Con las recuperaciones de estos préstamos la CHF proyecta constituir un fondo para otorgar nuevos préstamos en el futuro.

Este programa ha demostrado que la gente pobre de los asentamientos marginales puede y está llana a pagar los préstamos que reciben de las instituciones del sector privado y que, al contrario de lo que ocurre generalmente con los préstamos que conceden los organismos gubernamentales, cuya tasa de morosidad es muy alta, en los préstamos de las instituciones acogidas al programa de la CHF la recuperación es excelente, con una morosidad total que no alcanza al dos por ciento. A mayor abundamiento, cabe anotar que en los préstamos de la CHF a las instituciones locales no existe morosidad.

El programa de la CHF capacita a las instituciones privadas para administrar programas de financiamiento de vivienda y proyectos de construcción habitacional lo que, agregado a la demanda de préstamos de tipo habitacional de los re-

sidentes, ha alentado a las misiones de la USAID en la región a otorgarle a la CHF importantes cantidades de fondos adicionales para ampliar el programa en sus respectivos países. Además de este financiamiento adicional de la USAID las federaciones de cooperativas de ahorro y crédito, las instituciones del sistema cooperativo de vivienda, las compañías privadas norteamericanas y otras fuentes financieras privadas de los países de la región, han proporcionado fondos de contrapartida que, al 31 de diciembre de 1987, totalizaban otros US\$6 millones.

El programa ha demostrado una velocidad poco común en el logro de su meta en favor de las familias pobres de América Central, a tal punto que, a la fecha indicada, la CHF había comprometido todos los fondos disponibles del programa, la mayor parte de los cuales se encuentran ya desembolsados. A esa fecha la CHF les había otorgado préstamos a 13 instituciones a nivel nacional y a cinco entidades a nivel comunal. Las instituciones de carácter nacional, a su vez, les habían hecho préstamos a 61 entidades a nivel comunitario. Además de la asistencia financiera, la CHF les proporciona asistencia técnica y adiestramiento a todas estas instituciones y les concedió donaciones de apoyo institucional a 16 de ellas con el objeto de fortalecer su administración.

Como consecuencia de este programa ya hay miles de personas beneficiadas con préstamos de mejoramiento de vivienda y oportunidades de empleo generadas por la demanda de materiales de construcción y servicios comunitarios nuevos, tales como sistemas de agua potable, electricidad y aceras.

Por otra parte, el programa ha entrado ya en la fase de recuperación de los préstamos; en efecto, las primeras familias que recibieron créditos para mejorar sus viviendas o para cubrir los costos de construcción de viviendas nuevas, están ya amortizándolos y pagando por ellos tasas de interés comerciales. Tanto es así que durante 1988 la CHF espera obtener el reembolso de US\$400,000, cifra que aumentará substancialmente en 1989 y en los años siguientes. Con estas recuperaciones la CHF proyecta otorgar nuevos préstamos a instituciones privadas y sin fines lucrativos de los países participantes en el programa a fin de que ellas, a su vez, se los traspasen a otras familias de ingresos bajos que gozarán así de los beneficios que ofrece este programa.



El representante Dante Fascell



El representante Jack Kemp



El representante Doug Bereuter

La CHF canaliza asistencia norteamericana al sector privado de la América Central a través de su Programa de Mejoramiento de Vecindarios y Creación de Empleos, según el enfoque recomendado por la Comisión Nacional Bipartidaria encabezada por el Doctor Henry Kissinger, cuyo informe le sirvió de base al Congreso de los Estados Unidos para dictar la legislación de ayuda al exterior de 1984 y, posteriormente, a la USAID para concederle a la CHF una donación de US\$10 millones para aplicar su llamado "sistema cooperativo de desarrollo" en seis países de la región.

A las ceremonias en que se anunció la concesión de dicha donación asistieron varios miembros del congreso y otros funcionarios importantes del gobierno de ese país, entre los cuales cabe mencionar a los congresistas Dante Fascell, Demócrata por el Estado de la Florida y jefe de la Comisión de Relaciones Exteriores de la Cámara de Representantes; Jack Kemp, Republicano por el Estado de Nueva York y jefe del grupo de la minoría del Subcomité de Actividades Extranjeras de la Comisión de Asignaciones de dicha Cámara; Doug Bereuter, Republicano por el Estado de Nebraska y jefe del grupo de la minoría del Subcomité de Organismos Internacionales de Desarrollo y de Finanzas de la Comisión Bancaria de la misma Cámara; y el señor Peter Askins, subadministrador de la Oficina de Asuntos Centroamericanos y Panameños de la USAID.

El Programa de Mejoramientos Vecinales y de Creación de Empleos de América Central está dirigido por el señor Ted Priftis, vicepresidente de la CHF y director de la división regional de América Latina y de Asia.



El señor Peter Askins



El señor Ted Priftis

# I. Antecedentes

## Enfoques del programa

En América Central viven actualmente alrededor de 25 millones de personas, la mayoría de las cuales son pobres. Elementos típicos en cada uno de los seis países del programa son las altas tasas de natalidad y de migración interna, del campo a las ciudades, condiciones que ejercen gran presión sobre los recursos limitados y la capacidad de los gobiernos para satisfacer las necesidades humanas básicas. En efecto, muy a menudo, la gente pobre de estos países carece de agua potable y de alcantarillado sanitario y de otros servicios comunales tales como escuelas, centros de salud, calles y electricidad.

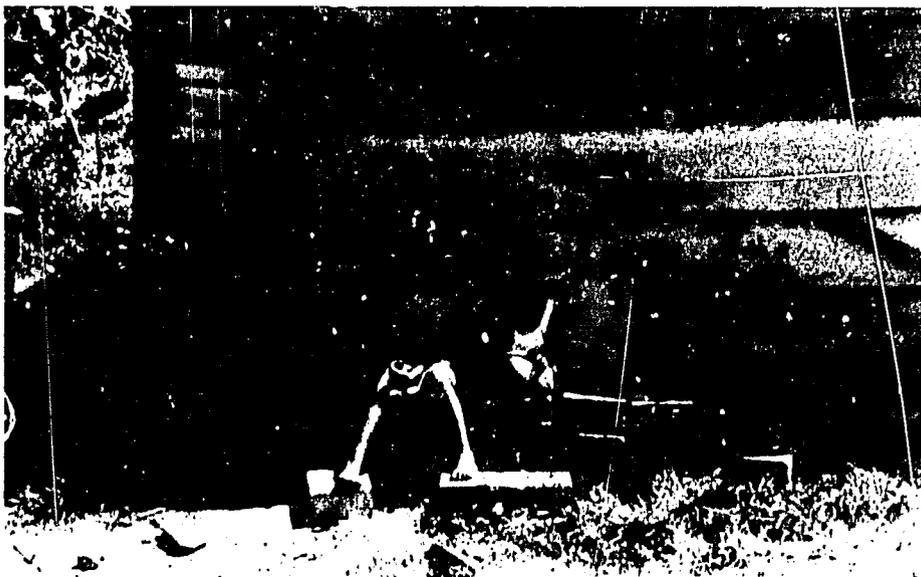
En Centroamérica no hay estadísticas confiables sobre la cantidad de gente de las áreas urbanas, de las ciudades pequeñas y de las zonas rurales que vive en condiciones inferiores a las aceptables, pero se sabe que alrededor de un tercio de los habitantes de los centros urbanos vive en los asentamientos marginales de la periferia o en casas de vecindad en el centro de las ciudades, alternativas ambas que se caracterizan por el hacinamiento y por carecer de servicios sanitarios adecuados; y la gran mayoría de la gente de las zonas rurales de casi todos estos países carece de viviendas adecuadas, agua potable y servicios sanitarios.

## Enfasis en el sector privado

La experiencia de los últimos 20 años demuestra que los gobiernos centroamericanos no tienen capacidad suficiente para resolver por sí solos las necesidades habitacionales y de servicios comunitarios de las poblaciones urbanas y rurales. Por el contrario y como ocurre en la mayoría de los países en desarrollo, es la gente misma la que produce gran parte de

las viviendas que se construyen. Los pobres tradicionalmente, construyen sus viviendas con madera y otros materiales de desecho al alcance de sus bolsillos y satisfacen sus necesidades de vivienda por etapas y a medida de sus recursos.

El programa colabora con las instituciones no gubernamentales sin fines lucrativos de los respectivos países, tales como las cooperativas y las entidades



Los niños que residen en los asentamientos marginales y en las comunidades rurales pobres, generalmente no tienen acceso a la educación escolar y a los servicios de salud adecuados.



En Centroamérica viven miles de personas hacinadas en los asentamientos marginales, la mayoría de las cuales carecen de los servicios comunales básicos tales como agua potable, alcantarillado sanitario y electricidad.



La fotografía muestra a algunos residentes de la ciudad de Santa Ana de El Salvador reunidos para resolver sus preferencias en materia de mejoramientos de su comunidad. En dichas reuniones las decisiones se adoptan a través del proceso democrático de un voto por familia.

comunitarias, ayudándolas a alcanzar con sus programas a los residentes y a las comunidades pobres. Por medio de este sistema privado esencialmente popular, la CHF les proporciona a las familias de ingresos bajos el financiamiento que necesitan desesperadamente y que generalmente se les niega y, en esta forma, les permite acelerar el proceso tradicionalmente lento de solucionar su problema habitacional.

### Principios cooperativistas

A través del Programa Cooperativo de Mejoramiento de Vecindarios y Creación de Empleos la CHF colabora con grupos comunitarios democráticos organizados por los residentes de los asentamientos marginales que rodean las ciudades capitales y otros centros urbanos importantes, las aldeas rurales y otros pueblos menores. Los proyectos revisten la forma de cooperativas o de otras entidades comunitarias sin fines lucrativos, que se fundan en los principios cooperativistas básicos, tales como la neutralidad política y religiosa y el funcionamiento a base de un voto por socio.

La CHF, además, proporciona adiestramiento sobre liderazgo con base en los principios democráticos y considera que el sistema cooperativista es una herramienta muy valiosa para estimular a los nacionales de países sin tradición democrática a que promuevan la toma de decisiones y autogestión de sus comunidades y participen en ellas.

### Préstamos y donaciones

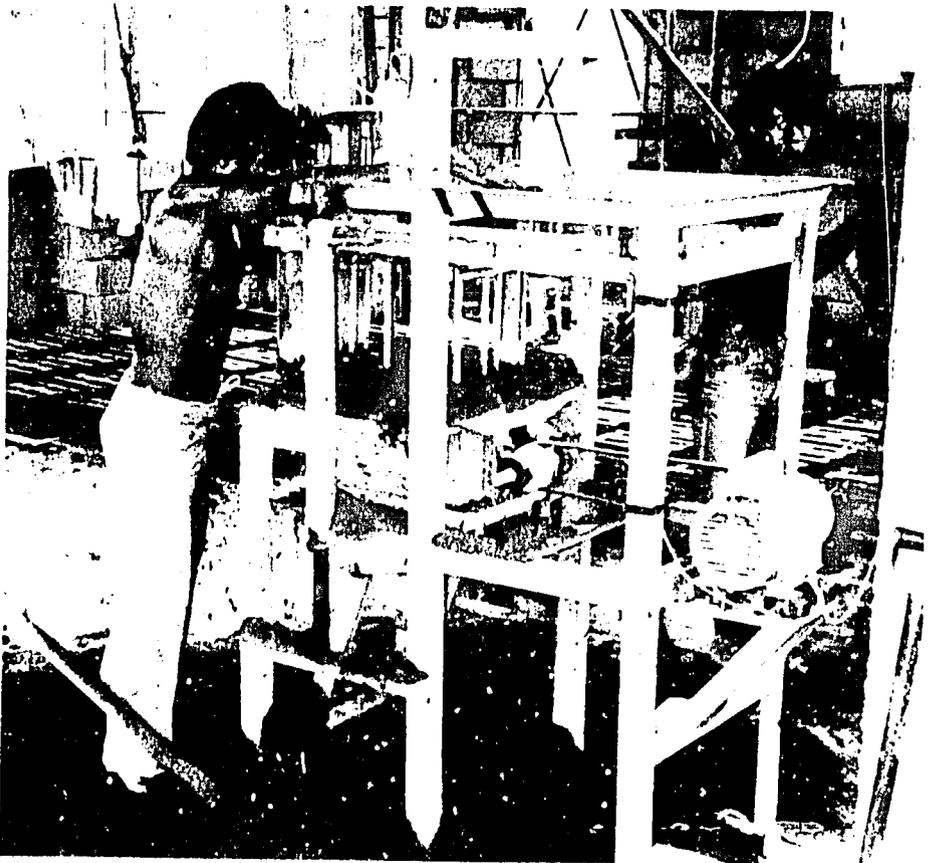
En este programa la CHF le otorgó cinco tipos de préstamos a las familias de ingresos inferiores al mediano y, en algunos casos, les concede donaciones de apoyo institucional a las instituciones privadas que participan en él. Dichos

préstamos son, a saber:

- préstamos de mejoramiento habitacional y/o expansión de viviendas, que incluyen el reemplazo del techo de la vivienda, otro dormitorio, instalación de un piso de concreto o reemplazo de las puertas y/o las ventanas;
- préstamos hipotecarios para financiar la construcción y la inversión a largo plazo en programas de viviendas

básicas, sea como parte de un proyecto multifamiliar o de un programa de construcción en los lotes propios de los subprestarios;

- préstamos interinos de construcción que, a diferencia de los préstamos hipotecarios, son de corto plazo y sirven para financiar la etapa constructiva cuando alguna institución financiera local ofrece financiamiento hipotecario a largo plazo. En este tipo de préstamos los fondos de la CHF se limitan a financiar la fase constructiva de la vivienda y son recuperados rápidamente pudiendo ser usados nuevamente en otros proyectos;
- préstamos para servicios comunitarios, que financian necesidades comunales tales como los sistemas de agua potable, hidrantes, pozos, instalación de cables eléctricos, paredes de retención y edificios comunales para salas de reunión y centros de salud;
- préstamos para pequeñas empresas y centros de producción de materiales de construcción, que facilitan capital para prestar a microempresas en el campo general de la producción y distribución de materiales de construcción de viviendas. Estas em-



Los materiales que se utilizan en los mejoramientos habitacionales y en la edificación de viviendas por el proceso de autoconstrucción se producen generalmente por pequeñas empresas de las propias comunidades. Otro de los elementos que componen el programa centroamericano de la CHF es la creación de empleos nuevos mediante la expansión de las empresas pequeñas que producen materiales de construcción.

presas tienen dos objetivos primordiales que son la creación de empleo para mejorar sus ingresos y los de sus empleados y mejorar el acceso de los residentes de las zonas marginales a los materiales de construcción a precios más competitivos; y

- donaciones de apoyo institucional, que la CHF les concede a las instituciones locales no gubernamentales con que colabora en este programa y que tienen por objeto fortalecer su capacidad institucional en aspectos o funciones específicos, para ayudarlas a cubrir los costos de equipo y personal adicional que necesitan para llevar a cabo los proyectos. Aunque es cierto que, en última instancia, los costos administrativos mencionados son cubiertos por los beneficiarios de los proyectos, a menudo estos gastos constituyen obstáculos serios a la puesta en marcha de los proyectos.

