



Escuela de Gobierno

Maestría en Economía Urbana

Trabajo Final

“UN PEQUEÑO APORTE DE GRAN IMPACTO”

Microcréditos para el mejoramiento habitacional. Estudio de caso:

Programa de la Fundación Vivienda Digna.

Autor: Arq. Jabibi Pablo Marcelo

jabibip@gmail.com

Directora: Prof. Cristini Marcela

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Mayo 2022

ABSTRACT (ES)

En la Argentina el déficit habitacional alcanza a 2.952.861 millones de hogares, lo que representa un 24% del total a nivel nacional. Un 58% de este déficit es de carácter cualitativo (hacinamiento, materialidad, falta de infraestructura) y el 42% restante cuantitativo (vivienda nueva). Los programas de microcréditos (que hacen posible procesos progresivos de construcción de viviendas) tienen mucho para contribuir respecto a la problemática cualitativa. El presente estudio de caso se basa en analizar el Programa de Microcréditos de la organización social Vivienda Digna, destinado al mejoramiento de las viviendas, el cual contribuye en la reducción del déficit habitacional y en la mejora de la calidad de vida de las personas beneficiarias.

El estudio de caso se estructuró sobre la base de datos correspondientes a un grupo de hogares atendidos por el Programa entre 2019 y marzo de 2020. Su experiencia se analizó con una encuesta a un conjunto de familias activas en el programa a fines de 2021. Para esas familias también se sumó una encuesta de satisfacción con la vivienda, el barrio y el Programa.

Los resultados del análisis indican que las familias participantes poseen un perfil de ingresos de medios a bajos (2do y 3er quintil), un promedio de edad de 42 años para el jefe de hogar, un grado de escolaridad medio a bajo, un promedio de grupo familiar de 4 miembros y predominancia de informalidad respecto a la condición laboral. La situación de la vivienda presenta deficiencias en la calidad de sus materiales, valores próximos al hacinamiento crítico, convivencia con otros hogares dentro del mismo lote y escasez de servicios de infraestructura urbana de calidad.

Los beneficiarios atendidos no variaron su perfil al compararlos antes y sobre el final de Pandemia. Entre los beneficiarios consultados el grado de satisfacción con el programa fue alto y consistente con el proceso progresivo de construcción de su vivienda. Seguían encontrando insatisfactoria su situación habitacional, aunque reconocían su progreso.

Adicionalmente el estudio permitió elaborar algunas sugerencias para el mejoramiento del Programa de Microcréditos referidas al seguimiento y evaluación de sus resultados y la factibilidad de su aumento de escala.

**HABITAT – DEFICIT CUALITATIVO – MEJORA HABITACIONAL - CALIDAD DE VIDA -
PROMOCIÓN HUMANA– MICROCREDITO - GARANTIA SOLIDARIA –
AUTOCONSTRUCCIÓN – CREATIVIDAD**

ABSTRACT (EN)

In Argentina, the housing deficit reaches 2,952,861 million households, which represents 24% of the total nationwide. Around 58% of this deficit is of a qualitative nature (overcrowding, materials quality, lack of infrastructure) and the remaining 42% is quantitative (new housing). Microcredit programs (which make progressive construction processes possible) have much to contribute with respect to qualitative problems. This case study is based on the analysis of the Microcredit Program of the social organization Vivienda Digna, aimed at the qualitative improvement of housing, which contributes to reducing the housing deficit and improving the quality of life of the beneficiaries.

The case study was structured on the basis of data corresponding to a group of households served by the program between 2019 and March 2020. Their experience was analyzed through a survey to a group of households active in the program at the end of 2021. For these families, a survey on their satisfaction with their housing, the neighborhood and the Program was also considered.

The results of the analysis indicate that the participating families have a medium to low income profile (2nd and 3rd quintile), the household heads have an average age of 42 years, a medium to low level of schooling, an average family group of 4 members and predominance of informality regarding their labor condition. The housing situation presents deficiencies in the quality of its materials, values close to critical overcrowding, sharing the same lot with other households and a lack of quality of urban infrastructure services.

