

## 03 Microcrédito para mejoras de viviendas populares: poco para muchos

Cristina Bosio, Enrique Ortecho, Aurelio Ferrero, Cristina Montiel, Gustavo Duarte y Lucio Scardino

**RESUMEN** Sin acceso a créditos específicos por parte de la banca privada y con escaso apoyo del Estado, los sectores más pobres ponen en práctica sus propias estrategias para acceder al suelo, la vivienda y el hábitat. En América Latina entre el 50 y el 75 % de las viviendas es autoproducido por sus habitantes (Ortíz, 1995).

La Asociación de Vivienda Económica (AVE) y el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE) cuentan con un programa de financiamiento y asistencia técnica para la construcción y mejoramiento de viviendas sobre la base de un pequeño fondo que se ha reutilizado más de cuatro veces. Los destinatarios son familias con necesidades básicas insatisfechas, dispersas en la ciudad de Córdoba que no tienen vivienda o tienen una vivienda deficitaria. El programa brinda apoyo a la ejecución de soluciones habitacionales de bajo costo que contribuyen a mejorar la calidad de vida de esas familias.

Micro-credit for social housing improvement: less for more

**SUMMARY** Without access to specific credits from private banking and with little support from the State, the poor implement their own strategies in order to access the land, housing and its progressive improvement. In Latin America between 50 and 75 % of households are self-produced by its inhabitants (Ortíz, 1995).

AVE and CEVE have implemented a program of funding and technical assistance for the construction and improvement of housing on the basis of a small fund that has been re-used more than four times. The recipients are families with basic needs, scattered throughout the city of Córdoba that are homeless or have a housing deficit. The program supports the implementation of low-cost housing solutions that contribute to improving the quality of these families life.

**Palabras clave** microcrédito | mejoramiento | vivienda | asesoramiento | pobreza

**Key words** micro-credit | improvement | housing | assistance | poverty

**Fecha de recepción:** 23 | 10 | 2012

**Fecha de aceptación final:** 24 | 07 | 2013

**Cristina Bosio, Enrique Ortecho, Aurelio Ferrero, Cristina Montiel, Gustavo Duarte, Lucio Scardino**

Asociación de Vivienda Económica,  
Centro Experimental de la Vivienda Económica  
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas  
y Técnicas (CONICET), Argentina  
E-mail: dirección@ceve.org.ar

## 1. Introducción

### 1.1. Una línea de abordaje

#### al problema de la vivienda deficitaria

América Latina es la región más urbanizada del planeta, con casi el 80 % de su habitantes que viven en ciudades, y Argentina supera esa media con un 92 % de población urbana (ONU-Hábitat, 2012). Esta creciente urbanización que han experimentado los países de la región no ha ido acompañada de procesos de planificación y ordenamiento territorial que regulen el uso y la ocupación del suelo y promuevan una justa distribución de los beneficios y las cargas del desarrollo urbano.

Los principales afectados por este fenómeno de urbanización desordenada son los sectores de medios y bajos recursos, quienes ven obstaculizado el acceso a la vivienda y al suelo urbano por medios formales y se ven forzados a poner en juego estrategias para procurarse un lugar donde vivir, generalmente en zonas periurbanas, con riesgo ambiental y con escaso o nulo acceso a los servicios básicos. A nivel global, la población que vive en asentamientos o en barrios precarios ha aumentado de 776,7 millones en el año 2000 a alrededor de 827,6 millones en 2010 (ONU, 2011). Si se toma en cuenta el territorio donde se desarrolla la experiencia aquí presentada, un estudio reciente en la provincia de Córdoba determinó que unas 26.719 familias viven en asentamientos informales (Un Techo para mi País, 2011).

Haciendo analogía con el concepto de autopoiesis que introducen los biólogos Maturana y Varela (Maturana, 2002), por el que los sistemas vivos tienen una capacidad de autoproducirse y autoorganizarse, al igual de lo que ocurre en los sistemas sociales (Luhmann, 1997), se pueden explicar las estrategias que, en el campo del hábitat urbano y rural, implementan los sectores de bajos recursos para autoproverse de su vivienda.

Esto puede comprobarse en nuestra región ya que entre el 50 y el 75 % de las viviendas y muchos de los componentes del hábitat son autoproducidos por sus habitantes (Ortíz, 1995). De este modo, las ciudades latinoamericanas se transforman en urdimbres variadas y complejas en las cuales conviven territorios formales y planificados, con espacios urbanos informales y espontáneos. Este fenómeno se desarrolla en forma progresiva, informal y natural, generalmente sin acceso a mecanismos de crédito ni a asesoramiento técnico y sin el apoyo de políticas públicas específicas.

Enrique Ortíz refiere a estas formas de construcción de viviendas y de la ciudad como *producción social del hábitat* y los define como «todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes

sociales que operan sin fines lucrativos». Estos procesos se pueden originar en las propias familias que actúan de manera particular o en grupos organizados, cooperativas, asociaciones y mutuales de vivienda y ONG, entre otros. «Se trata de un fenómeno que presenta múltiples variantes productivas que van desde el mejoramiento y ampliación de viviendas existentes y la producción de nuevas viviendas hasta el mejoramiento barrial y la producción y gestión de grandes conjuntos urbanos» (Ortíz, 2007).

Desde hace más de 40 años la Asociación de Vivienda Económica (AVE) y el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE)<sup>1</sup> llevan adelante acciones e investigaciones que buscan promover el acceso a la vivienda y al hábitat para sectores de menores ingresos. Entre estas acciones, llevan adelante un programa que brinda financiamiento y asistencia técnica a población con necesidades básicas insatisfechas para la ejecución de soluciones habitacionales de bajo costo que contribuyen a mejorar su calidad de vida.

## 1.2. Origen del programa

A principios de la década del 80 AVE-CEVE, invitado por la Subsecretaría de Ciencia y Técnica de la Nación, llevó a cabo un estudio relativo a la vivienda autopromovida en la ciudad de Córdoba (Ortecho y otros, 1982), focalizado en los tramos de población de menores recursos económicos de la ciudad.<sup>2</sup> Entre las constataciones destacadas se descubrió que la falta de asesoramiento técnico y de financiamiento adecuado son los mayores obstáculos que encuentran las familias de este sector para llegar a construir su hogar.