### Viviendas básicas

La solución habitacional que se financia en este programa es una vivienda básica, con una o dos habitaciones y con una superficie de 32 metros cuadrados aproximadamente y en cuya construcción se emplean materiales tales como la madera, el ladrillo, los bloques de cemento y, en algunas comunidades, el adobe, cuyo costo fluctúa entre US\$1,000 y poco más de US\$2,000 dependiendo del tamaño de la solución que puede financiar la familia.

Las viviendas básicas tienen la ventaja de que pueden ser ampliadas a medida que lo permiten los recursos financieros de las familias. Este método de vivienda "crecedora" ofrece a las familias casas durables, que cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad y les proporcionan la flexibilidad necesaria

para ir adecuándolas a sus necesidades, a medida que aumentan sus recursos.

### Viviendas para los trabajadores

Además de asistir a las instituciones no lucrativas la CHF también presta asistencia a las empresas y compañías privadas para que les construyan viviendas a sus empleados. Con el objeto de evitar los errores inherentes a la creación de poblaciones patronales la CHF les otorga financiamiento directamente a cooperativas u otros tipos de instituciones formadas por los trabajadores de las compañías y éstas proporcionan los terrenos y los recursos financieros; y los trabajadores, por su parte, se obligan a reembolsarles los préstamos, cuyos fondos regresan al fondo rotatorio constituido por la CHF.

### Evaluación

La CHF ha llevado a cabo encuestas en los asentamientos marginales y en las aldeas para determinar la naturaleza exacta del problema habitacional que los afecta y para cuantificarlo de una manera que hasta ahora no se había hecho. Los datos que arrojen estas encuestas servirán para comparar la situación de los beneficiarios antes y después de la ejecución de los proyectos, lo que permitirá medir y evaluar los beneficios resultantes de los diversos componentes del programa.



Los costos de construcción se pueden mantener accesibles utilizando la mano de obra de los beneficiarios y contratando la construcción con pequeñas empresas de la comunidad en que ellos residen.



La vivienda que muestra la fotografía se puede construir por un costo de unos US\$1,800. El dueño le agregará una habitación nueva después que haya pagado el préstamo que obtuvo para financiar su construcción.

## II. El sistema cooperativo de desarrollo

El sistema cooperativo de desarrollo (SCD), que la CHF planteó basándose en su experiencia de más de 20 años de actividades en todo el mundo, consiste de una serie de elementos relacionados entre sí y que forman un sistema permanente del sector privado para construir y mejorar las viviendas y los servicios comunales de los barrios marginales. En algunos de los países centroamericanos ya existe la mayor parte de los elementos que componen el SCD y en otros hay uno o dos de ellos y aunque el SCD puede funcionar faltando algunos de esos elementos, si se quiere determinar cuales de ellos son o no necesarios se debe evaluar la situación de cada país o de cada localidad.

### Organizaciones de servicios técnicos

Uno de los elementos más importantes del SCD es la organización de servicios técnicos (OST), que generalmente es una entidad sin fines de lucro que ofrece asistencia técnica para llevar a cabo proyectos de cooperativas de vivienda y los correspondientes servicios comunales. Así por ejemplo, la OST puede organizar una cooperativa de mejoramiento vecinal o de aldea o conseguirles financiamiento, en un mecanismo de crédito a una cooperativa de vivienda por autoconstrucción o a un centro de producción de materiales. La coordinación de los servicios técnicos, administrativos, financieros y legales que realiza la OST es fundamental para el éxito de los proyectos de desarrollo comunal.

### Cooperativas de vivienda por autoconstrucción

Las cooperativas de vivienda por autoconstrucción (CVACs) les proporcionan viviendas y los correspondientes servicios a sus socios y a sus familias. Estas cooperativas toman diferentes formas en los distintos países. En general, las cooperativas son entidades sin fines de lucro del sector privado, que pertenecen a los socios y que se acogen a un sistema de principios como la asociación libre, el control democrático y un voto por cada socio y, a través de las cuales, los socios satisfacen sus necesidades habitacionales participando democráticamente en la gestión de la cooperativa y usando técnicas de autoconstrucción que están a su alcance económico.

### Centros de producción de materiales de construcción

Los centros de producción de materiales de construcción (CPMCs) producen y distribuyen materiales básicos de construcción en las localidades donde se necesitan. Los CPMCs pueden ser pequeñas industrias caseras que se amplían a medida que aumentan las necesidades y la demanda o empresas a escala más grande, que se establecen en zonas de crecimiento rápido que todavía no atiende el sector formal de la construcción.

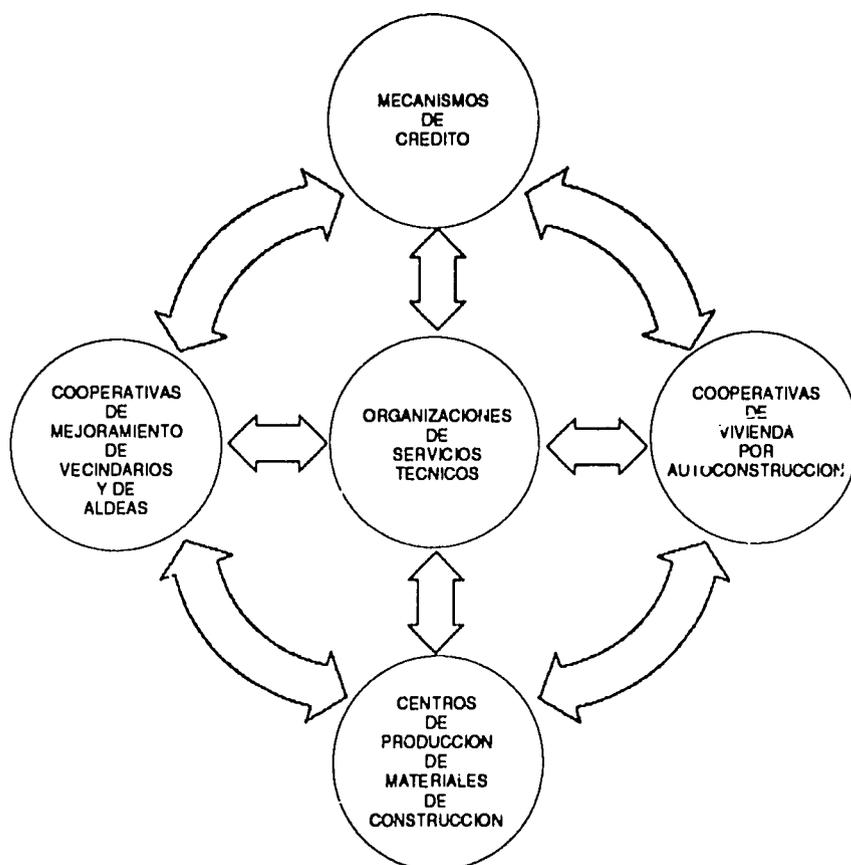
### Cooperativas de mejoramiento de vecindarios y de aldeas

Las cooperativas de mejoramiento de vecindarios (CMVs) y las de mejoramiento de aldeas (CMAs) son instituciones formales que facilitan la producción de soluciones habitacionales y el mejoramiento de los servicios comunales por medio de la autoconstrucción. En estas cooperativas los socios son quienes deciden las mejoras que necesitan y desean,

ya fuere la instalación de un sistema de agua potable o de alcantarillado, una acera, un canal de drenaje o el mejoramiento de sus viviendas y, en algunos casos, la construcción de un centro comunal, una escuela, una clínica u otras edificaciones que la comunidad necesita, desea y puede pagar.

### Mecanismos de crédito

Los mecanismos de crédito (MCs) son instituciones que promueven el ahorro y a veces otorgan crédito para vivienda, servicios comunales, centros de producción de materiales de construcción o para pequeñas empresas, a las familias de ingresos bajos organizadas en algún tipo de cooperativa. Entre los MCs se incluyen las cooperativas de ahorro y crédito, los bancos comerciales, los bancos de trabajadores, los fondos de pensiones y de seguridad social, las compañías de seguros y las asociaciones de ahorro y préstamo para la vivienda.



### III. Actividades regionales

Además de los préstamos y donaciones que ha otorgado a las instituciones en los seis países del Programa Cooperativo de Mejoramiento de Vecindarios y de Creación de Empleos, la CHF adiestra a los dirigentes de dichas instituciones, presta apoyo a las instituciones regionales centroamericanas, promueve el intercambio personal y de informaciones entre los países y ciertas actividades que pueden ser aplicadas en todos ellos.

#### Apoyo institucional a nivel regional

Durante el primer año del programa la CHF le concedió a la Confederación Latinoamericana de Cooperativas de Ahorro y Crédito (COLAC) una donación de apoyo institucional por la suma de US\$118,400 para que les diera asistencia técnica a las federaciones de cooperativas del ramo de los países participantes. La COLAC es una organización de servicios técnicos regional encargada de asistir al movimiento de cooperativas de ahorro y crédito de toda América Latina y, mediante esta donación, financió misiones de expertos para asistir a la Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito de El Salvador a establecer un sistema computarizado, analizar las garantías aplicadas en los préstamos de mejoramiento habitacional y evaluar el estado de su programa de créditos de mejoramiento de viviendas; y a las federa-

ciones de cooperativas de ahorro y crédito de Guatemala, Honduras y Panamá.

#### Adiestramiento, intercambio entre los países y reuniones regionales

La CHF auspició una serie de seminarios de adiestramiento en los países y otros a nivel regional, como parte de su programa centroamericano. Entre las actividades de adiestramiento a nivel de los países se incluyen un seminario de evaluación y un curso de adiestramiento en servicio sobre el uso de materiales de investigación que llevó a cabo en el proyecto de la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Guatemala (FENACOAC). Dentro de esta categoría están también, el adiestramiento de los funcionarios de los departamentos de crédito de las cooperativas costarricenses en materia de préstamos de mejoramiento habitacional, una mesa redonda sobre planificación de loteamientos urbanos para los funcionarios de las cooperativas de Honduras, el adiestramiento en servicio de los supervisores de las obras de construcción de El Salvador y un curso sobre el uso del equipo SCANTRON para los operadores de computadoras de varias instituciones panameñas acogidas al programa. En octubre de 1986 la CHF llevó a cabo en Washington, D.C. un seminario de dos semanas para representantes de las instituciones de los seis países acogidos al programa de la CHF, en

colaboración con la Meridian House Internacional de la ciudad de Washington y del Instituto Americano de la Cooperación, al cual asistieron 17 participantes, encargados del adiestramiento en dichas instituciones.

La CHF también financió una serie de intercambios a nivel internacional, de los personeros de las instituciones de varios de los países, como por ejemplo, el viaje a Costa Rica y a Guatemala de los líderes de dos de las cooperativas de ahorro y crédito salvadoreñas para estudiar la forma en que los sistemas cooperativos de ahorro y crédito de esos países movilizan los ahorros; el del director de la Fundación Panameña para la Vivienda Cooperativa (FUNDAVICO), que fué a Honduras por una semana para estudiar el sistema y los procedimientos utilizados por la Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda (FEHCOVIL); y el de dos funcionarios del sector vivienda de Honduras a Chile para que investigaran las técnicas que emplean, con mucho éxito, las organizaciones de servicios técnicos de cooperativas de vivienda de ese país para atraer ahorros de sus socios.

Además, la CHF celebra reuniones regionales de sus directores en los países acogidos al programa y de ciertos personeros de su casa matriz, a intervalos de seis meses; y reuniones anuales con los líderes de las instituciones de los países que participan en el programa. Estos dos tipos de reuniones ofrecen la oportunidad



En la foto aparece el Presidente de Honduras, Ing. José Azcona Hoyo (al centro) con los directores y el personal ejecutivo de la CHF en el Palacio Presidencial de Tegucigalpa. El Presidente Azcona inauguró, también, la reunión regional que celebró la CHF en Tegucigalpa en la cual pronunció el discurso principal.



Uno de los componentes del programa centroamericano de la CHF es la promoción de adiestramiento dirigido a fortalecer la capacidad de liderazgo y la participación de las mujeres en los asuntos de sus comunidades.

de analizar diversos aspectos del programa, tales como los conceptos en que se basa, los problemas que enfrenta y el progreso logrado en cada uno de esos países. y sirve de foro para intercambiar ideas entre los representantes de las instituciones de un país con sus contrapartes de las otras naciones participantes.

### La mujer en el desarrollo cooperativista

La CHF reconoce que una gran cantidad de las familias centroamericanas que atiende con su programa están encabezadas por mujeres, las cuales se enfrentan con problemas muy especiales. Aunque las cooperativas de la región poseen una reconocida trayectoria en cuanto a proporcionar crédito a las mujeres, es también un hecho que estas últimas generalmente tienen acceso a menos oportunidades y ganan menos dinero que los hombres y, por lo tanto, es más difícil para ellas que para los hombres reunir los requisitos para calificar como socias y para obtener créditos. También se da el caso que aún en las cooperativas que cuentan con mayor número de socias, en raras oportunidades las mujeres están representadas proporcionalmente en los cargos directivos. En efecto, hay muchas cooperativas con muy pocas mujeres en estos cargos. Por esta razón es que la CHF ha formulado una estrategia diseñada para estimular la participación integral de las mujeres en su programa centroamericano. Dicha estrategia tiene dos objetivos: mejorar las condiciones de vida de las mujeres y de sus familias y estimular a las cooperativas a utilizar los recursos humanos disponibles en forma integral.