The beneficiaries served by the Program did not change their profile comparing them before and at the end of the Pandemic. Among the beneficiaries consulted, the degree of satisfaction with the Program was high and consistent with the progressive process of building their homes, they found their housing situation still unsatisfactory, although they recognized their progress.

Additionally, the study made it possible to elaborate some suggestions for the improvement of the Microcredit Program referred to the follow-up and evaluation of its results and the feasibility of its increase in scale.

**HABITAT - QUALITATIVE DEFICIT - HOUSING IMPROVEMENT - QUALITY OF LIFE -
HUMAN PROMOTION - MICROCREDIT - SOLIDARITY GUARANTEE - SELF-CONSTRUCTION
- CREATIVITY**

INDICE

ABSTRACT (ES)	2
ABSTRACT (EN)	3
ABREVIATURAS	6
1. INTRODUCCIÓN	7
1.1 Problema de investigación / Objeto de estudio	7
1.2 Pregunta de investigación / Objetivos / Motivaciones.....	8
1.3 Guía de lectura	9
2. CAPITULO I – MARCO TEÓRICO	12
2.1 Antecedentes sobre la problemática.....	12
2.2 Definición: conceptos claves.....	15
2.2.1 Vivienda Digna y Déficit habitacional.....	15
2.2.2 Calidad de vida	17
2.2.3 Promoción social	18
2.3 La vivienda y los ODS	19
2.4 Situación habitacional en Argentina.....	19
2.5 Microcréditos.....	22
3. CAPITULO II - VIVIENDA DIGNA	28
3.1 Organización Social	28
3.2 Programa de Microcréditos (mejoramiento habitacional).....	34
4. CAPITULO III – METODOLOGÍA	70
4.1 Hipótesis.....	70
4.2 Propuesta metodológica / Estrategia de identificación	70
4.2 Unidad de análisis	78
4.4 Datos existentes (ficha de solicitud de créditos).....	78
4.5 Datos relevados (encuestas).....	94
4.6 Mapeo territorial de datos	110

5. CAPITULO IV – RESULTADOS.....	114
5.1 Análisis de datos existentes y relevados.....	114
5.2 Otros aspectos relevantes del estudio	118
5.2.1 Salud	118
5.2.2 Educación	119
5.2.3 Hábitat (COVID-19).....	119
5.2.4 Género.....	120
5.2.5 Percepción de las Familias	121
5.3 Posibles nuevas líneas de investigación / Sugerencias al programa	123
6. CAPITULO V – POLITICAS PÚBLICAS Y CREDITOS HIPOTECARIOS.....	124
6.1 Análisis de distintos programas para el mejoramiento habitacional	124
6.2 Comparativa Políticas Públicas y Programa de Microcréditos Vivienda Digna	134
6.3 Créditos Hipotecarios.....	137
7. REFLEXIONES FINALES.....	140
BIBLIOGRAFIA.....	145
AGRADECIMIENTOS.....	148
APENDICE I	149
APENDICE II	150

ABREVIATURAS

AUH: Asignación Universal por Hijo

AySA: Agua y Saneamientos Argentinos S.A.

ANSES: Administración Nacional de la Seguridad Social

CALMAT: Indicador Calidad de los Materiales

CEPAL: Comisión Económica para América Latina y el Caribe

CONAMI: Comisión Nacional de Microcrédito

EPH: Encuesta Permanente de Hogares

FONCAP: Fondo Nacional de Capital Social

FOTIVBA: Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

GCBA: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

IIC: Índice de Impacto Constructivo

IMF: Instituciones de Microfinanzas

INDEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

IVC: Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

MC: Microcrédito

MINURVI: Foro de Ministros y Autoridades Máximas de la Vivienda y el Urbanismo de América Latina y el Caribe