Esta constatación se convirtió en premisa para la generación de un proyecto por parte de AVE-CEVE. En 1995, la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Nación, mediante el Programa 17 de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica,<sup>3</sup> aportó los recursos para poner a prueba una metodología destinada a brindar apoyo a los autoconstructores, gracias a los cuales AVE-CEVE diseñó y puso en marcha un fondo rotatorio para prestar un servicio de asistencia técnica y de financiamiento permanente.

<sup>1</sup> El Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE) es una unidad de investigación dependiente de la Asociación de Vivienda Económica (AVE) y del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Desde hace más de 40 años trabaja en el campo del hábitat de interés social con la misión de construir una sociedad integrada, reforzando los valores de la solidaridad y de la justicia, para que los beneficios del desarrollo incluyan equitativamente a todos sus habitantes. Más información en: [www.ceve.org.ar](http://www.ceve.org.ar) – [www.ave.org.ar](http://www.ave.org.ar)

<sup>2</sup> Se llevó a cabo un relevamiento que se efectuó de acuerdo con una muestra estadística entre viviendas localizadas en los primeros cuatro niveles de la escala catastral, según tasación fiscal de la Municipalidad de Córdoba.

<sup>3</sup> El «Programa 17 Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica» fue implementado por la Subsecretaría de Vivienda de la Nación entre 1994 y 2000, fue dirigido al desarrollo y mejoramiento de las condiciones de hábitat de los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas y/o grupos vulnerables en situación de emergencia, riesgo o marginalidad. El programa buscaba fortalecer la organización social, productiva y tecnológica de los hogares y de las asociaciones así como reforzar las capacidades de autogestión de las comunidades destinatarias.

### 1.3. Contexto nacional actual

El déficit habitacional de un territorio se define por tres aspectos: la cantidad de viviendas existentes, el número de faltantes en función del número de hogares (déficit cuantitativo) y la cantidad de viviendas que no reúnen las condiciones de habitabilidad, sea por la calidad de los materiales o porque existen condiciones de hacinamiento (déficit cualitativo).

En lo que respecta al déficit cuantitativo, si bien no existen cifras oficiales para el conjunto de América Latina, los países de la región presentan amplias diferencias entre sí respecto a este indicador. Mientras en algunos países el déficit cuantitativo de vivienda supera el 50 % del total de hogares (Honduras y Nicaragua), en otros como Bolivia, El Salvador, Paraguay, República Dominicana y Venezuela, alcanza o apenas supera el 30 % (ONU-Hábitat, 2012).

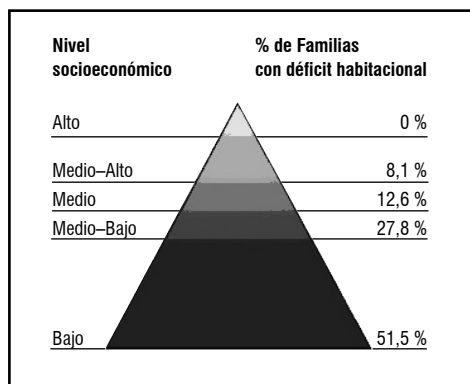
Pero el problema de la vivienda no sólo refiere a la cantidad de viviendas que faltan para satisfacer el déficit con relación al número de hogares, sino también las condiciones en las que se encuentra una alta proporción que no alcanza a cumplir los estándares de habitabilidad para asegurar la calidad de vida de los hogares.

En Argentina, conforme al Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, el déficit habitacional alcanza a un 28 % de hogares. El déficit cuantitativo representa el 38 %, mientras que el 48 % corresponde a hogares en viviendas recuperables y el 14 % a hogares con hacinamiento por cuarto. Esto significa que el déficit cualitativo representa el 62 % del déficit total del país, para cuya solución se requerirían principalmente mejoramientos y ampliaciones en las viviendas deficitarias (INDEC, 2010). En tanto, en la provincia de Córdoba el porcentaje de viviendas existentes que requieren las mismas soluciones para que sean adecuadas a las necesidades de los hogares alcanza el 47 % (Hancevich y otros, 2011).

Si se vincula la problemática habitacional con el nivel socioeconómico, tal como se puede observar en el Gráfico 1, casi el 80 % del déficit se concentra en sectores medios bajos (27,8 %) y bajos (51,5 %).

### Gráfico 1.

Relación entre nivel socioeconómico y déficit habitacional



Fuente: Subsecretaría de Vivienda de la Nación. Datos año 2008

La complejidad de la problemática habitacional determina que las soluciones que apunten a facilitar el acceso a la tierra, la vivienda y el hábitat, deben confluir desde múltiples actores y deben brindar diferentes respuestas para atender más eficazmente las necesidades en esta materia.

En el momento de la puesta en marcha del Programa de Microcrédito para Mejoras de Vivienda de AVE-CEVE, la política pública estatal en materia habitacional se enmarcaba en el sistema de construcción público de viviendas nuevas, financiado principalmente a través del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) creado por Ley 21581/77 y modificado por Ley 26464/95. El FONAVI, que aún sigue vigente, se distribuye automáticamente a las provincias a partir de un coeficiente preestablecido para financiar principalmente la construcción de viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario, así como préstamos destinados al financiamiento de viviendas.

En un contexto en el cual la mayor parte del presupuesto estatal se concentraba en la producción de viviendas nuevas a gran escala, la implementación del Programa 17 fue una política innovadora que buscaba brindar soluciones habitacionales de carácter cualitativo así como fortalecer la organización social entre pobladores de sectores pobres.

El Programa de Microcrédito de AVE-CEVE es el producto de la preocupación por abordar el problema del hábitat desde una perspectiva integral, que contemple la complejidad de la situación de los sectores pobres y contribuya a brindar otro tipo de soluciones habitacionales que no eran tenidas en cuenta, tales como el apoyo para la mejora de las viviendas existentes y el acceso al crédito para la autoconstrucción.