La primera iniciativa dentro de este componente del programa, fué la de preparar las directrices específicas, tanto en inglés como en español, para aumentar

la accesibilidad de las mujeres a los beneficios del programa e incrementar su participación en las actividades de las comunidades donde residen, las que fueron enviadas a las oficinas de la CHF en cada uno de los países del programa y a las instituciones nacionales de dichos países.

El paso siguiente fué el de identificar y llevar a cabo actividades específicas para estimular la participación de las mujeres. Esta iniciativa comenzó en junio de 1986 en Honduras y su primera fase fue evaluada en enero de 1987 y consistió de un curso de entrenamiento de diez semanas para más de 200 mujeres pertenecientes a diez cooperativas de Tegucigalpa. Este curso enfatizó el desarrollo personal y organizativo, para ayudar a las mujeres a obtener confianza en sí mismas y habilidades de liderazgo y también las estimuló a trabajar juntas para lograr las metas comunes dentro del contexto de la estructura cooperativa. Como resultado de este adiestramiento las mujeres comenzaron a organizarse y están ya ejecutando algunos proyectos de mejoramiento comunal en colaboración con las cooperativas. Además, se las ha estimulado a que soli-

citen créditos con cargo a los fondos del programa disponibles para pequeñas empresas.

### Sistema de evaluación de los resultados

Durante el primer año del programa la CHF inició la evaluación de sus resultados, enfocándola a medir el impacto que ejercen en la salud de sus habitantes el logro de viviendas y el mejoramiento de sus comunidades. A esta fecha se ha ampliado el alcance de estos estudios a otros tipos de resultados e impactos, tales como la cantidad de los préstamos de construcción y de mejoramiento de viviendas otorgados; y su objetivo es evaluar los efectos de estos logros sobre la salud y la calidad de vida de los beneficiarios y de identificar los aspectos problemáticos de los proyectos.

Actualmente se lleva a cabo en Honduras un proyecto piloto de evaluación de resultados y se proyecta ampliarlo a los demás países acogidos al programa. En este sentido se formularon una serie de cuestionarios para recolectar la información básica, a los que se les dará seguimientos anuales, con el objeto de observar los cambios y las tendencias que experimenten las comunidades, las familias y las personas a través del tiempo. También se proyecta obtener este mismo tipo de informaciones de las comunidades que no participan en el programa, con fines comparativos. Las encuestas proporcionarán datos sobre la composición y la estructura familiar, el nivel educacional, la asistencia a la escuela, el empleo, los ingresos, los gastos de vivienda y de alimentación, los mejoramientos habitacionales logrados, el estado de salud, la participación de los residentes en las instituciones comunales, sus opiniones sobre la cooperativa y sobre la calidad de la vivienda, del agua y de los servicios sanitarios.



El adiestramiento constituye un elemento muy importante del programa centroamericano de la CHF y se compone de adiestramiento a nivel de cada país y de seminarios regionales para los participantes del programa.

## IV. Informes de los países

### Guatemala

#### Vista general

La misión de la USAID en Guatemala reconoce el papel importante que ha desempeñado la CHF con su programa en dicho país, hacia el logro de las metas de esa agencia tendientes a aumentar la participación de los pobres en los beneficios del desarrollo económico y alentar al sector privado a tomar una parte más activa en el financiamiento y en la construcción de soluciones habitacionales para las familias de ingresos bajos. Dicha misión recientemente le concedió a la CHF una donación complementaria de US\$2.3 millones para su programa, con la cual la CHF ampliará sus actividades en ese país. Esta donación se desglosa en US\$1.86 millones en préstamos y donaciones y US\$440,000 de asistencia técnica y costos administrativos. Por su parte el gobierno de Guatemala también concede prioridad alta a la vivienda para los sectores de menores ingresos y alienta el desarrollo del sistema cooperativista democrático, tanto en las zonas urbanas como en las rurales.

El director del programa de la CHF en Guatemala es el señor Raymond Ocasio. En ese país la CHF colabora con una serie de instituciones privadas no lucrativas y, desde la puesta en marcha del programa, les ha otorgado asistencia mediante 12 proyectos entre préstamos y donaciones. A continuación se presenta un resumen del estado de estos proyectos.

#### Proyectos en ejecución

##### 1. FENACOAC

- préstamos de mejoramiento habitacional
- donación de apoyo institucional

La Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Guatemala (FENACOAC) reúne a 83 cooperativas de ahorro y crédito con más de 90,000 socios y es la fuerza dominante del movimiento cooperativista guatemalteco.

Este proyecto piloto tiene por objeto estimular a estas cooperativas a aumentar su actividad crediticia para fines habitacionales y a tasas de interés realistas; y en él la CHF le prestó a la FENACOAC US\$350,000 para que ella a su vez se los prestara a cuatro cooperativas de ahorro y crédito, las cuales, por su parte, aportaron financiamiento de contrapartida por la suma equivalente a US\$87,500. Se estima que estas cuatro cooperativas concederán alrededor de 990 préstamos de mejora-

miento habitacional a otros tantos de sus socios, con lo cual el programa, una vez terminado, beneficiará a 4,950 personas. Además de los aportes mencionados se estima que habrá otros a nivel local, equivalentes a US\$13,500. En este proyecto la FENACOAC suscribió préstamos con las cuatro cooperativas participantes y ella y la CHF les proporcionaron asistencia en la elaboración de documentos y otros materiales para estimular la demanda entre los subprestatarios y alentar a otras cooperativas de ahorro y crédito a interesarse en participar en el programa.

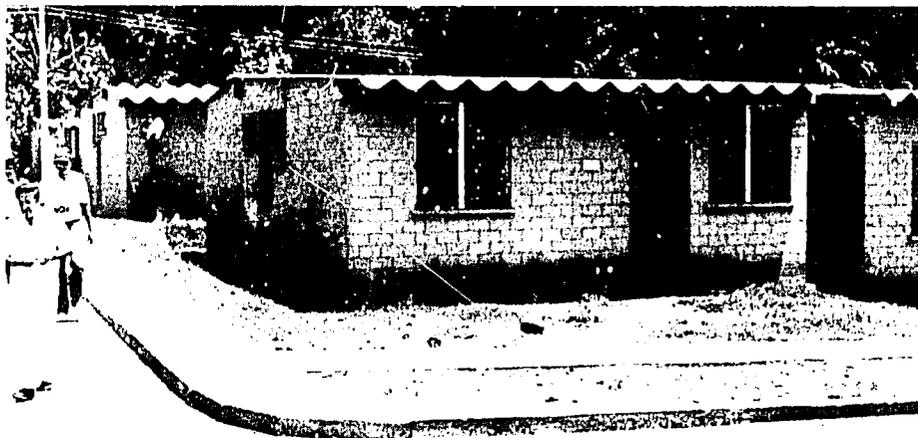
Otro aspecto interesante de este proyecto es que la FENACOAC construyó varias casas modelo en el terreno de una de las cooperativas, en colaboración con la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos y con financiamiento también de la CHF. El objetivo de esta iniciativa fué el de determinar los costos del proyecto y el tiempo necesario para construirlo, como también, estimular la demanda de las casas. Estas viviendas modelo ya están terminadas y su costo se encuadró dentro de los límites del programa, es decir, entre US\$980 y US\$1,132 por unidad. Durante el primer año del programa la CHF, además, le concedió a la FENACOAC una donación de apoyo institucional por la suma de US\$10,000 para mejorar su capacidad administrativa y para cubrir los costos de varios seminarios para ella y sus afiliadas. Uno de estos seminarios fue dedicado a evaluar la experiencia resultante del proyecto y en él se elaboraron diversos documentos promocionales, formularios para estimar el costo de las soluciones habitacionales y un manual de asistencia técnica en materia de

préstamos de mejoramiento habitacional y de construcción de viviendas.

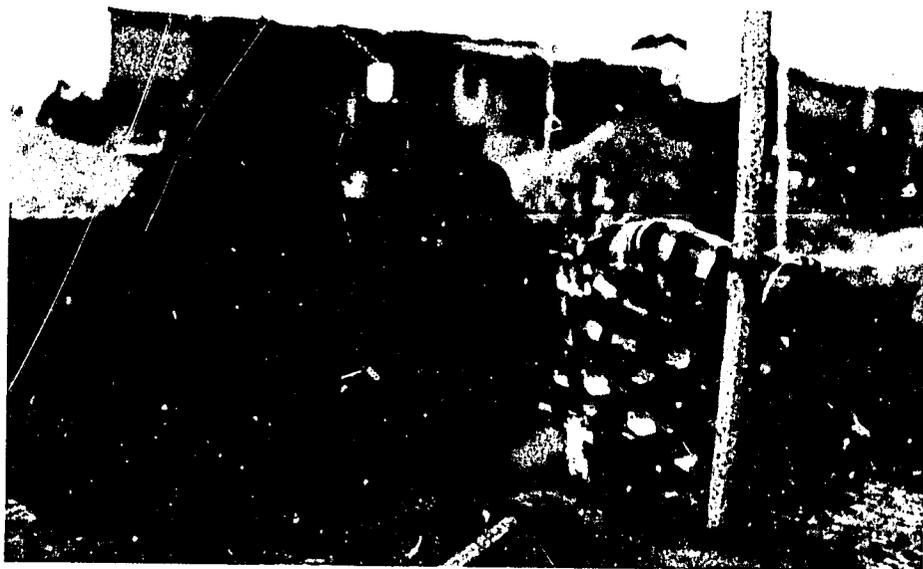
##### 2. HODE

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios
- donación de apoyo institucional

La Asociación Guatemalteca de Hogar y Desarrollo (HODE) es una institución privada sin fines de lucro, que promueve el desarrollo cooperativista y comunitario a través de programas habitacionales. Durante sus 14 años de existencia HODE ha llevado a cabo una serie de proyectos habitacionales para familias de la Ciudad de Guatemala, con ingresos mucho más bajos que el ingreso familiar mediano de dicha capital que, actualmente, equivale a US\$249. Debido a que la mayor parte de sus proyectos reciben algún tipo de subsidio, directo o indirecto, HODE depende en gran medida del financiamiento externo y para superar esta dependencia proyecta llevar a cabo un conjunto habitacional en terrenos pertenecientes a la comunidad satélite de San Juan Sacatepéquez, en las afueras de la Ciudad de Guatemala. Como primer paso hacia esta meta, obtuvo de la CHF un préstamo por la cantidad de US\$400,000 para financiar la construcción del proyecto conocido como San Juaneros, compuesto de 200 viviendas básicas y su correspondiente infraestructura, en el cual HODE aportó US\$6,000 en dinero efectivo y US\$59,676 del valor del terreno. Se espera que los beneficiarios del proyecto aporten el equivalente de US\$121,700 en forma de primas, mano de obra e inversiones para terminar sus viviendas y, además, que paguen sus préstamos oportunamente a



Mediante un préstamo de la CHF, la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda (FENACOVI) de Guatemala terminó el proyecto de una cooperativa de vivienda de Escuintla compuesto de 355 unidades. La fotografía muestra un aspecto de dicho proyecto.



En las aldeas remotas de Guatemala se utiliza el adobe para construir las viviendas. A fin de evitar la destrucción material de las unidades y los daños personales que causan los terremotos de ese país fue necesario elaborar diseños nuevos tanto de las viviendas como de sus componentes.

la tasa de interés del mercado. Se estima que este proyecto, que está muy adelantado, beneficia a unas 1,000 personas. Otro componente de este programa es el financiamiento por el equivalente de US\$25,000, que le prestará la CHF a HODE para que les otorgue préstamos de mejoramiento habitacional a los residentes originales y a los de las etapas recientemente construidas del conjunto habitacional, para la ampliación de sus viviendas. En esta etapa del programa HODE hará aportes de contrapartida de US\$10,000 en dinero efectivo y de US\$3,200 en especie. Como resultado de esta segunda etapa se beneficiarán alrededor de 187 personas.

Además de los préstamos indicados, la CHF le proporciona asistencia técnica a HODE a fin de ayudarlo a lograr sus metas de largo plazo; y le concedió una donación de apoyo institucional por el equivalente en quetzales de US\$25,000 para cubrir los costos en que incurra en el proyecto San Juaneros, incluyendo la construcción, supervisión, mercadeo, organización de la comunidad, educación cooperativa y adiestramiento.

### 3. FENACOVI

- préstamos hipotecarios
- donación de apoyo institucional

La Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda y Servicios Múltiples de Guatemala (FENACOVI) fue establecida en 1977 con el carácter de institución federativa y de organización de servicios técnicos y con el objeto de satisfacer la demanda habitacional que surgió con motivo del terremoto de febrero de 1976. Actualmente la FENACOVI cuenta con 19

cooperativas de vivienda afiliadas, provenientes de distintas partes del país, pero, principalmente, de las ciudades secundarias. Sin embargo, a raíz de su rápido crecimiento y por haber carecido de asistencia profesional en materia técnica y organizativa, se enfrentó con una serie de problemas durante la ejecución de varios de sus proyectos. En 1985, la FENACOVI fue sometida a una reorganización con el apoyo de la CHF, la cual le da asistencia de carácter organizativo y técnico y le otorgó financiamiento para la terminación de dos proyectos de vivienda cooperativa que se encontraban paralizados. Esto le permitirá a la FENACOVI y a las cooperativas involucradas vender las viviendas inconclusas para recuperar sus costos y mejorar su base financiera.

La CHF inició su asistencia a la FENACOVI en 1985 concediéndole una donación de apoyo institucional por el equivalente de US\$24,108, la que le aumentó a un total de US\$99,704 en febrero de 1987. Con estos fondos la FENACOVI financió un programa educativo y mejoró los servicios legales y técnicos que les presta a las cooperativas afiliadas y que ahora utiliza en los proyectos habitacionales financiados por la CHF.

En este programa la CHF le otorgó a la FENACOVI un préstamo por el equivalente de US\$213,000 para financiar la terminación del conjunto habitacional de la cooperativa de vivienda El Modelo II de Escuintla, en el cual, al momento de iniciarse el programa de la CHF, había una inversión financiera local ascendente a US\$1.3 millones. Con este préstamo la FENACOVI financió la construcción de

141 viviendas que faltaban por construir de las 355 que componen el conjunto de la cooperativa y la infraestructura de todo el conjunto el que actualmente se encuentra terminado y las viviendas adjudicadas a los socios. En este proyecto resultaron beneficiadas unas 1,775 personas.