ODS: Objetivos de Desarrollo Sostenible

OMS: Organización Mundial de la Salud

ONG: Organizaciones no gubernamentales

ONU: Organización de Naciones Unidas

ONU-HÁBITAT: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

RADIM: Red Argentina de Instituciones de Microcréditos

RENABAP: Registro Nacional de Barrios Populares

SMVM: Salario Mínimo Vital y Móvil

TIC: Tecnologías de la información y la comunicación

UNICEF: Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia

VD: Vivienda Digna

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Problema de investigación / Objeto de estudio

Problemática

En el presente trabajo se desarrolla una investigación sobre la base de la problemática existente, evidenciada en las diferentes estadísticas oficiales¹, con respecto a un elevado porcentaje de déficit habitacional cualitativo existente y las escasas políticas y acciones por parte de los diferentes entes gubernamentales de diferentes niveles para reducir dichos números en pos de una mejor calidad de vida para las familias en esta situación, generalmente pertenecientes a los deciles más bajos de ingresos de la sociedad y localizadas en zonas no urbanizadas y/o carentes de infraestructura y servicios adecuados.

“La reducción del déficit habitacional —muy abultado en la región— es una aspiración destacada en diversas instancias internacionales y a ello concurren las Naciones Unidas y los gobiernos, y así se comprueba en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales y el Plan de Acción Regional de América Latina y el Caribe sobre Asentamientos Humanos presentado a la Conferencia Mundial de Asentamientos Humanos Hábitat II” [ARRIAGADA LUCO, 2003]

Objeto de Estudio

Nos proponemos desarrollar y analizar el modelo de gestión del programa de microcréditos de una organización social sin fines de lucro denominada Vivienda Digna. Entendemos que el mismo ha constituido a lo largo de sus 28 años de historia, un modelo efectivo que se alinea directamente con la problemática planteada, contribuyendo ampliamente en la reducción de déficit habitacional cualitativo.

Consideramos a su vez, que el programa tiene mucho para aportar desde la temática de los microcréditos enfocados al mejoramiento habitacional (pocas organizaciones de microfinanzas tiene puesto el foco en la vivienda ya que la mayoría se

¹ Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 (INDEC) - Encuesta Permanente de Hogares (INDEC)

dedica a la promoción de emprendimientos), con el fin de abordar a futuro estrategias globales tendientes a reducir la problemática planteada.

1.2 Pregunta de investigación / Objetivos / Motivaciones

Pregunta de investigación

A continuación presentamos preguntas de investigación asociadas a la problemática desarrollada con antelación, que serán respondidas a lo largo del presente trabajo.

- ¿Cómo la promoción de los programas de microcréditos, destinados al mejoramiento cualitativo de las viviendas, puede contribuir en la reducción del déficit habitacional mejorando así el hábitat y la calidad de vida de las familias beneficiarias?
- ¿Cómo los microcréditos aplicados al mejoramiento habitacional contribuyen a la mejora de diferentes aspectos de la vida (salud, trabajo, educación, etc.) de las familias beneficiarias?
- ¿El programa de Microcréditos de la Fundación Vivienda Digna es un modelo de gestión sustentable con capacidad de escalabilidad, teniendo en cuenta un posible aumento de la demanda de los préstamos? (nuevas familias, nuevas áreas de acción)

Objetivos

Generales

- *Desarrollar el estudio de caso del programa de microcréditos de la organización social Vivienda Digna.*

Específicos

- *Detallar los objetivos del programa.*
- *Explicar las contribuciones directas del programa.*
- *Describir las contribuciones indirectas del programa.*
- *Analizar la sustentabilidad y la escalabilidad del programa.*

Motivación del trabajo

Aspiramos a que el presente trabajo tenga una utilidad que trascienda la instancia académica. Que sea un documento que pueda servir tanto a la Fundación como a otras instituciones alineadas con el objetivo de mejoramiento habitacional, entendido en un sentido amplio.