Con escaso o casi inexistente apoyo de las políticas estatales y sin créditos específicos por parte de la banca privada para los sectores más pobres, las potencialidades del sistema se asientan en el esfuerzo mancomunado de las familias y los recursos con los que cuentan como la mano de obra y los conocimientos en materia de construcción. El resultado es alentador. Un programa que funciona desde hace 16 años sobre la base de un pequeño fondo que se ha reutilizado más de cuatro veces.

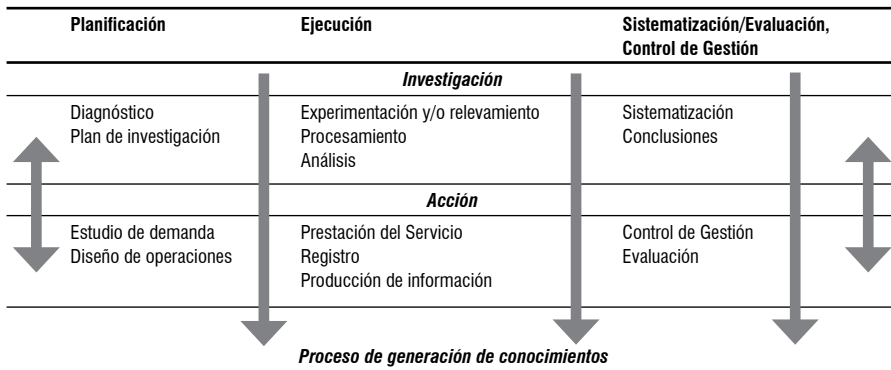
## 2. Fondo rotatorio de AVE–CEVE: un servicio, una investigación

### 2.1. Fundamentos teórico metodológicos

Este programa se inscribe dentro de la metodología de investigación–acción definida como proceso de trabajo que enlaza el aprovechamiento práctico del conocimiento con la posibilidad de hacer y de sistematizar ese hacer, y la realización de actividades destinadas a satisfacer necesidades colectivas, a partir del compromiso de promover la inclusión social y las relaciones de empatía con los actores involucrados en el proceso.

#### Cuadro 1.

Esquema del proceso de generación de conocimientos en proyectos de investigación–acción



El esquema muestra a dos tipos de actividades que generan conocimientos y que se desenvuelven paralela y coincidentemente. En los hechos, esas actividades, aunque interdependientes, no siempre constituyen secuencias diferenciadas, ni lineales, ni simultáneas.

En esta experiencia, los procesos de la investigación aportan rigor metodológico y recursos tecnológicos; la acción —materializada en el servicio— permite establecer el vínculo con otros actores, con sus vivencias y sus conocimientos y facilita la participación en experiencias de integración de saberes que repercuten en el enriquecimiento recíproco.

El pensamiento sistémico también incide en la concepción metodológica al subrayar la importancia de las relaciones e acciones entre los diferentes actores, entre los componentes del proceso de trabajo, y los vínculos con el entorno socioeconómico y cultural influyen en los usuarios y en el programa.

Por otra parte, los nuevos desarrollos que surgieron con los estudios de Economía Social (Coraggio, 2001 y 2003) brindan respaldo conceptual para realizar un aporte a la generación de una lógica económica diferente a aquella que sobrevalora el lucro y el capital.

## 2.2. Finalidad y objetivos del programa

Este programa da cumplimiento a la misión institucional de AVE–CEVE al comprometerse con la consecución de la inclusión social. Para ello ha establecido los siguientes objetivos.

- Constituir y operar un Fondo Rotativo.
- Implementar un servicio permanente y sostenible.
- Adecuar el programa al sistema de autopromoción de viviendas.
- Desarrollar una metodología interdisciplinaria, replicable y transferible.
- Aportar recursos financieros y técnicos para construcción y mejoramiento de viviendas a familias con Necesidades Básicas Insatisfechas.
- Facilitar el acceso al trabajo a trabajadores de la construcción.

## 2.3. Premisas operativas

Las premisas que orientan el programa son:

- *Gestión crediticia simple* con aceptación de las prioridades de cada familia, conciliadas con las posibilidades económicas de los usuarios y del programa y con las condiciones de habitabilidad.
- *Formulación de una oferta de créditos* de montos variados y diferentes posibilidades de respaldo y devolución en cuotas accesibles.
- *Asesoramiento básico e integral constructivo durante la gestión de crédito*; asesoramiento constructivo en obra de acuerdo con las necesidades de la familia.
- *Asesoramiento económico financiero* para definir el crédito en forma satisfactoria y realista.

- *Asesoramiento legal básico*, fundamentalmente para evitar que el usuario llegue a perder su casa y la inversión que realice.
- *Asesoramiento social* en situaciones críticas familiares y/o sociales, y posibilidades de participar en actividades reivindicativas o propositivas junto a otros actores sociales.
- *Cooperación interactoral* en instancias decisorias para el funcionamiento del programa.

## 2.4. Proceso de trabajo

### 2.4.1. Plan operativo

La Tabla 1 ilustra el proceso operativo de funcionamiento del programa a través de sus etapas de Planificación, Ejecución y Monitoreo y las actividades que lo componen.

**Tabla 1.**

Etapas de trabajo del proceso de acción

<i>Acción</i>					
Planificación	Ejecución			Medición y Observación	
	Gestión	Acuerdos	Seguimiento	Control de Gestión	Evaluación
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formulación de un marco conceptual</li> <li>• Estudio de demanda de financiamiento para solucionar problemas habitacionales</li> <li>• Definición de opciones metodológicas básicas</li> </ul>	Recepción y organización de la demanda  <i>Diseñar el crédito y la obra a partir de opciones</i>	<i>Evaluación de la solicitud de crédito: priorización de la necesidad habitacional</i>  Elaboración y firma de documentos Asesoramiento	Supervisión de obras Seguimiento de pagos	Verificación de la accesibilidad de los créditos y del sostenimiento del Programa	<i>Análisis periódico del cumplimiento de objetivos</i>  <i>Extracción de lecciones</i>

A continuación nos referiremos a estas actividades:

#### a) *Diseño de créditos a partir de opciones*

*Familias*: comunican sus necesidades, dan a conocer qué quieren hacer, con qué materiales, quien ejecutará. Eligen el plan de pagos a fin de tener una cuota accesible y optan entre varias posibilidades de garantizar o res-paldar el crédito. Eligen el monto que quieren solicitar de acuerdo con las opciones presentadas en la Tabla 2.