Actualmente la FENACOVI proyecta terminar el conjunto habitacional auspiciado por la entidad conocida como Movimiento de Familias Nuevas de Gualán (MOFANG), que comprende la renovación o terminación de 200 unidades con sus correspondientes sistemas de agua potable y alcantarillado, para el cual la CHF ha programado US\$176,000. Este proyecto beneficiará a unas mil personas y cuenta con una inversión proveniente de diversas fuentes locales por un total equivalente a US\$523,000.

### 4. FENACOVI

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios

Recientemente se terminó el estudio de factibilidad de un proyecto en que la CHF le prestará a la FENACOVI el equivalente de US\$370,000 para que ella, a su vez, se los preste a la Cooperativa de Vivienda Xelajú para la construcción de su proyecto de 96 viviendas básicas. En este préstamo se incluyen US\$30,000 para financiar un programa de mejoramiento y ampliación de las viviendas básicas de algunos de los socios de la cooperativa. La contrapartida local de este préstamo será de US\$93,000 en dinero efectivo y de US\$3,000 en especie. Se estima que este proyecto beneficiará a unas 480 personas.

### 5. FENACOVI

- préstamos de mejoramiento habitacional

Otro proyecto que le fue aprobado a la FENACOVI es uno en que establecerá una cooperativa de mejoramiento de aldeas en el pueblo de San Andrés del Departamento de Solol, como parte de un programa de desarrollo rural integral. En la primera fase de este programa la CHF le proporcionó un préstamo de mejoramiento habitacional a la Cooperativa Ka Choch por el equivalente de US\$132,000, proyecto que cuenta con un aporte local de US\$13,200 en dinero efectivo y uno de US\$30,000 en especie. Este proyecto, que actualmente se encuentra en la etapa de ejecución, es un paso importante que la FENACOVI ha dado hacia el logro de su objetivo de alcanzar a las familias de ingresos muy bajos de las zonas rurales y, al mismo tiempo, representa el cumplimiento de una de las metas más importantes.

del programa de la CHF, cual es proporcionar viviendas económicamente accesibles a las familias más necesitadas.

#### • COSUDER

• préstamos de mejoramiento habitacional

• préstamos para servicios comunitarios

• provisión de apoyo institucional

En este proyecto la CHF pone en ejecución un programa innovativo mediante el cual ayuda a la Asociación Guatemalteca de Cooperación para la Supervivencia y el Desarrollo (COSUDER) a convertirse en una organización de servicios viable, que provee una variedad de servicios técnicos y creativos de apoyo comunitario a las zonas rurales, por medio de la creación de organizaciones de desarrollo voluntario de servicios y funciones con recursos muy limitados, pero con gran espíritu comunitario y compromiso. Hasta la fecha se han otorgado varios servicios de apoyo comunitario, tales como el diagnóstico y supervisión del desarrollo de las comunidades, con un enfoque hacia las actividades básicas de sus residentes. Su primer objetivo es

asegurar la supervivencia de la gente y luego promover el desarrollo. Este programa incluye actividades relacionadas con la salud, la nutrición, la educación, el mejoramiento de las prácticas agrícolas, de las viviendas y de las comunidades mismas, objetivos que logra a través del mejoramiento personal y la conciencia de grupo, la organización y la responsabilidad de los residentes de las comunidades, incluyendo hombres, mujeres y jóvenes. Se espera que mediante este apoyo de la CHF la COSUDER logre fortalecer su operación y ampliar su programa.

En su fase inicial este proyecto consiste de una donación de apoyo institucional por el equivalente de US\$32,500 que la ayudará a cubrir los costos de personal, equipo y administración y de un préstamo en quetzales de hasta el equivalente de US\$24,000, para que financie un programa de mejoramientos habitacionales y comunitarios y de creación de empleos. Durante el primer año de este proyecto se espera un aporte local por el equivalente de US\$3,200 en especie. La CHF ha comprometido provisionalmente fondos por la suma de US\$117,000 para ser desembolsados en el curso de tres años, incluyendo el financiamiento inicial del

primer año ya mencionado y la provisión de los fondos restantes dependerá del resultado positivo del programa. Se espera que las actividades iniciales de este proyecto beneficien a unas 3,000 personas.

#### Resumen

El programa de la CHF en Guatemala comprende, hasta la fecha 12 proyectos, entre préstamos y donaciones, de los cuales diez se encuentran en ejecución y totalizan una suma cercana a los US\$2 millones; y los aportes locales, en dinero efectivo y en especie, suman un total estimado de US\$1.5 millones. En cuanto a beneficiarios, se espera que el programa alcance directamente a unas 12,612 personas y que en el futuro se puedan otorgar créditos a muchas más con los fondos de recuperación. Sin embargo, lo más importante de este programa es, quizás, que resultarán fortalecidas una serie de instituciones del sector privado, cuya existencia es vital en el campo del desarrollo y que, además, demostrará que esas entidades privadas sirven muy efectivamente para canalizar fondos destinados a ayudarle a la gente de ingresos bajos a satisfacer sus necesidades.



La fotografía muestra a una extensiónista de la Asociación Guatemalteca de Cooperación para la Supervivencia y el Desarrollo (COSUDER) explicándole a un grupo de campesinos del Altiplano de Guatemala los beneficios de un proyecto de mejoramiento habitacional.

## Vista General

Los problemas habitacionales de El Salvador, que ya eran graves debido a las migraciones internas ocasionadas por el desplazamiento de la gente desde las zonas afectadas por el conflicto armado, se agudizaron con el terremoto de octubre de 1986. Se estima que en la actualidad hay entre 20,000 y 150,000 personas sin hogar a raíz de estas dos circunstancias, de las cuales la mayoría son familias pobres con ingresos mensuales inferiores al mediano nacional que actualmente asciende a US\$147.

La USAID apoya los esfuerzos del gobierno de El Salvador tendientes a mejorar la condición económica y social de sus habitantes, como asimismo las actividades dirigidas a aliviar los efectos del terremoto y, en especial, se interesa en estimular al sector privado a que complemente la acción del gobierno en este campo. Debido a que en el sector vivienda de este país predominan los organismos públicos, que hasta ahora no han podido satisfacer la demanda habitacional, uno de los principales objetivos, tanto de la CHF como de la USAID, es asistir finan-

ciera y técnicamente a las pocas instituciones privadas que se dedican a financiar la construcción y el mejoramiento de las viviendas de las familias de escasos recursos.

Dichos proyectos privados son importantes para satisfacer la urgente demanda habitacional de los salvadoreños, como lo demuestra la cantidad total de financiamiento programada por la CHF para esta nación durante el primer año de vigencia del programa y que la USAID complementó con una donación que le concedió en agosto de 1986, a fin de que la CHF ampliara su programa salvadoreño.

El señor Henry Richards es el director del programa de la CHF en El Salvador. A continuación se resume el avance logrado en varios de los componentes de este programa hasta la fecha.

## Proyectos en ejecución

### 1. FEDECACES

- préstamos de mejoramiento habitacional
- donación de apoyo institucional

La CHF ha trabajado en forma intensiva con la Federación de Cooperativas de

Ahorro y Crédito de El Salvador (FEDECACES) y con las cooperativas locales del ramo (que son las únicas instituciones financieras del sector privado en este país) con el objeto de ampliar las actividades de estas instituciones en el campo del financiamiento de la construcción de viviendas y del mejoramiento habitacional. La CHF le ayuda también a la FEDECACES a funcionar como organización de servicios técnicos en materia de cooperativismo de vivienda, ya que hasta ahora no existe en ese país una federación de cooperativas de vivienda que asuma dicho papel. Todos los proyectos de la CHF con la FEDECACES fueron diseñados para mejorar su capacidad institucional y ampliar sus actividades crediticias a este nuevo campo. En noviembre de 1986 la CHF le otorgó a la FEDECACES una donación de apoyo institucional en colones por el equivalente de US\$35,500 para financiar la compra de dos computadoras y el equipo electrónico complementario, varios programas de adiestramiento y los costos relacionados con la ejecución de los proyectos.

La circunstancia de que en El Salvador existe una gran demanda de financiamiento habitacional quedó demostrada por el hecho de que el total de los fondos del préstamo de la CHF para el proyecto piloto de mejoramiento de viviendas que involucró a las cooperativas de ahorro y crédito de Sonsonate, San Vicente y Nueva Concepción, ascendente a US\$150,000 y los de la contribución de contrapartida de la FEDECACES por otros US\$37,500, fueran desembolsados a las cooperativas en el plazo de tres meses, es decir, mucho antes del término programado. Además de su contribución en dinero efectivo que se acaba de mencionar, la FEDECACES hizo un aporte en especie de US\$27,800 en este proyecto, en el que hasta octubre de 1986, se le habían otorgado préstamos a 253 de las familias participantes, con lo que se beneficiaron alrededor de 1,265 personas. Se hace notar que el 42 por ciento de estos préstamos se les hicieron a familias encabezadas por mujeres. La gran demanda de financiamiento habitacional demostrada en este proyecto determinó a la FEDECACES a canalizar una cantidad mayor de sus fondos para estos préstamos, con lo que su aporte en el proyecto aumentó a la suma de US\$110,000, cuyos fondos también fueron desembolsados rápidamente. Otra ventaja importante del programa de la CHF es el aumento substancial de nuevos socios que a raíz de él experimentaron las tres cooperativas (un aumento promedio del 44 por ciento) y una disminución



El terremoto de 1986 destruyó miles de viviendas en El Salvador, agudizando así el ya grave problema habitacional de la ciudad capital de San Salvador.



En los asentamientos marginales de la capital de El Salvador, llamados tugurios, viven miles de familias, la mayoría de las cuales carecen de los servicios básicos de agua potable y de alcantarillado sanitario.

también ostensible de las tasas de morosidad.

Después del terremoto la demanda de ayuda de las familias de ingresos bajos para fines habitacionales subió bastante, lo que determinó a la CHF a aumentar el préstamo original de la FEDECACES en el equivalente de otros US\$150,000 con el objeto de financiar obras de reparación y reconstrucción de las viviendas dañadas por ese cataclismo. La CHF giró estos fondos adicionales de la donación complementaria de US\$449,000 que le otorgó la USAID y a la que se hizo mención más arriba. La FEDECACES les prestó estos fondos nuevos a tres de sus cooperativas afiliadas de la zona fuertemente afectada por el terremoto en los alrededores de la capital, para que ellas se los prestaran a sus socios. Estos préstamos van a beneficiar directamente a 525 personas.

## 2. FEDECACES

- préstamos hipotecarios

La CHF le otorgó un préstamo por el equivalente de US\$206,000 a la FEDECACES para que ésta se los prestara a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Sihuatehuacán (SIHUACOOOP) de Santa Ana y a sus socios para la construcción de viviendas básicas, con cuyo proyecto la CHF ayuda al sistema de cooperativas de ahorro y préstamo a ampliar sus actividades hacia el financiamiento de la

construcción de viviendas y de los mejoramientos habitacionales, respondiendo así a la gran demanda que existe en esta zona del país por estos rubros, demanda surgida del flujo de refugiados provenientes de las zonas afectadas por el conflicto armado.

Este proyecto comprende préstamos para la construcción de 113 viviendas básicas y la correspondiente infraestructura para los socios de esta cooperativa con ingresos familiares inferiores al mediano de la zona y se estima que a raíz de él resultarán beneficiadas unas 565 personas. En él la FEDECACES y la Cooperativa SIHUACOOOP harán aportes de contrapartida por la suma de US\$28,000 en dinero efectivo para cubrir los costos administrativos ocasionados con motivo del proyecto, un aporte en especie de la SIHUACOOOP correspondiente al valor del terreno que asciende al equivalente de US\$136,000; y otro de los beneficiarios por el equivalente de US\$6,780 por concepto de primas. Se espera que este proyecto mejore la situación financiera de la SIHUACOOOP ya que podrá vender las viviendas que se construirán en un terreno de que ella es dueña, lo que le permitirá recuperar su inversión. El proyecto, además, le ha ayudado a mejorar su administración a raíz de lo cual ha logrado rebajar la tasa de morosidad que la afectaba, del 18 al 11 por ciento.

A la fecha ya está instalado el sistema eléctrico de la cooperativa y los sistemas de agua potable y de alcantarillado sanitario se encuentran en ejecución. Además, tres de las casas modelo que construyó la cooperativa para demostrar la accesibilidad económica de las viviendas que ofrece el proyecto y para estimular la demanda, ya se vendieron y se encuentran ocupadas. En este proyecto se aprobaron préstamos a 45 socios de la cooperativa para la construcción de sus viviendas básicas, por un promedio de US\$1,587 por unidad, de las cuales alrededor de 25 se encuentran ya ocupadas por las familias beneficiarias.

## 3. Cooperativas de Ahorro y Crédito

- préstamos de construcción

Como resultado del éxito que tuvo el proyecto de construcción de viviendas básicas en la ciudad de Santa Ana, la CHF financió un proyecto similar en lotes pertenecientes a 65 socios de cuatro cooperativas de ahorro y crédito de las ciudades de San Salvador, Sonsonate, La Unión y Aguilar.

La CHF asignó la cantidad de US\$120,000 para este proyecto y en él se esperan aportes de contrapartida en dinero efectivo y en especie de las cooperativas y de los beneficiarios por un total equivalente a US\$146,249, además de otros US\$36,000 que invertirán los

beneficiarios en la ampliación de dichas viviendas. Se estima que en este proyecto resultarán beneficiadas unas 325 personas.

#### 4. Cooperativas de Ahorro y Crédito

- préstamos de mejoramiento habitacional

El desembolso rápido de los préstamos en el proyecto piloto de mejoramiento habitacional de la FEDECACES, mencionado anteriormente, indujo a la CHF a planear su expansión utilizando US\$250,000 de la donación complementaria de la USAID, para otorgarles préstamos directamente a una serie de cooperativas de ahorro y crédito, en el que se espera obtener un aporte local en especie por unos US\$35,000. En este proyecto se estima que las cooperativas otorgarán préstamos de mejoramiento habitacional a 292 de sus socios, con lo cual resultarán beneficiadas unas 1,460 personas.