El desarrollo de este trabajo, además, aportará evidencia del impacto/beneficios que trae aparejada la implementación de programas de microcréditos asociados a superar carencias habitacionales con el fin principal de promocionar y difundir dicha metodología de otorgamiento de créditos entre diferentes niveles de gobierno, especialmente dentro de la situación post COVID-19.

El estudio también busca contribuir con evidencia, los resultados positivos de los programas de microcréditos, con el propósito de presentar una descripción rigurosa ante los titulares de fondos filantrópicos para justificar, renovar o incrementar las sumas aportadas. A su vez, el estudio puede ser útil para nuevas búsquedas de donantes que contribuyan a la promoción y ampliación del programa.

Personalmente, motiva también la elección de la temática mi larga experiencia como voluntario (asesor técnico) dentro del programa de microcréditos de Vivienda Digna. Consideramos que este trabajo presenta una excelente oportunidad para conocer en profundidad el modelo de gestión del programa.

1.3 Guía de lectura

El trabajo final se organiza de la siguiente manera:

En una primera parte del documento (expuesta hasta aquí) se desarrolla la introducción del trabajo. Se describe la problemática existente y se enuncia el objeto de estudio. Se proponen preguntas de investigación las cuales serán el hilo conductor del trabajo, se proponen objetivos generales y específicos y se mencionan las motivaciones del trabajo.

En una segunda parte se presenta el marco teórico del trabajo. Se desarrollan diferentes antecedentes de la literatura existente sobre la problemática planteada. Se

definen conceptos claves a ser empleados durante el desarrollo del trabajo. Se desarrolla un breve repaso de la situación habitacional en Argentina y del origen del modelo de microcréditos a nivel mundial y a nivel país. A su vez uno de los capítulos profundiza sobre la relación entre la Vivienda y los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS-ONU).

En una tercera parte se aborda la descripción de la Fundación Vivienda Digna. Una primera parte desarrolla las principales características de esta organización social. Una segunda parte desarrolla íntegramente el modelo de gestión del programa de microcréditos enfocado en el mejoramiento habitacional.

La cuarta parte desarrolla la propuesta metodológica de estudio. Se plantean las hipótesis, se define la unidad de análisis, las estrategias de identificación y se evidencian los datos existentes y relevados. A su vez la parte final del capítulo está dedicada a un mapeo territorial de los datos relevados.

En la quinta parte se presentan los resultados de los datos obtenidos en base a la metodología abordada. A su vez se incorporan otros aspectos relevantes surgidos del análisis de datos. Por último, se proponen posibles nuevas líneas de investigación asociadas a la temática abordada y algunas sugerencias para el mejoramiento del programa.

En la sexta parte se analizan políticas públicas nacionales y líneas vigentes de créditos hipotecarios cuyo fin es la mejora habitacional y la consecuente reducción del déficit cualitativo. A su vez, los mismos son contrastados con el programa de microcréditos de la Fundación Vivienda Digna.

Finalmente, la séptima parte registra las conclusiones relevantes y las reflexiones finales las cuales dan respuesta a las preguntas de investigación desarrolladas al inicio del trabajo.

Los apéndices brindan toda la información soporte de lo presentado en las partes precedentes. En los mismos se encuentra información relacionada con la Fundación

Vivienda Digna (folletos, planillas, contratos, informes técnicos, otros) e información relacionada al trabajo metodológico (encuestas, entrevistas desgrabadas, datos, otros).



2. CAPITULO I – MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes sobre la problemática

Para el abordaje de la problemática propuesta hemos recurrido a bibliografía afín a la temática y a los conocimientos adquiridos dentro del marco de la Maestría en Economía Urbana.

Durante las últimas décadas la problemática del déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) ha sido un tema persistente tanto en las ciudades de América Latina como así también en la Argentina.