*Técnicos*: brindan información general sobre el programa y analizan con ellos la factibilidad general de la propuesta.



**Tabla 2.**  
Líneas de crédito

<i>Tipo de crédito</i>	<b>Línea</b>	<b>Montos de créditos</b>	<b>Plazos promedio</b>	<b>Monto promedio de la cuota</b>
<i>Materiales</i>	A	Hasta U\$S 193	18 meses	U\$S 22
	B	Hasta U\$S 322	18 meses	U\$S 26
	C	Hasta U\$S 644	48 meses	U\$S 34
	D	Hasta U\$S 858,50	48 meses	U\$S 38,6
	E	Hasta U\$S 1073	48 meses	U\$S 39
	F	Hasta U\$S 1609,5	48 meses	U\$S 58
	G	Hasta U\$S 1824	48 meses	U\$S 65,6
	H	Hasta U\$S 2146	48 meses	U\$S 77,25
<i>Mano de obra</i>	MO	Hasta U\$S 2146	48 meses	U\$S 77,25
<i>Mixto</i>	M y MO	Hasta U\$S 2360,5	48 meses	U\$S 85

*Familias y técnicos:* exploran conjuntamente posibilidades de adaptar las definiciones de las familias si fuera necesario hasta llegar a un acuerdo.

*b) Necesidad de vivienda: ítem prioritario en la evaluación de créditos*

La guía orientativa para la evaluación de los créditos se ha construido con dos conjuntos de indicadores: Los que se refieren a *necesidad de vivienda* (Tabla 3) y los que se refieren a *capacidad de pago*. Si los datos relevados concluyen que la necesidad de vivienda es alta, aunque la capacidad de pago sea baja, no se rechaza la solicitud de crédito sino que se revisan los pasos anteriores hasta llegar a una propuesta financiera y a la ejecución de la mejora necesaria o deseada por la familia.

**Tabla 3.**  
Indicadores de necesidad de vivienda

<b>Necesidad de vivienda</b>						
<b>Categorías</b>	<b>Baja</b>		<b>Media</b>		<b>Alta</b>	<b>Resultado</b>
Riesgo de Desalojo	No existe.		A mediano o largo plazo.		Inminente.	
Costo de habitar	Alquiler = 5 % Ingr.		Alquiler = 6 y 15 % Ingr.		Mayor 20 % Ingr.	
Hacinamiento	8 o más p/m <sup>2</sup>		Entre 5 y 6 p/m <sup>2</sup> .		Menos de 6 p/m <sup>2</sup> .	
Prec. obra gruesa			Ejecuta incorrecta.		Ejecuta incorrecta.	
Prec. inst. sanitarias	Ejecución correcta.		Riesgo poco probable o a largo plazo.		Con riesgo Inminente.	
Prec. otras causas						
Incumpl. de normas	No existe.		Existe en un grado que no afecta la seguridad o la salud.		Necesita pronta solución.	
Inseg. socioamb.	No existe.		Probl. a mediano plazo.		Pr. urgente.	

Las solicitudes de crédito se evalúan conforme a esta información. Cada ítem a evaluar es considerado un indicador compuesto. Hacinamiento por m<sup>2</sup>, por ejemplo, se subdivide en indicadores simples —8 o más m<sup>2</sup>/pers; entre 5 y 7,90 m<sup>2</sup>/pers.; y menos de 5 m<sup>2</sup>/pers. para determinar con precisión la situación de cada familia respecto de ese indicador.

*c) Instancias de control de gestión y de evaluación*

Se verifica mensualmente cómo evolucionan los principales indicadores cuantitativos del programa. Para ello se utiliza como matriz el Cuadro 2.

**Cuadro 2.**

Indicadores de control de gestión

Control de gestión del programa	
Población usuaria y tipos de soluciones habitacionales que se apoyan	Constitución y operación de un fondo rotatorio sostenido
Indicadores	
Cantidad de familias atendidas Ingresos de los usuarios Participación de los trabajadores de la construcción Cantidad de créditos otorgados Tipo de soluciones habitacionales	Valor adquisitivo del Fondo rotatorio Valor nominal vs. Valor adquisitivo Inversión y rotación Inversión y recupero Fondo de garantía vs. deuda de alto riesgo.

Además del monitoreo mensual de la evolución de los indicadores se realizan distintos tipos de evaluaciones:

**Testimonios de las familias**

- «Valió la pena participar. Uno tiene que darse cuenta de todos los que queremos estos cambios.»
- «Yo pienso ahora, somos una organización más, y chica, pero parecíamos muchos, porque se trabajaba para un fin sin preguntar quién hacía cada cosa.»
- «Son muy buenos estos encuentros. Uno se informa más y lleva información a los demás.»
- «Hay que apoyar todo lo que sirve para salir adelante.»
- «Me interesa apoyar esto, porque es apoyar que vale también el que no tiene.»

- *Evaluaciones del equipo técnico.* Con supervisión institucional, en fechas pre-establecidas y sobre la base de la información que provee el control de gestión.
  - *Evaluaciones periódicas.* Con los miembros del equipo frecuentemente incorporadas a las reuniones semanales de trabajo.
- En ambas instancias se intercambian apreciaciones sobre los resultados concretos a la luz de su incidencia en las necesidades y posibilidades de los usuarios. Se trabaja también sobre las dificultades que suelen presentar algunos instrumentos y procedimientos para modificarlos posteriormente. Esta práctica ha permitido ir construyendo una visión compartida de las metas e identificar y analizar las diferencias que naturalmente surgen en los equipos de trabajo.
- *Evaluaciones participativas con usuarios y con miembros de organizaciones de base.* Posibilitan estrechar vínculos con ellos y recibir críticas y aportes. Algunos de esos aportes han sido integrados a la operatoria. Uno de los más importantes es la incorporación de una línea de financiamiento de mano de obra adicional a la de financiamiento de materiales de construcción. Estas reuniones, por otro lado, dan continuidad al diálogo sostenido a diario entre el equipo del programa y las familias.