### Resumen

A pesar de los muchos problemas que afectan a El Salvador el programa de la CHF en dicho país ha progresado en forma significativa. El financiamiento proporcionado por la USAID ha permitido continuar y ampliar el programa aún después de haberse terminado los fondos asignados inicialmente por la CHF. Actualmente hay cinco préstamos y donaciones de la CHF en proceso de ejecución por una suma de US\$861,500, a los cuales se agregan los aportes locales en dinero efectivo y en especie por una cantidad que se estima llegará a US\$417,329. Estos



En su programa la CHF proporciona financiamiento a las cooperativas de ahorro y crédito las que, a su vez, les prestan los fondos a sus socios para el mejoramiento de sus viviendas. Los beneficiarios utilizan estos préstamos, que tienen un promedio de unos US\$500, para agregar habitaciones nuevas, colocar el techo, el piso, instalar agua corriente y servicios sanitarios a sus viviendas.

proyectos beneficiarán directamente a 4,550 personas.

Además de lo anterior y como resultado de este programa resultarán fortalecidas las cooperativas de ahorro y crédito de El Salvador que, como se dijo anteriormente, son las únicas instituciones financieras del sector privado que existen en ese país, demostrándose así que ellas constituyen un canal viable para la concesión de crédito habitacional a las personas de ingresos bajos.



El costo de las viviendas básicas que se financian en el programa de la CHF en El Salvador es de US\$1,500 aproximadamente. Dichas viviendas se construyen en la capital y en las ciudades de San Vicente, Santa Ana y San Miguel.

## Vista general

El gobierno de Honduras tiene dos metas importantes que son, el mejoramiento de las viviendas y la creación de empleos. En este país hay un déficit habitacional bastante agudo, que continúa aumentando debido a las altas tasas de migración del campo hacia los asentamientos urbanos que rodean a las ciudades de Tegucigalpa y San Pedro Sula, cuyas poblaciones crecen a tasas de más del 12 por ciento anual, debido a lo cual en ellas el desempleo y el subempleo son altos, especialmente en las áreas marginales. El gobierno está tratando de interesar a las instituciones públicas y privadas y a las comunidades mismas a que participen en el mejoramiento habitacional y en la provisión de empleos para la gente de ingresos bajos. La misión de la USAID en Honduras apoya estas metas decididamente y, en especial, enfatiza la participación en este campo de las instituciones democráticas del sector privado y de las actividades de tipo cooperativista involucradas en el desarrollo.

Reconociendo estas prioridades, la CHF en su programa de Honduras enfatiza los proyectos de mejoramiento habitacional, construcción de viviendas básicas y las actividades generadoras de empleos para las familias con ingresos inferiores al mediano de las áreas marginales de las ciudades principales y secundarias. El director del programa de la CHF en Honduras es el señor Eduardo Pérez. Este programa ha crecido en forma notable y cuenta ya con tres préstamos nuevos y dos donaciones de apoyo institucional que están operando efectivamente y en él la CHF tiene comprometidos siete préstamos y cuatro donaciones de apoyo institucional. Un factor importante del éxito de este programa es la eficacia de las instituciones privadas hondureñas, seis de las cuales están involucradas actualmente en el programa, entre las que se cuentan dos federaciones de cooperativas nacionales y varias instituciones de carácter regional.

Honduras es también el primer país en que existe un subprograma regional de estímulo a las actividades que propician y promueven la participación femenina en los proyectos habitacionales y de mejoramiento vecinal. Como primer paso en ese subprograma se llevó a cabo un proyecto de adiestramiento que duró 10 semanas y en que participaron las socias de 10 cooperativas de vivienda y de mejoramiento vecinal de Tegucigalpa.

## Proyectos en ejecución

### 1. FEHCOVIL

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos de construcción
- préstamos para servicios comunitarios
- donación de apoyo institucional

La Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda (FEHCOVIL) es una organización de servicios técnicos (OST) con 20 años de experiencia en programas de cooperativas de vivienda y, en consecuencia, tiene una participación clave en el programa de la CHF, que le otorgó dos préstamos que se describen en los numerales 1 y 3 de este capítulo y una donación de apoyo institucional.

El primero de estos préstamos fue por la cantidad de US\$350,000 y la FEHCOVIL aportó la suma de US\$50,000. Con estos fondos la FEHCOVIL financió un programa de 400 mejoramientos habitacionales y de mejoramiento vecinal para algunos de sus socios y promueve la formación de cooperativas de mejoramiento vecinal en las zonas que rodean a las cooperativas participantes en el programa.

En este mismo programa la FEHCOVIL les otorgó préstamos a unas 50 familias para que construyeran sus viviendas básicas en terrenos propios y financiaran algunos mejoramientos habitacionales y comunales. Con este proyecto, que se encuentra terminado, se beneficiaron unas 5,000 personas pertenecientes a familias con ingresos mensuales inferiores a US\$480, que es el ingreso mediano del área metropolitana de Tegucigalpa.

En este programa participaron cuatro cooperativas de vivienda y tres de mejoramiento vecinal de Tegucigalpa. Se espera que a medida que la FEHCOVIL adquiera experiencia con las cooperativas de mejoramiento vecinal y que hayan más fondos disponibles para este tipo de proyectos, se incorporen otras cooperativas a este programa. De una muestra que se extrajo de 33 préstamos de mejoramiento habitacional otorgados a los residentes de dos comunidades de Tegucigalpa, se concluye que el préstamo promedio fue de US\$712, un poco más alto que el proyectado de US\$650. Los préstamos más corrientes en este programa fueron para pisos, paredes, paredes retentivas y otros tipos de apoyo estructural; y, según esta muestra, alrededor de la mitad fueron concedidos a mujeres cabezas de familia.

La donación de apoyo institucional de US\$35,871 mencionada al comienzo, fue para que la FEHCOVIL contratara personal y adquiriera equipo con el objeto de mejorar su capacidad administrativa y técnica.

### 2. FACACH

- préstamos de mejoramiento de vivienda
- donación de apoyo institucional

La Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Honduras (FACACH) es la otra federación de cooperativas importante de nivel nacional involucrada en el programa, a la cual están afiliadas 89 cooperativas de ahorro y crédito con más de 39,000 socios. En este proyecto piloto de mejoramiento habitacional la CHF le otorgó a la FACACH un préstamo



Parte importante del programa de la CHF es proporcionar viviendas mejoradas a la gente de las zonas rurales. La fotografía muestra parte de un proyecto que se ejecuta por el Centro San Juan Bosco de la ciudad de Tela, en el norte de Honduras.

de US\$250,000 y en él la FACACH y las cooperativas hicieron aportes por un total de US\$250,000; la FACACH les prestó la totalidad de estos fondos a las cooperativas participantes y éstas se los prestaron a 1,400 de sus socios, resultando beneficiadas alrededor de 7,000 personas.

La CHF también le concedió a la FACACH una donación de apoyo institucional por el equivalente de US\$10,000 para que le pagara los sueldos a una persona que contrató para administrar y promover el programa y asistir a las cooperativas participantes a promoverlo entre los socios y para que financiara la producción de material educativo y de promoción.

### 3. FEHCOVIL

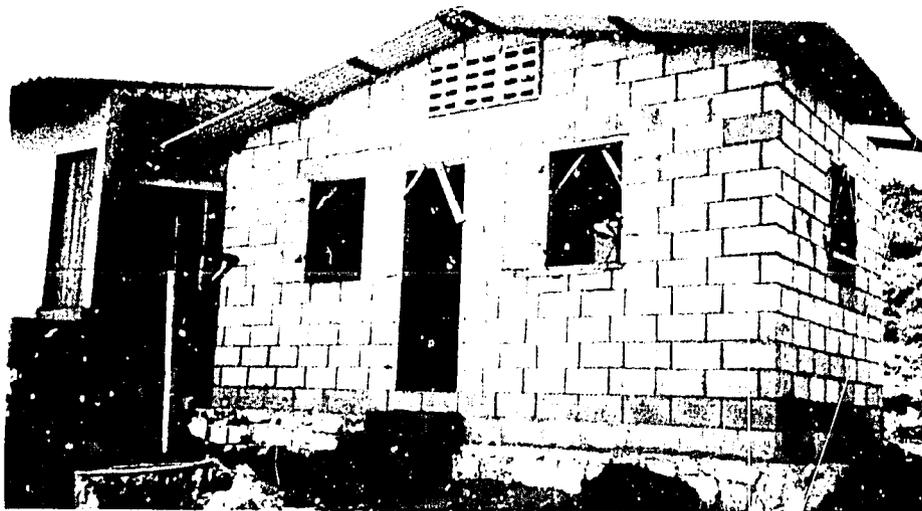
- préstamo de construcción

En agosto de 1985 la CHF suscribió un nuevo préstamo con la FEHCOVIL por la suma de US\$400,000, para financiar la construcción de unas 150 viviendas básicas de una cooperativa de vivienda de Tegucigalpa, proyecto que se espera beneficie a unas 750 personas. En él la FEHCOVIL aporta la suma de US\$50,000 y los beneficiarios la cantidad de US\$45,000 por concepto de primas. Se estima que al terminarse el proyecto habrán aportado una suma adicional de US\$215,000 por concepto del terreno y de mano de obra de ellos y de sus familias. Al término de este proyecto se espera obtener financiamiento hipotecario a largo plazo de fuentes hondureñas, con lo cual se liberarán los fondos de la CHF para que siga otorgando financiamiento puente para la construcción de otros proyectos.

### 4. ASJO

- préstamo para servicios comunales

La Asociación San José Obrero (ASJO) es una entidad privada sin fines de lucro, ubicada al sur de Honduras y que tiene una amplia gama de programas de asistencia a los pobres de la ciudad de Choluteca y sus zonas aledañas. Además de sus programas en los campos de la salud y de la pequeña empresa, la ASJO realiza una actividad limitada en el aspecto de la vivienda, lo que la cataloga entre las entidades promotoras de vivienda para familias de ingresos bajos eficaces de la región de Choluteca. Para este proyecto la CHF le concedió a la ASJO un préstamo por el equivalente de US\$27,500 para cubrir los costos del diseño y la terminación de un sistema de agua potable y de instalación de una red eléctrica en un proyecto de 50 viviendas básicas que la ASJO está construyendo en la ciudad de Choluteca. Esto le permitirá recuperar su inversión y terminar el proyecto de 112 unidades programadas,



La casa de bloque de concreto que aparece en la fotografía es típica de las que construye la Federación Hondureña de Cooperativas de Vivienda (FEHCOVIL) con los préstamos que le proporciona la CHF. Estas viviendas tienen un costo unitario de aproximadamente US\$2,400.

con el cual resultarán beneficiadas 560 personas. Además del préstamo de la CHF, la ASJO ha invertido en este proyecto US\$70,245, representados por el valor del terreno, una donación de la USAID y fondos propios. Las viviendas básicas del proyecto están al alcance económico de las familias con ingresos no superiores a US\$126 mensuales, es decir, más o menos la mitad del ingreso familiar mediano de la ciudad de Choluteca.

### 5. IDH

- préstamos para pequeñas empresas y un centro de producción de materiales de construcción
- donación de apoyo institucional

En enero de 1987 la CHF le concedió un préstamo por la suma de US\$80,000 al Instituto de Desarrollo Hondureño (IDH) para que cubriera actividades relacionadas con la producción y distribución de materiales de construcción, con lo cual se integró al programa de Honduras otro de los elementos del sistema de desarrollo cooperativo de la CHF.

El IDH es una institución privada sin fines de lucro que proporciona financiamiento a empresas y a empresarios pequeños que carecen de acceso a las fuentes de crédito formales, y tiene una demostrada capacidad para promover y administrar préstamos a personas de ingresos bajos. Además de este préstamo la CHF le concedió al IDH una donación de apoyo institucional por la suma de US\$12,000 y le proporcionó asistencia técnica para fortalecer su sistema contable y su departamento de promoción, mejorando su capacidad para este tipo de programa que es nuevo para el IDH.

En este programa el IDH presta los fondos que obtiene de la CHF a centros de producción de materiales (CPMCs)

pequeños o a otras empresas relacionadas con las actividades constructivas, ubicadas cerca de o en las propias cooperativas de vivienda, cooperativas de mejoramiento vecinal o de mejoramiento de aldeas que reciben financiamiento de la CHF en el programa hondureño, como resultado del cual se proyecta que los centros de materiales de producción y otras empresas pequeñas que obtengan créditos del IDH accedan al mercado creado por las demás actividades financiadas por la CHF en Honduras

En este programa el IDH aporta la suma total de US\$37,500 mediante préstamos que otorga a otras microempresas ubicadas en las comunidades que la CHF asiste en este país.

Se espera que en este programa el IDH otorgue unos 100 préstamos relacionados con la construcción de viviendas, con los que se beneficiarán unas 500 personas, además de 40 préstamos a microempresas de otro tipo que por el año 1990 estarán generando un total de 560 personas/año de trabajo.

La CHF reconoce que la microempresa constituye una fuente principal de ingreso para las mujeres en las zonas beneficiadas por este proyecto, como resultado del cual se las interesará a participar en las empresas de producción de materiales de construcción y otras relacionadas con la actividad habitacional y también a solicitar préstamos para otros tipos de microempresas.

### 6. CSJB

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios
- donación de apoyo institucional

El Centro San Juan Bosco (CSJB) es una entidad desarrollista privada, sin fines de

lucro, ubicada en la ciudad de Tela, en la zona norte de Honduras, que se fundó para ayudar a los niños vagabundos y sin hogar, pero paulatinamente amplió sus actividades a la satisfacción de otras necesidades de los pobres de las zonas rurales y urbanas vecinas de Tela. En efecto y en respuesta a una creciente demanda, el CSJB comenzó a dar asistencia técnica y administrativa en programas de autoconstrucción de viviendas e integró esta iniciativa con sus otras actividades, mediante la creación de un departamento de vivienda, para lo cual solicitó y obtuvo asistencia técnica y financiera de la CHF.

El proyecto original comprende un programa piloto de préstamos habitacionales, acompañado de asistencia técnica y de una donación de apoyo institucional para fortalecer su capacidad de actuar en calidad de OST regional. Los contratos de estos dos proyectos, el de préstamo y el de donación, se firmaron en noviembre de 1986 y ambos proyectos se terminaron con todo éxito.