“Las ciudades de América Latina experimentaron procesos acelerados de urbanización impidiendo que numerosos grupos de la población pudiesen acceder a una vivienda digna. Ello condujo a una expansión desregulada de las ciudades y al incremento de asentamientos precarios en la periferia urbana.” [MORENO CROSSLEY, 2015]

En términos económicos se puede afirmar que existe una falla en los mercados. El mercado de vivienda y su financiamiento no fue capaz de ajustar la oferta de la vivienda a un aumento masivo de la demanda y las políticas públicas no pudieron compensar esta falla.

La vivienda y el hábitat, con sus condiciones adecuadas, juegan un rol protagónico en la construcción de una vida digna para la población. Sin un hogar adecuado no hay posibilidad de inclusión alguna.

El estado es responsable de garantizar el acceso equitativo y seguro a una vivienda con las condiciones adecuadas para toda la población. Las políticas públicas deben abordar la problemática del déficit de vivienda e infraestructura promoviendo acciones tendientes a lograr la mejora del hábitat.

“Los gobiernos tienen la obligación de lograr que la población pueda conseguir una vivienda y de proteger y mejorar las viviendas y los vecindarios.” [PROGRAMA HABITAT, 1996]

Los datos estadísticos respecto de los déficits habitacionales deben ser tomados como un insumo de gran valor para promover políticas públicas que tiendan a mitigar la presente problemática.

Históricamente, en la Argentina, la mayoría de los programas que se originaron desde el gobierno nacional fueron destinados a la reducción del déficit cuantitativo (viviendas nuevas).

“El sector público mantiene su focalización histórica de asignar los recursos en la producción de vivienda nueva y completa.” [RODULFO M.B., SABSAY A., FUENTES J.,2004]

Sin embargo cerca de un 60% ²del déficit en Argentina corresponde a cuestiones de índole cualitativas (servicios, habitabilidad, materialidad), las cuales deberían ser abordadas con programas tendientes a mejorar las condiciones habitacionales del stock de viviendas existente. Por lo tanto, una parte muy significativa de los problemas de vivienda podrían resolverse enfocándose en este segmento.

Con pequeñas acciones se podría producir un gran impacto en la calidad de las viviendas acompañado de otros beneficios indirectos de carácter social (mejoras en la salud, educación, ingresos, estabilidad, otros).

“...dar mayor atención al estudio del segmento de viviendas recuperables (cuya magnitud es muy considerable en la región, pero es un problema frecuentemente menos destacado que las exigencias de construcción de nuevas viviendas) ...” [ARRIAGADA LUCO, 2003]

Cuando la población habita en una vivienda digna toda la sociedad se beneficia ya que se producen externalidades positivas que afectan a todos en su conjunto.

Los programas de microcréditos son una herramienta que puede contribuir en la reducción del déficit habitacional.

El sistema financiero de la Argentina no ha podido desarrollar un segmento de créditos hipotecarios y no ha generado oportunidades para todos sus habitantes, sino que tradicionalmente ha brindado sus servicios sólo a una parte de la sociedad en el extremo de altos ingresos. Las microfinanzas buscan conciliar estos 2 mundos: el de las finanzas y el de la población excluida.

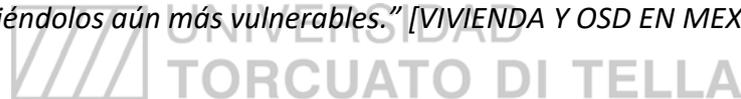
² CENSO 2010 (INDEC)

“Las microfinanzas llegan para remover una falla de mercado. Intentar que los excluidos puedan llegar a un equilibrio óptimo mejorando su bienestar y contribuyendo a su desarrollo.” [YUNUS M, 2006]

Los microcréditos enfocados en las mejoras habitacionales posibilitan a la población beneficiara la concreción de ciclos subsecuentes de recuperación/mejora de la calidad de la vivienda con objetivos específicos tendientes a alcanzar el hogar adecuado en el mediano/largo plazo.

Dentro de este marco, la pandemia del COVID-19 ha acentuado y ha puesto en evidencia la vulnerabilidad de las ciudades respecto a la problemática mencionada. La situación de los habitantes de los barrios populares (asentamientos informales) se ha agravado en este último tiempo.