### 3. Resultados

A la hora de abordar la evaluación del programa se plantean algunos interrogantes:

- ¿Llega el programa al sector socioeconómico para el que fue diseñado?

Los destinatarios del programa son familias con niveles de ingreso conjunto inferiores al de la canasta familiar. Actualmente, el 88,5 % de las familias cuenta con ingresos que oscilan entre los U\$S 55 y los U\$S 1100.<sup>4</sup> El programa brinda apoyo principalmente a la población que se encuentra dispersa en la ciudad que no tiene vivienda o tiene una vivienda deficitaria. Es un sector de población que tiene un alto grado de desprotección y que no cuenta con otra posibilidad de asesoramiento técnico y de financiamiento. Otro aspecto a destacar es el hecho de que más del 50 % de los solicitantes es mujer.

**Tabla 4.**  
Ingreso familiar de los solicitantes

<i>Ingreso familiar mensual (en dólares estadounidenses)</i>	Porcentaje	
	<i>U\$S 55 a U\$S 350</i>	25,67 %
<i>U\$S 351 a U\$S 660</i>	31,02 %	
<i>U\$S 661 a U\$S 1100</i>	31,82 %	
<i>U\$S 1101 a U\$S 1650</i>	9,09 %	11,50 %
<i>U\$S 1651 a U\$S 2250</i>	2,41 %	
<i>Total</i>	100,00 %	100,00 %

Fuente: elaboración propia.

- ¿Logra el programa insertarse en el sistema natural de vivienda autopromovida?

Un pilar básico del programa consiste en brindar recursos técnicos y económicos para el sistema de autoconstrucción o autopromoción de viviendas. Sin embargo, una de sus principales características, su adaptabilidad a las necesidades de las familias, las etapas de construcción habitacional y el contexto, ha contribuido a su inserción en el sistema de la vivienda autoconstruida.

A su vez, se ha adoptado una metodología que valora los saberes y los modos de hacer de las familias al preservar los parámetros básicos de calidad constructiva y habitacional. Al establecerse este tipo de relación entre técnicos y usuarios las familias pueden incorporar una variedad de recursos y capacidades para avanzar progresivamente en la construcción de su hogar y contribuyen así al mejoramiento constante del programa.

<sup>4</sup> Datos actualizados a octubre de 2012.

Presentamos un caso ejemplificativo de la relación de complementariedad entre las familias autoconstructoras y el programa.

**Familia L.:** matrimonio y cinco hijos

**Situación laboral:** trabajo informal del jefe de familia. Pierde el trabajo poco después de habersele otorgado un crédito. De allí en más, su inestabilidad laboral es permanente.

**Respaldo del crédito:** garantía del hermano del titular. Esta persona pierde el trabajo aun antes que el titular.

**Tabla 5.**  
Secuencia del caso

Momento	Situaciones sucesivas	Crédito	Total
Antes del 1º crédito 1997	Desalojo 1º crédito p/muros de 1 habitación. <i>Con recursos propios techan lo construido.</i>	US\$ 507.5	
1998	<i>También con sus recursos levantan muros p/ampliar.</i>		
1999	2º crédito: techan dos habitaciones más.	US\$ 398	
2000	3º crédito: revocan y adquieren y colocan aberturas. <i>Con recursos propios, construyen local p/cocina y baño.</i>	US\$ 748	
2003	4º crédito: ejecutan las instalaciones.	US\$ 387	US\$ 2041
En adelante	<i>Continúan mejorando con sus recursos.</i>		

**Testimonio de la familia**

• «Dejamos de vivir de prestado. Sobrábamos, y nos pidieron que nos fuéramos. Esto es chico. Allá también teníamos una sola pieza, y se notaba que molestábamos. Empezamos con esto, porque este crédito lo podemos pagar, y nos podemos quedar, y vamos a hacer más, poco a poco.»

**Testimonios de otras familias** de autoconstructores que expresan satisfacciones e insatisfacciones; y aportan sus sugerencias para lograr mejores resultados:

**Satisfacciones:**

- «Nos gusta como quedó, la calidad en general, aunque falten terminaciones, vendrán después.»
- «Han calculado bien los plazos, y el presupuesto inclusive, agregando un poco, pudimos llegar.»
- «Quiero tomar otro crédito, pero primero terminar con éste.»
- «Me preguntan cómo tengo baño con mosaicos, cuando lo ven, no piensan que lo pudiéramos hacer. Nosotros tampoco nos imaginábamos tanta comodidad.»
- «Uno mira para atrás y le parece que no podría volver a hacerlo. Pero con las indicaciones se pudo.»
- «Ya saqué otros créditos, nos acostumbramos a mejorar.»

**Sugerencias:**

- «El dueño tiene que patear si no es buena la calidad de lo que le traen. Él dirige e interviene cuando le dejan las cosas.»
- «Habría que tener precios de referencia y para mano de obra un listado, que se sepa que trabajan bien.»
- «Podríamos hacer algo entre todos, por lo menos los de cada barrio, hablar con los proveedores, acá nos tenemos que beneficiar todos, y si al proveedor le pagan, tiene que cumplir.»

**Insatisfacciones:**

- «Nosotros tuvimos algunos problemas con la calidad de los materiales. En nuestra zona hay un solo corralón, ahorra flete, pero a su vez encarece, porque se abusan.»
- «Sabemos que ustedes no nos pueden asesorar a cada uno, en su obra. Pero sí tendrían que hacerlo con la gente que tiene dificultades, mujeres solas, por ejemplo.»

- ¿Qué soluciones habitacionales se financian?

En cuanto a las características de la vivienda del aspirante al crédito, existen también indicadores que son tenidos en cuenta en la evaluación de la solicitud para priorizar el otorgamiento del crédito, según las necesidades y el déficit que afronta cada familia. Un ejemplo de este relevamiento se puede visualizar en la siguiente tabla.

**Tabla 6.**  
Indicadores de déficit

<i>Indicador compuesto</i>	Categorías		
<i>Indicador simple</i> Ej. <i>Hacinamiento</i> Ej. <i>Precariedad sanitaria</i>	<b>Baja</b> Una familia por vivienda. Tiene instalaciones básicas funcionando.	<b>Media</b> Instalaciones incompletas o que necesitan mejoramiento.	<b>Alta</b> Más de una familia por vivienda. Carece de instalación o la que tiene necesita reemplazo.