Con la donación mencionada de US\$25,000 el CSJB cubrió los costos de puesta en marcha del programa de préstamos para viviendas, incluyendo las remuneraciones del nuevo personal y del equipo necesarios. La asistencia técnica para este proyecto se la proporcionó la FEHCOVIL, que realizó el diseño y los servicios técnicos del proyecto, evitándole así al CSJB incurrir en los costos que habría tenido al funcionar como una OST durante esta etapa de su existencia. Este arreglo, además, favorece a la FEHCOVIL pues aumenta la demanda por sus servicios lo que, a su vez, acrecienta sus ingresos.

El CSJB utilizó los US\$120,000 del préstamo de la CHF para prestárselos a la Cooperativa de Viveros y Servicios Múltiples de Atlántida (COSMEVA) que, a su vez, inició con ellos un programa de préstamos para vivienda entre sus socios. Los fondos del préstamo fueron complementados con un aporte de US\$23,000 de la COSMEVA y con aportes de los beneficiarios ascendentes a US\$3,750 por concepto de primas y aproximadamente US\$30,500 en especie. En este proyecto la COSMEVA les concedió préstamos de construcción y de mejoramiento de viviendas a unos 80 de sus socios, beneficiando así a 400 personas; además, se estima que los beneficiarios van a aumentar sus aportes en otros US\$42,000 por concepto de las inversiones y la mano de obra que aportarán para terminar sus casas.

## 7. APRHU

- préstamos hipotecarios

El proyecto más reciente del programa de la CHF en Honduras es el que realizó

con la Asociación de Promoción Humana (APRHU), a la cual le otorgó un préstamo por la suma de US\$16,000 para que financiara un proyecto de 11 viviendas cooperativas en la ciudad de Choloma en la costa norte del país.

La APRHU, que es una institución sin fines de lucro del sector privado con asiento en Tegucigalpa, se dedica desde 1965 a construir viviendas de bajo costo y tiene una fábrica de componentes prefabricados de madera con capacidad instalada para producir 20 viviendas diarias. Hasta ahora la APRHU subsidiaba los intereses que cobraba por los préstamos que concedía en sus proyectos, que financiaba con donaciones que obtenía de fuentes extranjeras. Como resultado de esta política y debido a que de un tiempo a esta parte no recibe donaciones, es que desde hace varios años no ha ejecutado ningún proyecto nuevo. A pesar de eso la APRHU ha logrado mantenerse financieramente sana aunque a nivel modesto y seguir funcionando con un personal mínimo, gracias a los ingresos que obtiene de su fábrica de materiales, que utiliza como aserradero comercial, y a los derivados de las recuperaciones de su cartera de préstamos antiguos.

El objeto del proyecto de la CHF fue ayudarla a salir de este círculo vicioso demostrándole, mediante la ejecución de un proyecto piloto, la conveniencia y factibilidad de aplicar tasas de interés comerciales y de recuperar la totalidad de su inversión y, al mismo tiempo, producir casas accesibles para las familias con ingresos muy por debajo del mediano de las distintas zonas del país. A raíz de este

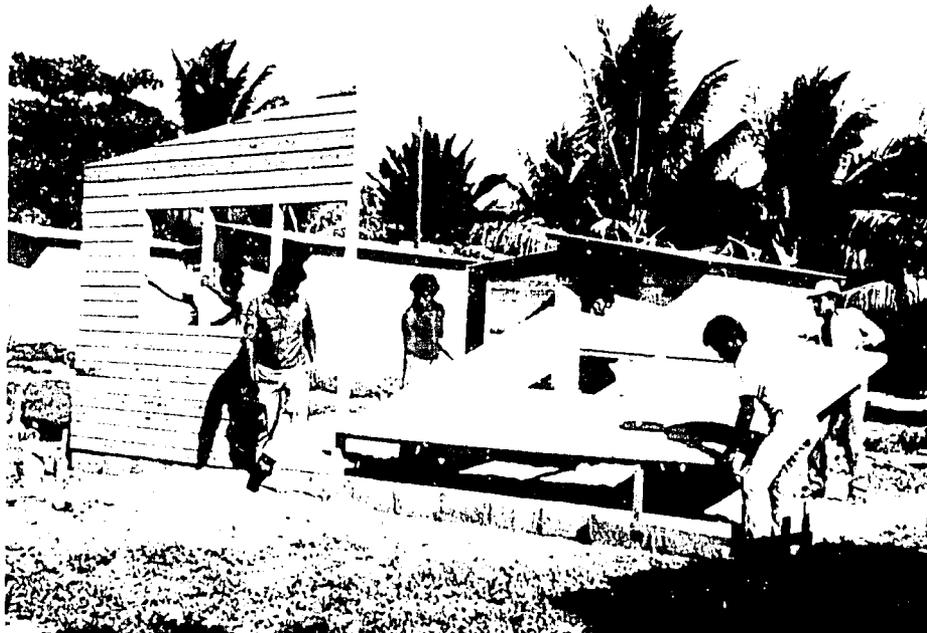
proyecto la APRHU mejorará sus posibilidades de llevar a cabo algunas de las funciones propias de una OST.

Con asistencia de la CHF la APRHU organizó una precooperativa con las 11 familias beneficiarias de este proyecto, todas ellas con ingresos inferiores al mediano del área, que asciende a US\$264. Esta precooperativa está en un terreno adyacente a uno de los conjuntos habitacionales de la APRHU, lo que la favoreció pues pudo empalmar sus tuberías de agua potable y alcantarillado a dicho conjunto. Las 11 casas de este conjunto constan de componentes prefabricados de madera producidos en la fábrica de la APRHU y ensamblados en el terreno.

La CHF y la APRHU ya firmaron el contrato de préstamo de este proyecto en el que además de los US\$16,000 de la CHF, se estipula un aporte de contrapartida de la APRHU por la suma de US\$1,795 y aporte en dinero de los beneficiarios por un total de US\$2,200 y de US\$3,550 por concepto del valor de los terrenos; además, se estima que al término de la construcción del proyecto los beneficiarios habrán invertido otros US\$1,177 por concepto de mejoras de sus casas. Como resultado de este proyecto resultarán beneficiadas 55 personas.

## Resumen

En su programa de Honduras la CHF ha invertido US\$1 37 millones en 11 proyectos, entre préstamos y donaciones y en él los aportes de contrapartida suman US\$830,000, en dinero efectivo y en especie. Se espera que este programa beneficie a unas 14,265 personas.



En la fotografía aparece un grupo de viviendas básicas que construye la APRHU para la cooperativa de vivienda Bella Vista de Choloma, con madera local a un costo de unos US\$2,100, incluyendo el terreno.

### Vista general

Aunque Costa Rica goza de un nivel de vida relativamente alto en comparación con la mayor parte de los países centroamericanos, últimamente ha experimentado problemas económicos que han tenido un impacto negativo en el empleo y en las condiciones de vida, incluyendo la vivienda. Como resultado de esta situación han aumentado los asentamientos marginales, especialmente alrededor de las ciudades secundarias y de las zonas semiurbanas; los ingresos en esas zonas han bajado muy por debajo del ingreso familiar mediano del país, que es de US\$308; el déficit habitacional general aumenta en unas 20,000 unidades anuales; y, según cifras del Instituto Nacional de la Vivienda Urbana, el 19 por ciento del inventario habitacional actual está compuesto por viviendas inadecuadas e irreparables.

Reconociendo la incapacidad de las instituciones públicas para resolver este serio problema por sí solas, el gobierno de Costa Rica alienta a la iniciativa privada a involucrarse en el sector habitacional, como complemento de las actividades del sector público.

El director de la CHF en Costa Rica es

el señor Michael Doyle. A la fecha la CHF ha concedido tres préstamos en su programa de Costa Rica y tiene un cuarto préstamo en la etapa de las negociaciones; además, ha otorgado dos donaciones de apoyo institucional. También cabe notar que en uno de sus programas de vivienda rural la USAID en este país adoptó el programa de la CHF, la que colabora en él con el Cuerpo de Paz y con la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Costa Rica (FEDECREDITO).

A continuación se resume el estado de los proyectos del programa en Costa Rica.

### Proyectos en ejecución

#### 1. FEDECREDITO

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios
- donación de apoyo institucional

Como ocurre en la mayoría de sus proyectos centroamericanos, la CHF canalizó los tres préstamos más importantes que ha otorgado hasta la fecha en Costa Rica a través de la FEDECREDITO, que es una federación de cooperativas de segundo grado. El objetivo principal de estos préstamos es proporcionarles a la

FEDECREDITO y a dos de sus cooperativas afiliadas la capacidad financiera y técnica para conceder financiamiento de mediano y largo plazo a familias de ingresos bajos, como también para ayudar a dichas cooperativas a incrementar sus socios y su base financiera, mediante la oferta de nuevas líneas de crédito.

La ciudad de San Isidro, localizada en la cordillera de Talamanca, 140 kilómetros al sur de San José, tiene una población de más o menos 82,000 habitantes. Esta zona sufre de una seria escasez de viviendas, además de que una alta proporción de ellas están bajo el nivel mínimo de habitabilidad y, en consecuencia, hay una fuerte demanda de préstamos para vivienda de parte de los socios de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Isidro, denominada COOPEALIANZA y, al mismo tiempo, la administración de esa cooperativa tiene mucho interés de satisfacer esa demanda, lo que no ha podido lograr debido a la falta de financiamiento accesible a los socios con ingresos inferiores al mediano.

Para paliar este problema la CHF le presta asistencia financiera y técnica a la FEDECREDITO para que le proporcione a la COOPEALIANZA la ayuda que nece-



En las aldeas remotas de Guatemala se utiliza el adobe para construir las viviendas. A fin de evitar la destrucción material de las unidades y los daños personales que causan los terremotos de ese país ha sido necesario elaborar diseños nuevos tanto de las viviendas como de sus componentes.

sita para satisfacer la demanda de créditos habitacionales de sus socios.

El financiamiento total de la CHF a la FEDECREDITO, que asciende a US\$170,000, consiste de dos componentes: un préstamo a largo plazo de US\$75,000 para financiar la construcción de aproximadamente 35 viviendas básicas y otro de US\$95,000 para un proyecto de aproximadamente 78 subpréstamos de mejoramiento habitacional de corto y mediano plazo. A estos fondos deben agregarse el aporte de contrapartida de la COOPEALIANZA por US\$19,380 en dinero efectivo y los de los beneficiarios, por un total de US\$67,985 en dinero efectivo, por concepto de primas y en especie. Se espera que como resultado de este proyecto se beneficien directamente 590 personas.

Además de los dos préstamos mencionados la CHF le concedió una donación de apoyo institucional equivalente a US\$5,000 a la COOPEALIANZA para que contratara los servicios de una firma constructora local para asistirle en esta fase del proyecto.

## 2. FEDECREDITO

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios
- donación de apoyo institucional

Los préstamos de este proyecto que es similar, tanto en su estructura y en su objeto, al descrito en el numeral anterior, fueron firmados en marzo de 1987. Con estos préstamos, por un total de US\$90,000, la FEDECREDITO se propone financiar un programa habitacional de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Esparta de Esparza (COOPESPARTA), ubicada a unos ochenta kilómetros de la capital. Este proyecto se divide también en dos componentes, a saber: un préstamo de US\$55,000 para préstamos de largo plazo para la construcción de más o menos 30 viviendas básicas y otro por la cantidad de US\$35,000 para que financie alrededor de 39 préstamos de mejoramiento habitacional. Este programa cuenta con aportes de la cooperativa por US\$13,595 en dinero efectivo y de los beneficiarios por US\$54,210 en especie. Se espera que con este proyecto, que se encuentra muy avanzado, resulten beneficiadas 345 personas.

Además, la CHF le otorgó a la COOPESPARTA una donación de apoyo institucional de US\$3,000 para la contratación de una firma local para que la asistiera en la etapa constructiva.



Las condiciones de las viviendas son especialmente deficientes en las poblaciones rurales de Costa Rica.

## 3. PROVICO

La CHF forma parte clave de un proyecto de vivienda rural que lleva a cabo la FEDECREDITO con fondos proporcionados por la USAID y en que participa también el Cuerpo de Paz. En este proyecto, que se financia con fondos que le otorgó a la CHF la misión de la USAID en Costa Rica a través de un convenio distinto de aquel a que se refiere su programa de América Central, el papel de la CHF, es el de asistir en el diseño y en la ejecución y dirección del proyecto.

El Proyecto de Vivienda Rural (PROVICO) consiste de la construcción de 325 viviendas, que se financian mediante créditos que la FEDECREDITO les otorga a las instituciones participantes y con los que éstas, a su vez, les proporcionan financiamiento, a tasas de interés comerciales, a los subprestatarios con ingresos familiares mensuales de entre US\$107 y US\$214. En este programa el Cuerpo de Paz les asigna voluntarios a las instituciones de crédito participantes para que las asistan a ellas y a los beneficiarios en la construcción de las viviendas, la que se realiza mediante una combinación de mano de obra contratada y de autoconstrucción. En este programa la CHF organizó y adiestró al personal de la FEDECREDITO, al de las cooperativas de ahorro y crédito participantes y a los voluntarios del Cuerpo de Paz. Además, la CHF coordina

la realización de los estudios de factibilidad de los subproyectos de este programa, diseña los planos constructivos, hace listas de los materiales y los formularios de reportes; y proporciona la asistencia técnica que sea necesaria. En enero de 1987 la CHF ofreció un seminario de tres días de duración y adiestró al primer grupo de voluntarios del Cuerpo de Paz que participaron en el programa.

## 4. FEDECREDITO

- préstamos de mejoramiento habitacional

En este proyecto la CHF le otorgó un préstamo por la suma equivalente de US\$100,000 a la FEDECREDITO, mediante un contrato que se firmó en agosto de 1987, para financiar un programa piloto de mejoramiento habitacional a través de cuatro cooperativas de ahorro y crédito afiliadas a la FEDECREDITO. En este proyecto la FEDECREDITO y las cooperativas participantes comprometieron un aporte adicional de US\$25,000 y en él se espera que resulten beneficiadas 750 personas.

El hecho de que más de la mitad de los fondos de este préstamo están ya desembolsados, a sólo cuatro meses desde la firma del contrato, demuestra la fuerte demanda de crédito de mejoramiento habitacional que existe de parte de las familias de ingresos bajos de Costa Rica.