Con relación al destino de los préstamos brindados por el programa, el 80 % de los mismos ha financiado ampliaciones y refacciones de viviendas: techos, baños, instalaciones, nuevos cuartos, entre otros. En menor proporción, las familias que han destinado los créditos para el inicio de la vivienda alcanzan el 20 %.

**Calidad de lo construido:**

**Referencias:**

Buena: no necesita mejora/cumple su función.

Regular: necesita mejoramiento.

Mala: es necesario rehacerlo.

**Tabla 7.**  
Calidad de lo construido

Calidad de ítems de Obra Gruesa			
<i>Ítem</i>	Buena (apta)	Regular (mejorable)	Mala (reemplazable)
<i>Fundaciones</i>	100 %	0 %	0 %
<i>Muros</i>	42 %	68 %	0 %
<i>Techos</i>	56 %	44 %	0 %

Se ubica en la categoría Regular (mejorable) a ítems que necesitan completamiento, por ejemplo: muros a los que falta revoque, techos que aún no tienen cubierta. Problemas transitorios propios de la construcción progresiva.

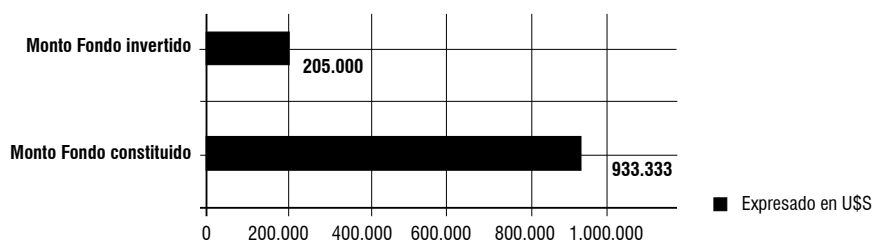
- ¿Es sostenible el programa?

Para dar respuesta a este interrogante, el indicador de medición es la rotación del fondo, es decir, se mide el funcionamiento del circuito de inversión y recupero. Para ilustrarlo con un ejemplo: si el fondo constituido fuera de U\$S 1000 y se hubieran otorgado créditos por U\$S 2800, podríamos decir que el fondo habría rotado 2,8 veces.

En este caso, como se presenta en el Gráfico 2, el fondo constituido es de U\$S 205 000. Se han otorgado créditos por U\$S 993 333. Por lo tanto, el fondo ha rotado 4,8 veces. Los recursos invertidos han retornado al fondo y se han vuelto a prestar.

**Gráfico 2.**

Rotación del Fondo



Esto ha posibilitado que se otorgaran a esta fecha 1880 de créditos a unas 1300 familias. Este resultado es consecuencia de:

- La conformidad de los usuarios con el servicio prestado.<sup>5</sup>
- El índice de recupero que oscila entre un 90 a un 96 % anual, y acumulativo, y que se basa en una estrategia de cobranza que se apoya en tres pilares básicos:
  - la convicción de que el crédito que hoy tiene una familia debe pasar a otra después;
  - la decisión de ocuparse diariamente de esta tarea;
  - la disposición permanente para esperar al usuario tanto como lo necesite, sin perder el contacto.

**Testimonios de las familias\*:**

- «Quiero tomar otro crédito, pero primero terminar con éste.»
- «La nota igual para todos, pidiendo que nos pusieramos al día, fue chocante, porque estamos acostumbrados a que lo bueno de AVE es que se escuche a cada uno. Ustedes son rigurosos pero flexibles, eso es beneficioso.»
- «La forma como cobran muestra la seriedad, tienen que insistir para que la gente se dé cuenta que tienen la intención de seguir y seguir.»
- «Que siga es lo primero, por lo menos en nuestro barrio los únicos que han podido mejorar lo han hecho con este crédito.»

\* Reunión de evaluación participativa. Año 2006.

<sup>5</sup> Se trata tanto de demanda de ampliación y/o renovación de créditos por parte de familias que ya conocen el sistema como de demandas de nuevos usuarios.

#### 4. Reflexiones

- *Primera reflexión:* la satisfacción de los usuarios y la permanencia del programa atestiguan que es una propuesta *pertinente e idónea* para apoyar al sistema natural de vivienda autopromovida.

Es *pertinente* porque es apta para facilitar aportes adicionales a los auto-promotores de vivienda que construyen al ritmo de sus posibilidades.

Es *idónea* porque durante 16 años de funcionamiento ha incrementado su comprensión y se ha adaptado de la lógica y de las necesidades del autoconstrutor.

- *Segunda reflexión:* la interdisciplina ha sido una opción ineludible para establecer un servicio útil para familias con Necesidades Básicas Insatisfechas<sup>6</sup> con reducida capacidad de pago.

La interdisciplina llega de la mano de los usuarios: *las familias piensan interdisciplinariamente*. En la resolución de cualquiera de sus problemas o para el logro de una expectativa, piensan en las características de lo que quieren y de lo que pueden afrontar, en las consecuencias (económicas, legales, familiares) que les traerá su uso, en el tiempo que necesitarán invertir para concretarlo. Si desde un Programa para Mejoramiento Habitacional no se responde de esa manera a los requerimientos de la población que se atiende, las familias no pueden usar nuestras propuestas porque no les sirven.