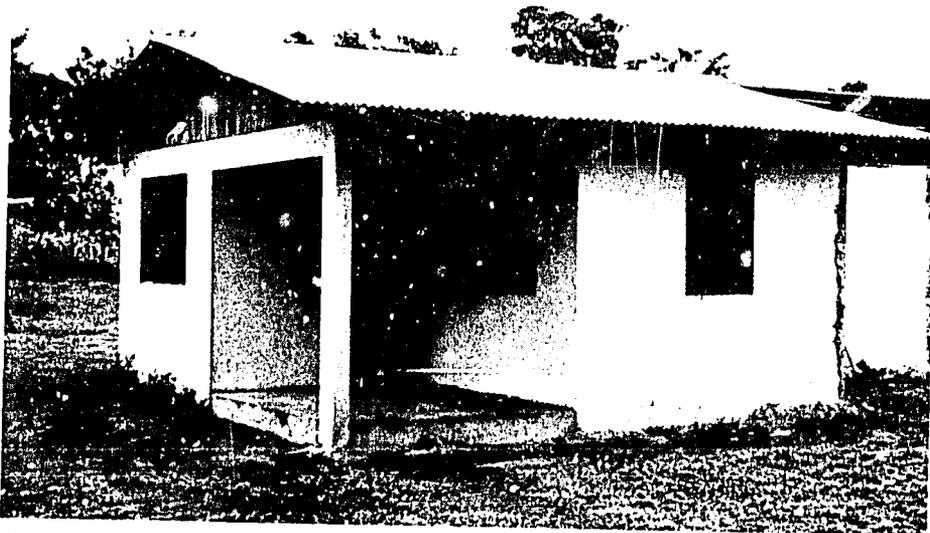
## Resumen

El programa de Costa Rica consiste de tres préstamos y dos donaciones y de un programa que lleva a cabo la USAID con asistencia de la CHF. En este programa la CHF tiene comprometidos fondos, tanto en préstamos como en donaciones, por la suma de US\$368,000; y los aportes de contrapartida locales ascienden a US\$193,600 en dinero efectivo y a US\$85,000 en especie de parte de los beneficiarios. Se estima que en este programa resulten beneficiadas directamente 1,695 personas.

Este programa ha ido creciendo en ímpetu con el tiempo. Como resultado de los vínculos institucionales establecidos y de los componentes probados en proyectos pilotos en virtud de él, se creó un sistema que puede manejar en forma eficiente y económica niveles cada vez mayores de fondos destinados al desarrollo.



La Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Costa Rica (FEDECREDITO) utiliza los fondos que le proporciona la CHF para prestárselos a sus cooperativas afiliadas, las que, a su vez, les otorgan préstamos de mejoramiento habitacional a sus socios, de un promedio aproximado de US\$800 por unidad.



El diseño de esta vivienda, que elaboró la CHF, se utiliza en dos de sus programas en villorrios y ciudades pequeñas de Costa Rica, uno de la COOPEALIANZA y otro del Cuerpo de Paz. Esta vivienda cuesta aproximadamente US\$2,000.

## Panamá

### Vista general

Tanto el gobierno de Panamá como la misión de la USAID en dicho país conceden una alta prioridad a las actividades dirigidas a proporcionar viviendas y empleo a la gente de ingresos bajos, no obstante lo cual, los organismos públicos no han podido satisfacer la creciente demanda de habitaciones por parte de ese sector de la población. En este sentido, la CHF ha contribuido de manera importante a fortalecer el sector cooperativo de vivienda panameño como resultado de haber trabajado en ese país desde el comienzo de la década de 1960. A través de su programa de América Central la CHF está estimulando a la organización de servicios técnicos de cooperativas de vivienda (OST) y a la federación de cooperativas de ahorro y crédito de dicho país, a desempeñar papeles más importantes que los que han tenido hasta ahora en el campo de la vivienda de bajo costo, demostrándoles la factibilidad de ofrecer crédito a tasas comerciales a la gente de ingresos bajos para mejorar y construir sus viviendas.

El director del programa de la CHF en Panamá es el señor Michael Viola. Actualmente se llevan a cabo cuatro proyectos financiados con préstamos y pronto serán otorgados otro préstamo y una donación.

### Proyectos en ejecución

#### 1. FUNDAVICO

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios

La Fundación Panameña para la Vivienda Cooperativa (FUNDAVICO), que es la OST de cooperativas de vivienda de Panamá, ha sido hasta la fecha, la principal institución de contraparte de la CHF en ese país. El primer proyecto de este programa fue un préstamo de US\$53,000 que la CHF le otorgó a la FUNDAVICO para financiar un programa de mejoramientos habitacionales y de construcción de viviendas básicas de la Cooperativa de Vivienda La Unión, de Loma Colorada, cerca de la Ciudad de David en el occidente del país. En este programa la FUNDAVICO aportó la suma de US\$23,000 y le prestó el total de los fondos a la cooperativa La Unión para que ésta a su vez se los prestara a sus socios. Con la mitad de estos fondos la FUNDAVICO financió la construcción de diez viviendas básicas y con la otra mitad 20 préstamos de mejoramiento habitacional, todo lo cual benefició a 150 personas. Los aportes de los beneficiarios en este proyecto,



La gente que habita en algunos barrios muy pobres de la Ciudad de Panamá necesitan ayuda desesperadamente para mejorar sus viviendas precarias y obtener los servicios públicos más esenciales.

sumaron US\$26,200 en forma de primas, terrenos, mano de obra y materiales. Este proyecto se terminó en diciembre de 1987.

## 2. FUNDAVICO

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios
- préstamos para servicios comunales
- donación de apoyo institucional

Actualmente se encuentra en estudio un proyecto para ayudar a la FUNDAVICO a organizar una cooperativa de mejoramiento vecinal (CMV) en un barrio marginal de la ciudad de Panamá denominado Belén, cerca del aeropuerto internacional. Este proyecto consiste de un préstamo de US\$225,000 que se propone otorgarle la CHF a la FUNDAVICO para un programa de 100 préstamos de mejoramiento habitacional, 25 de construcción de viviendas básicas y, en una etapa posterior, la construcción de 5 servicios comunales. Se estima que con este proyecto resultarían beneficiadas por lo menos 625 personas. En él la FUNDAVICO haría un aporte de contrapartida de US\$60,000 y los beneficiarios aportarían un total de US\$50,375 en forma de primas, terrenos y mano de obra.

Conjuntamente con este proyecto la CHF ha considerado otorgarle a la FUNDAVICO una donación de apoyo institucional por la suma de US\$38,500 para cubrir las remuneraciones del personal que necesitaría contratar para llevar a cabo este proyecto, cuya ejecución se ha aplazado a la espera de que la FUNDAVICO termine los proyectos que actualmente realiza en este programa.

## 3. FUNDAVICO

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios

Junto con la cooperativa de Loma Colorada, las cooperativas de las ciudades de Boquete y de Montijo en las provincias de Chiriquí y Veraguas, respectivamente, son las más fuertes de las 14 cooperativas rurales que organizó y actualmente asiste la FUNDAVICO a través del programa de préstamos habitacionales que financió la USAID entre los años 1969 y 1972; estas cooperativas fueron seleccionadas por la FUNDAVICO como parte de una iniciativa renovada de desarrollo rural de parte de ella.

En enero de 1987 la CHF firmó un contrato de préstamo con la FUNDAVICO por la suma de US\$109,620 para

financiar los proyectos de las cooperativas de Montijo y Boquete, a los cuales la FUNDAVICO aporta la suma de US\$46,980 lo que hace un fondo total de US\$156,600 para prestarle a dichas cooperativas, las que, a la vez, le harán préstamos a sus socios para financiar la construcción de unas 45 viviendas básicas y 17 subproyectos de mejoramiento habitacional. En este proyecto, que se encuentra casi terminado, los beneficiarios aportarán una suma que se estima en US\$56,080 por concepto de primas, valor de los lotes y de la mano de obra y a raíz de él resultarán beneficiadas alrededor de 310 personas.

## 4. FEDPA

- préstamos de mejoramiento habitacional
- préstamos hipotecarios

En 1986 la CHF le otorgó un préstamo por la suma de US\$260,000 a la FEDPA para que ella, a su vez, se los prestara a tres de sus cooperativas afiliadas para que financiaran mejoramientos habitacionales y la construcción de viviendas básicas para sus socios. En este proyecto la FEDPA y las cooperativas participantes aportarán, en conjunto, la suma de US\$140,000 y los beneficiarios invertirán un total que se estima en la suma de US\$92,722. Este proyecto comprenderá aproximadamente 228 subpréstamos, de los cuales 167 serán para financiar mejoramientos de viviendas, 33 para viviendas básicas y 28 préstamos puente para financiar la etapa constructiva de otras tantas viviendas completas. El proyecto beneficiará directamente a unas 1,140 personas.

El objetivo principal de este proyecto es movilizar recursos nacionales por intermedio de las instituciones prestamistas comerciales panameñas, interesándolas a financiar viviendas de bajo costo. Mediante este proyecto se planea vincular el programa de la CHF al sistema panameño de financiamiento habitacional de largo plazo, combinando la actividad productiva de viviendas con el financiamiento puente necesario y poniendo así, a disposición de las instituciones financieras, las unidades terminadas y los clientes con buena experiencia crediticia, para que les otorguen préstamos hipotecarios a largo plazo. Se espera que alrededor de la mitad de los préstamos para viviendas básicas y la totalidad de los para viviendas completas de este proyecto sean refinanciados y transformados en préstamos permanentes por las instituciones hipotecarias nacionales.



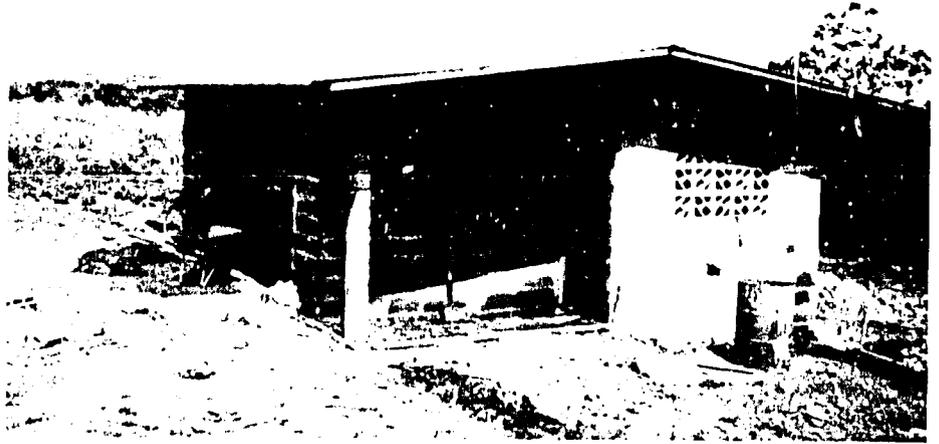
Con financiamiento proporcionado por la CHF, la Fundación Panameña para la Vivienda Cooperativa (FUNDAVICO) les ha concedido préstamos a algunas de sus afiliadas para que terminen varios proyectos de mejoramiento habitacional y de construcción de viviendas básicas para sus socios.

5. Cooperativa de Vivienda  
Nuevo Chorrillo

- préstamo para servicios comunales

En marzo de 1987 la CHF le otorgó un préstamo de US\$10,000 a la Cooperativa Nuevo Chorrillo con el objeto de que financiara la construcción y equipamiento de un pozo para la captación de agua potable, incluyendo la bomba y sus accesorios y que terminara la construcción e instalación de un segundo pozo, a fin de proporcionarle una fuente permanente de agua a esta cooperativa, la cual ya había invertido US\$2,000 en la excavación del primer pozo. Se estima que este proyecto beneficiará directamente a 500 familias que son socias de la cooperativa, es decir, aproximadamente unas 2,500 personas.

A la fecha se han efectuado varios desembolsos de este préstamo y el primer pozo se encuentra terminado.



La vivienda que aparece en la fotografía es una vivienda básica ampliada con dos dormitorios, que su dueño construyó por menos de US\$5,000 con un préstamo que le otorgó la Fundación Panameña para la Vivienda Cooperativa (FUNDAVICO).

### Resumen

Cuatro de los cinco proyectos que se programaron para Panamá están en proceso de ejecución y hay pendientes un préstamo y una donación. En este programa la CHF ya entregó o ha comprometido la suma de US\$696,120 en préstamos y donaciones y los aportes de contrapartida totalizan US\$271,980, de los cuales US\$225,377 son de los beneficiarios. Se estima que como resultado de este programa se beneficiarán directamente unas 4,725 personas.



En Panamá el monto promedio de los préstamos para mejoramiento de viviendas es de US\$800 y, generalmente, se aplican para financiar la instalación de agua potable y mejorar los sistemas de alcantarillado sanitario.

### Vista general

Belice es un país pequeño, de habla inglesa, que hasta hace poco, era una colonia de Inglaterra y, por lo tanto, su cultura está orientada hacia el Caribe. Los problemas que han experimentado sus países vecinos en los últimos años, han producido un gran flujo de refugiados de las zonas rurales de El Salvador y de Guatemala hacia Belice lo cual, agregado a la declinación económica de la región, ha significado un creciente gravamen para los sectores pobres de este país. En consecuencia y aunque Belice es fundamentalmente diferente a los países de América Central, en muchos aspectos ella sufre de problemas similares como son las viviendas inadecuadas y la alta tasa de desempleo, lo que se demuestra con el hecho de que los fondos del programa de la CHF fueran colocados tan rápidamente.

El director de la CHF en Belice es el señor Dennis Wallace. Todos los préstamos que se consideraron en este pro-

grama están a nivel operacional y ya se otorgó una nueva donación de apoyo institucional.

A raíz del programa se ha establecido en Belice un sistema para satisfacer la necesidad de viviendas, de servicios comunales mejorados y de empleos, que puede ser repetido en otros lugares. Estos problemas son especialmente agudos en las zonas rurales donde se han asentado grandes masas de refugiados salvadoreños y guatemaltecos.

### Proyectos en ejecución

#### 1. BCUL

- préstamos hipotecarios
- donación para servicios comunales

En agosto de 1986 la CHF le otorgó a la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Belice (BCUL) un préstamo por el equivalente de US\$52,800 para que ella se los prestara a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Hummingbird y ésta, a su vez, le

otorgara préstamos con esos fondos a 13 de sus socios para que construyeran sus viviendas básicas en Ringtail Village. Este proyecto beneficiará directamente a 65 personas. Los beneficiarios harán aportes en especie por el equivalente de US\$3,900. La empresa Hummingbird Hershey, que emplea a los socios de la cooperativa, también les hará aportes en especie, tanto a la cooperativa como a los socios.