La interdisciplina se ha convertido, por lo tanto, por opción y por necesidad, en un *modus operandi* del programa. Cada una de las especialidades que interviene ocupa un lugar relativo para contribuir a la consecución de las prioridades y de los objetivos, por lo que tienen que ceder algo de la autonomía que generalmente les confieren las instituciones académicas de grado y acceder a reconsiderar sus puntos de vista y a compatibilizarlos. No suele sorprender que un proyecto arquitectónico tenga que modificarse por limitaciones presupuestarias o estéticas. No es, en cambio, nada común que en un programa en el que la tecnología financiera es el servicio que motiva

<sup>6</sup> Las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) fueron definidas según la metodología utilizada en «La pobreza en la Argentina» (Serie Estudios INDEC n° 1, Buenos Aires, 1984). Las NBI se dividen en cinco grupos: hacinamiento, tipo de vivienda, condiciones sanitarias, escolaridad y capacidad de subsistencia. Los hogares con NBI son los hogares que presentan al menos uno de los siguientes indicadores de privación:

- Hacinamiento: hogares que tuvieran más de tres personas por cuarto.
- Vivienda: hogares en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho).
- Condiciones sanitarias: hogares que no tuvieran ningún tipo de retrete.
- Asistencia escolar: hogares que tuvieran algún niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asistiera a la escuela.
- Capacidad de subsistencia: hogares que tuvieran cuatro o más personas por miembro ocupado y, además, cuyo jefe no haya completado tercer grado de escolaridad primaria.

a las familias a solicitar apoyo *lo financiero* no actúe en forma independiente. Ello se ve, por ejemplo, en el hecho de que los diferentes tramos de montos de créditos —bajos, medios y altos— tienen un costo de financiamiento ordenado en forma opuesta a la que se utiliza en ámbitos propios del mercado. Esto se debe a que se han identificado progresivamente las necesidades crediticias de los usuarios, adaptándolas consecuentemente a esos costos. Estudios realizados por economistas sobre este plan determinaron que este ordenamiento no responde a la racionalidad financiera ya que no opera en el marco de la maximización de los ingresos, dirigidos a cubrir gastos operativos.

- *Tercera reflexión:* permanencia y sostenibilidad. La sostenibilidad es, y ha sido, la puerta de acceso a la permanencia. Es la llave maestra para la inserción, a través de un proceso paulatino e incremental de adquisición de conocimientos, en el sistema natural de construcción de viviendas.

Aunque los adjetivos sostenible y sustentable suelen usarse indistintamente, conviene hacer aquí una distinción. Sostener remite a apoyo, fuerza, resistencia, por ejemplo, una mesa puede sostener un vaso pero no podría sostener a una máquina que pese varias toneladas. Sustentar, en cambio, deviene de alimento, de aquello que suministra vigor, energía y vida. Las paredes de una vivienda sostienen el techo. Las raíces de un árbol sustentan su crecimiento. Estos dos conceptos están presentes en la alquimia de lograr permanencia, continuidad.

*Sostenibilidad económica* refiere, en este caso, al equilibrio entre los recursos monetarios y los gastos y compromisos que deben asumirse. Ingresos y gastos requieren la máxima atención. Los indicadores que usamos para saber si tenemos al programa en la imprescindible línea de flotación económica son: el Nivel de Inversión, el Nivel de Recupero y el Índice de Rotación —vale decir de reutilización— del fondo.

*Sustentabilidad grupal y social* respecta a la consolidación progresiva y constante del conjunto de vinculaciones y actores que forman parte del proceso. Cada uno de ellos tiene en sus manos cierto poder de decisión. En este programa, la posibilidad de reunir día a día recursos para seguir brindando financiamiento, restablecer el capital y cubrir los gastos de operación, depende del cumplimiento de pago de las familias. Esto asienta un *componente de saludable interdependencia*, propio de la naturaleza del programa. No ocurre lo mismo con otro componente clave pero que requiere atención permanentemente: el bienestar productivo, que se afianza en la afabilidad y en lo sensible y receptivo. Las actitudes cooperativas motorizan al sistema y posibilitan su continuidad. Cultivarlas es una tarea constante.



## 5. Comentarios evaluativos

### 5.1. Limitaciones y alcances del programa

Si bien los servicios de esta naturaleza contribuyen a mitigar ciertas consecuencias de la pobreza, no son una estrategia de lucha contra este flagelo. La pobreza es un problema que responde a causas estructurales, por lo que su eliminación o aun su disminución no se encuentran dentro de las posibilidades de un servicio de esta naturaleza. Los programas de micro-crédito sí promueven soluciones a algunas carencias en términos habitacionales y laborales y abonan el camino hacia la *conciencia de poder hacer* y de poder relacionarse en forma colaborativa en pos de lograr la satisfacción de estas necesidades.

Otra limitación a considerar es que pueden participar de estos programas las personas y las familias que tienen capacidad económica para reembolsar préstamos. Algunos sectores de población sólo pueden llegar a mejorar sus condiciones habitacionales si se les provee de subsidio.

Sin embargo, tenemos que valorar el efecto *multiplicador* de este tipo de programas. Esto se puede constatar por la rotación del fondo y por los aportes adicionales de los usuarios.

La *replicación* de estas estrategias incrementaría a su vez al efecto multiplicador. AVE y otras instituciones del país y de América Latina han desarrollado elementos metodológicos transferibles, lo que posibilita que otras organizaciones locales, estatales o de la sociedad civil, pongan en marcha programas de micro-crédito similares a los modelos más consolidados, aunque adaptados a las necesidades de sus usuarios y del contexto regional en el que operen.

Con relación a la escala de este programa y de otros similares, contrastada con el déficit habitacional con el que nuestras sociedades mantienen una deuda histórica, puede abordarse a partir de la implementación de programas masivos, o a través de la replicación de numerosos pequeños y medianos programas que logren efectividad, sin perder integralidad ni calidad de las relaciones personales y grupales.

Por otro lado, la pertinencia y la idoneidad de esta opción no impiden dejar de reconocer sus insuficiencias. Si bien se han puesto en marcha líneas de acción social complementarias a la asistencia crediticia y al asesoramiento legal, no ha sido factible sostenerlas con la continuidad deseada.

Por otro lado, cabe señalar que la integralidad de un servicio como éste depende en gran medida del apoyo externo, ya sea para complementar con aportes anuales los egresos necesarios para cubrir los gastos de asistencia técnica o para compensar la pérdida constante de valor adquisitivo de los recursos producida por la inflación.

Es importante destacar que las estrategias con efecto multiplicador optimizan recursos. Así, los aportes del Estado y la implementación de políticas públicas de apoyo y fortalecimiento a programas de micro-crédito destinados al mejoramiento habitacional, y a las familias autopromotoras, contribuyen a la optimización de los propios recursos y a la multiplicación de los efectos de estas acciones.

La eficacia de este programa en particular radica en su intención y en el proceso de fuerte carácter adaptativo que ha transitado, partiendo del conocimiento de un sistema natural de producción de vivienda y de la generación de un sistema sustentable, fundado en las carencias pero principalmente en las fortalezas humanas del conjunto de los participantes.

### Registro bibliográfico

C. Bosio y otros  
«Microcrédito para mejoras  
de viviendas populares:  
poco para muchos».  
*Pampa. Revista  
Interuniversitaria de  
Estudios Territoriales*,  
año 9, n° 9,  
Santa Fe, Argentina,  
UNL (pp. 73–91).

### Bibliografía

**Berretta, H.; Ortecho, E.; Uboldi, H; Bosio, C. y otros** (1982). *Vivienda Autopromovida*. Estructura de costos en la construcción de viviendas. Programa Nacional de Tecnología de la Vivienda. Centro Experimental de Vivienda Económica (CEVE) Buenos Aires: Subsecretaría de Ciencia y Tecnología de la Nación.

**Bosio, C.; Montiel, C.; Duarte, G. y otros; Equipo de Crédito de AVE; Equipo de Evaluación del CEVE** (2006). *Microcrédito. Programa de Mejoramiento Habitacional. Inclusión social del Autoconstrutor*. Córdoba: Ediciones AVE.

**Coraggio, José L.** (2001). «Economía del Trabajo: una alternativa racional a la incertidumbre». Trabajo presentado en el panel Fronteras de la Teoría Urbana: CGE, Incertidumbre y Economía Popular, Seminario Internacional sobre Economía y Espacio, organizado por el Centro de Desarrollo y Planificación Regional (Cedeplar), Belo Horizonte, Brasil, 6–7 de diciembre. Extraído el 18 de noviembre de 2012 de: <http://coraggioeconomia.org/jlc/archivos%20para%20descargar/LaeconomadeltrabajoBH3.doc.pdf>

——— (2003). «La Economía Social como vía para otro desarrollo social». Artículo central del debate «Distintas propuestas de Economía Social» Urbared, UNGS (Argentina) y la UNAM (México), a ser publicado en *Pobreza Urbana y Desarrollo* (Serie FORTAL), IIED–AL. Descargado el 14 de octubre de 2012 de: <http://www.coraggioeconomia.org/jlc/archivos%20para%20descargar/La%20Economia%20Social%20como%20alternativa%20estructural%204.pdf>

**Fals Borda, Orlando** (1978). *Por la praxis: el problema de cómo investigar la realidad para transformarla*, Vol. I. Simposio Mundial de Cartagena, Crítica y política en ciencias sociales, Bogotá, Punta de Lanza–Universidad de Los Andes.

**Fals Borda, O.; Brandao, C.** (1981). *Aspectos teóricos da pesquisa participante*. São Paulo: Pesquisa Participante.

**Fals Borda, O.; Brandao, C.** (1986). *Investigación participativa*. Montevideo: Instituto del Hombre.

- Freire, Paulo** (1972). *Pedagogía del oprimido*. Buenos Aires: Ed. Tierra Nueva y Siglo XXI Editores.
- (1985). *La educación como práctica de la libertad*. 32ª edición. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.
- Hancevich, M.; Steinbrun, N.; Martínez, L.** (2011). «Evolución de la situación habitacional 2001–2010». *Revista Consejo Nacional de la Vivienda*, nº 35, dic., pp. 72–81.
- INDEC.** Censo 2010 Argentina. Extraído el 28 de mayo de 2012 de: <http://www.censo2010.indec.gov.ar/>
- Maturana, Humberto R.** (2002). *Transformación en la convivencia*. Santiago de Chile: Dolmen.
- ONU** (2011). *Brochure Hábitat*. Extraído el 10 de marzo de 2013 de: [http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=109&Itemid=18](http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=109&Itemid=18)
- ONU-Hábitat** (2012). *Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe. Rumbo a una nueva transición urbana*. Brasil. Extraído el 10 de marzo de 2013 de: [http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=362&Itemid=18](http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=362&Itemid=18)
- Ortiz, Enrique** (1995). *Derechos Humanos y Producción Social del Hábitat: Pilares de la Estrategia de HIC en América Latina*. Extraído el 12 de noviembre de 2011 de: <http://www.hic-net.org/document.php?pid=2446>
- (2007). *Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la Producción Social de Vivienda*. HIC–AL. Disponible en: <http://www.hic-al.org/publicaciones.cfm?pag=publicpsh>
- Ortiz, Enrique y otros** (2012). *El camino posible. Producción social del Hábitat en América Latina*. Buenos Aires: co-edición Centro Cooperativo Sueco y Editorial Trilce.
- Pianovi, Mariano Ramiro.** *Análisis comparado de experiencias de economía social y solidaria en tres países del Mercosur: el caso de Argentina, Brasil y Paraguay*. Universidad Nacional de Entre Ríos. Descargado el 16 de octubre de 2012 de <http://www.fcceco.uner.edu.ar/archivos/M2-01-Pianovi.pdf>
- Quintanilla, M.A.** (2005). *Tecnología: un enfoque filosófico y otros ensayos de filosofía de la tecnología*. Mexico DF: Fondo de Cultura Económica.
- Rodolfo, María Beatriz.** *Políticas Habitacionales en Argentina. Estrategias y Desafíos*. Extraído el 8 de marzo de 2013 de: [http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/rodolfo\\_viv\\_social.pdf](http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/rodolfo_viv_social.pdf)
- Schumacher, Ernst F.** (1979). *Lo pequeño es hermoso. Por una sociedad y una técnica a la medida del hombre*. Madrid: H. Blume Ediciones.
- Un Techo para mi País** (2011). *Relevamiento de asentamientos informales de la provincia de Córdoba*. Extraído el 4 de julio de 2012 de: <http://www.untechoparamipais.org/argentina/sites/default/files/Catastrocordobafinal.pdf>
- Turner, John F.C.; Fitcher, Robert** (1972). *Freedom to Guild. Libertad para construir*. New York: Macmillan.
- Yunus, Muhammad** (2006). *¿Es posible acabar con la pobreza?* Madrid: Editorial Complutense.