Este proyecto de vivienda cooperativa piloto complementa otro de desarrollo rural que llevan a cabo, conjuntamente, el gobierno de Belice, la USAID, la compañía Hershey, el Cuerpo de Paz, los Voluntarios de Asistencia Técnica y la Fundación Panamericana de Desarrollo, que tiene por objeto estimular la producción de cacao en las fincas familiares. Este proyecto, que se encuentra casi terminado, beneficia al primer grupo de familias asignatarias de terrenos en esta zona.

En Belice es común este tipo de colonización de pequeña escala y, por lo



En Belice las viviendas de la gente con ingresos bajos de las áreas urbanas casi siempre están hacinadas y derruidas.

tanto, el proyecto piloto de la CHF está conceptualizado como modelo. Se espera que la experiencia que obtengan la BCUL y la cooperativa Hummingbird a raíz de este proyecto les sirva para ampliarlo a otras familias que se adhieran al programa de plantación de cacao y que estimule a otras cooperativas de ahorro y crédito a participar en este tipo de financiamiento de viviendas rurales de baja escala para familias de ingresos bajos. En este proyecto la BCUL le proporciona asistencia técnica a la cooperativa en materia de contabilidad, teneduría de libros, operaciones y administración y la CHF asiste a la BCUL en lo concerniente a establecer sistemas y procedimientos de financiamiento habitacional, a fin de que pueda continuar proporcionando estos servicios tanto a la cooperativa Hummingbird como a otras de sus cooperativas afiliadas.

Además del préstamo mencionado y de la asistencia técnica, la CHF le otorgó al comité de mejoramiento de Ringtail Village una donación por la suma de US\$4,000 para financiar la construcción de un sistema de captación de agua para la cooperativa de vivienda y un centro comunal pequeño que le sirva como lugar de reunión, de adiestramiento y de almacenamiento. Estos servicios están terminados y funcionando.

## 2. BARD

- préstamo para pequeñas empresas y centro de producción de materiales de construcción
- donación de apoyo institucional

El primer proyecto de producción de materiales de construcción aprobado en el programa de América Central de la CHF fue el de la Agencia para el Desarrollo Rural de Belice (BARD). En este proyecto la CHF le otorgó a la BARD un préstamo por la suma de US\$15,000 para financiar aserraderos portátiles pequeños, equipo de fabricación de bloques y otros métodos a base de tecnología poco avanzada para producir materiales de construcción con elementos naturales locales.

Con este préstamo la BARD, que es una entidad de desarrollo a nivel popular, adquirió una sierra de cadena para alquilarle a las cooperativas o a sus socios para que produzcan tablones y otros materiales de madera. Con el dinero restante la BARD se propone establecer un fondo de préstamos a las cooperativas y a sus socios o a terceros para otros tipos de empresas productoras de materiales de construcción. En este proyecto la BARD hará un aporte de US\$2,500 en servicios administrativos.

Desde su creación la BARD se ha dedicado a organizar cooperativas agrícolas en los lugares apartados y poco habitados



Los socios de las cooperativas de Belice se reúnen con los representantes de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Belice (BCUL) para revisar los requisitos para calificar para los préstamos hipotecarios por los arrendamientos proporcionados por la CHF.

de Belice, la mayoría de las cuales en terrenos de roca a fuego, que es el método tradicional para limpiar terrenos. Mediante este proyecto las cooperativas podrán aprovechar la madera en lugar de quemar los árboles, pudiendo así vendérsela a los socios para que se construyan sus viviendas o a terceros a precios comerciales, para obtener ingresos complementarios. El proyecto servirá también para financiar la compra de equipo para producir otras clases de materiales de construcción, tales como bloques de concreto, puertas, ventanas y tejas. Como consecuencia de estas actividades el proyecto generará también trabajo para los socios de las cooperativas e ingresos para estas últimas como resultado de la fabricación y venta de los materiales. Los ingresos que obtenga la BARD del alquiler del equipo de aserradero le servirán para cubrir sus gastos operativos y ofrecerle otros servicios a los socios de las cooperativas.

A estas alturas la BARD ya se compró un aserradero para la producción de tablones y otros elementos de madera, el cual es objeto de tal demanda que la BARD está considerando la posibilidad de comprar otra unidad igual. Hasta la fecha el aserradero ha beneficiado a 100 familias, o sea, a unas 500 personas.

La CHF le concedió también a la BARD una donación de apoyo institucional por

el equivalente de US\$10,000 para financiar a cabo el proyecto, proporcionando pagar los gastos de construcción de los centros operativos de asistencia de administración, transporte y otros gastos directos relacionados con el desarrollo del proyecto.

## 3. BCUL

- préstamos hipotecarios
- donación de apoyo institucional

El último proyecto financiado en el programa de Belice es el financiado con el préstamo de la CHF a la BCUL por el equivalente de US\$20,000 para la construcción de un aserradero portátil para socios de cinco cooperativas de mejoramiento vecinal en la ciudad de Ladyville. La BCUL aportará a este proyecto la suma de US\$10,000 por concepto de administración y costos administrativos. Además, el proyecto cuenta con US\$4,539 por concepto de préstamos a los beneficiarios y otros gastos de apoyo por un total que se estima en la cantidad de US\$52,088, representados por el costo de los lotes, la mano de obra y los materiales, y se espera que los beneficiarios inviertan otros US\$104,336 en la terminación de sus casas. Se estima que este proyecto beneficiará directamente a unos 300 personas. A esta fecha ya se inició la construcción en tres de las cooperativas participantes.

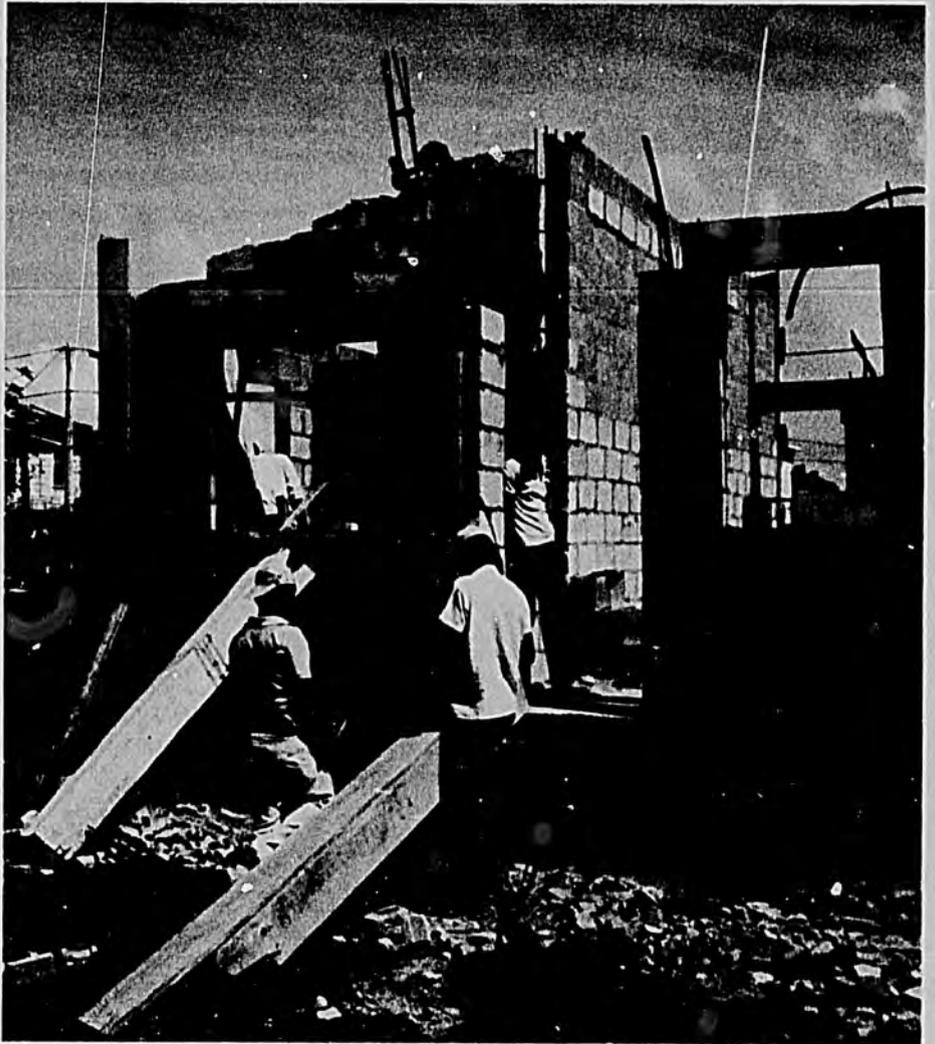
Uno de los principales objetivos de este proyecto piloto es el de asistir a la BCUL a iniciar su programa de financiamiento de viviendas económicas de largo plazo. Aunque en un futuro no lejano será necesario establecer en Belice una organización de servicios técnicos (OST) especializada en vivienda cooperativa, a corto plazo la BCUL puede llenar parte de las funciones de una entidad de esta naturaleza con la asistencia técnica que le proporciona la CHF en estos proyectos.

Reconociendo la necesidad de ayudarla a desarrollar una capacidad de carácter técnico, la CHF le concedió a la BCUL una donación de apoyo institucional por el equivalente de US\$18,000 para que contrate personal técnico, adquiera un equipo computarizado y cubra sus costos operativos relacionados con el proyecto.

### Resumen

Como se dijo anteriormente, el financiamiento disponible para el programa de Belice, ascendente a US\$399,800, se encuentra totalmente asignado y está representado por tres préstamos y tres donaciones actualmente en proceso de ejecución. Se estima que a estos fondos se agregarán otros US\$181,811 por concepto de aportes locales, en efectivo y en especie. Actualmente hay conversaciones con la USAID para obtener fondos adicionales para este programa.

Se estima que los tres préstamos señalados van a beneficiar a unas 865 personas en forma directa y, además, tendrán un efecto favorable indirecto, pues mediante ellos se creará un sistema privado institucional de financiamiento habitacional y se establecerán modelos que se pueden repetir en el futuro.



Los programas de préstamos de la CHF con la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Belice (BCUL) están haciéndole posible adquirir viviendas nuevas a las familias con ingresos inferiores al mediano de la Ciudad de Belice.



Este programa piloto muestra una vivienda básica que fue construida con financiamiento del programa de la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito de Belice (BCUL) en la ciudad de Belice.

# Apéndice A

## Resumen de los préstamos, donaciones y aportes locales

del Programa Techo y Trabajo de la CHF  
31 de diciembre de 1987

Número de prést. y donac.	Guatemala	El Salvador	Honduras	Costa Rica	Panamá	Belice	Regional	Gran total
No. de préstamos en proceso	2	2	0	1	1	0	0	6
No. de préstamos comprometidos	5	2	7	3	4	3	0	24
No. de donaciones en proceso	0	0	0	0	0	0	0	0
No. de donaciones comprometidas	5	1	4	2	0	3	1	16
No. total de prést. y donac.	12	5	11	6	5	6	1	46

Valor de los apor- tes a los proyectos	Guatemala	El Salvador	Honduras	Costa Rica	Panamá	Belice	Regional	Gran total
Aportes locales (en efectivo)	\$544,296	\$299,500	\$540,920	\$193,600	\$165,450	\$53,000	0	\$1,796,766
Aportes locales (en especie)	\$906,725	\$175,271	\$287,777	\$84,630	\$177,271	\$21,200	0	\$1,652,874
Valor total de los aportes locales	\$1,451,021	\$474,771	\$828,697	\$278,230	\$342,721	\$74,200	0	\$3,449,640
Valor total de los prést. y donac. de la CHF	\$3,160,000	\$895,000	\$1,430,000	\$500,000	\$970,000	\$400,000	\$500,000	\$7,855,000

# Apéndice B

## Información sobre la CHF

La Fundación para la Vivienda Cooperativa (CHF) es una institución sin fines lucrativos dedicada a mejorar las viviendas y las comunidades habitadas por familias de ingresos bajos y medianos en los Estados Unidos y el resto del mundo.

La CHF inició sus actividades a nivel nacional en 1952, es decir, el mismo año en que fue creada; y hasta la fecha ha promovido la construcción de unas 60,000 unidades pertenecientes a más de 400 cooperativas de vivienda, a las cuales les presta asistencia técnica.

Además, la CHF tiene una experiencia internacional de más de 20 años en el campo de la vivienda y, al efecto, ha trabajado en unos 50 países prestando asistencia técnica a los gobiernos y a las instituciones del sector privado, para la construcción de más de 200,000 soluciones habitacionales.

Conforme al código tributario de Estados Unidos y en su carácter de entidad sin fines de lucro, la CHF está exenta del pago de impuestos, tasas, derechos y todo otro tipo de tributos. La CHF está dirigida por un consejo de administración compuesto por 40 miembros, todos ellos con gran experiencia y prestigio en el campo de la vivienda de bajo costo y en programas de índole social.

### Directores

Knox Banner  
Shirley F. Boden  
Wayne A. Boutwell  
Samuel E. Bunker  
Paul Campbell  
Gordon Cavanaugh  
Carl A. S. Coan, Jr.  
Fern Colborn  
Lawrence Conneil  
Charles E. Dean  
Barbara H. Deverick  
Karl L. Falk  
William French  
Dorothy Gazzolo  
Paul Hebert  
A. Oakley Hunter  
Floyd Hyde  
Richard G. Jones  
Lydia Joseph  
Joseph John Jova  
Warren Lindquist  
Robert W. Maffin  
Donald H. McCreary  
Mary K. Nenno  
Othello Poulard  
Dennis Reinrath  
Gene Schaefer  
Henry B. Schechter  
Marie McGuire Thompson  
Dwight D. Townsend  
T. Graydon Upton  
Jack H. Vaughn  
Thomas W. White  
Roger Willcox  
Harold Wilson  
Gregory Wolfe

### Directores Honorarios

Wallace J. Campbell  
Winslow Carlton  
Ashley A. Foard  
Lawrence M. Orton



El financiamiento y la asistencia técnica proporcionados por la CHF a través de su Programa Cooperativo de Mejoramiento de Vecindarios y Creación de Empleos están ayudando a la gente de toda América Central a mejorar sus condiciones de vida y la de sus hijos.