“La pandemia ha afectado de manera desproporcionada a los hogares con bajos ingresos y a los que trabajan en el sector informal. Esto ha aumentado el número de habitantes en los barrios marginales y de aquellos cuyas condiciones de vida se han deteriorado haciéndolos aún más vulnerables.” [VIVIENDA Y OSD EN MEXICO, 2018]



La evidencia nos ha demostrado que el virus del COVID-19 se transmite con mayor facilidad dentro de espacios cerrados, mal ventilados, con hacinamiento crítico y ausencia de servicios de agua y saneamiento. Estas descripciones son propias de las viviendas que integran el déficit cualitativo.

“No es la densidad la que afecta con más fuerza la propagación del Covid-19 sino las cuestiones relacionadas al hacinamiento y la falta de infraestructura básica”. [GORETTA J, 2020]

Con políticas públicas enfocadas en la reducción del déficit cualitativo es donde se debe contribuir mejorando las condiciones habitacionales de la población más vulnerable.

“El Coronavirus dio rápida visibilidad a un problema que lo teníamos naturalizado hace décadas en el país, como es la existencia de los barrios populares y del alto porcentaje de población de Argentina viviendo en condiciones muy precarias” [GORETTA J, 2020]

2.2 Definición: conceptos claves

Previo al desarrollo del trabajo y dado que varias de las temáticas abordadas pueden tener amplias definiciones, nos parece adecuado precisar los conceptos involucrados sustentados en la literatura existente.

2.2.1 Vivienda Digna y Déficit habitacional

VIVIENDA DIGNA

“El derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.” [ONU, 1991]

A continuación presentamos una serie de citas que consideramos definen de manera más precisa el concepto correspondiente a una Vivienda Digna.

“Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” [HABITAT II, 1996]

“Una vivienda adecuada debe satisfacer las siguientes siete características esenciales: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.” [ONU-HABITAT]

DEFICIT HABITACIONAL

El déficit habitacional es un concepto que da cuenta de un saldo negativo entre el conjunto de viviendas adecuadas (stock o parque habitacional) del que dispone un país, y las necesidades de habitabilidad de su población. [MORENO CROSSLEY, 2015]

Este concepto distingue dos tipos de requerimientos habitacionales:

-Déficit cuantitativo: indica la cantidad de viviendas nuevas que se necesitan para que todos los hogares tengan un espacio digno que les permita desarrollar sus actividades familiares. [MINURVI, CEPAL].

-Déficit cualitativo: observa deficiencias en la calidad de diversos atributos en la vivienda tales como *i) materialidad (materiales de muros, techo y piso); ii) espacio habitable (hacinamiento por cuarto); y, iii) servicios básicos (red de agua corrientes, red eléctrica, red de saneamiento, red de gas, servicio de recolección de residuos, servicio de transporte, etc.)* [CEPAL]

El déficit cualitativo identifica brechas de calidad en los elementos constructivos recuperables de la vivienda, los cuales deberían ser atendidos de manera prioritaria a través de acciones de mejora, reparación o acondicionamiento

“El déficit cualitativo describe a las viviendas que no responden a los estándares óptimos de calidad constructiva, pero que son susceptibles de mejoramiento mediante reparaciones, ampliaciones de superficie, cambio de materiales y adecuación de las instalaciones internas” [HANCEVIC Y STEINBRUN, 2009]

HACINAMIENTO

Una de las deficiencias de calidad tiene que ver con el espacio habitable y su ocupación. El hacinamiento se representa por el cociente entre la cantidad total de personas del hogar y la cantidad total de ambientes/habitaciones para uso exclusivo (excluyendo cocina, baño, pasillos, lavadero, garaje) que dispone el mismo.

“Se consideran hogares con hacinamiento crítico aquellos en los que habitan más de tres personas por cuarto.” [INDEC]

Tanto la CEPAL como la OMS consideran el valor de 3 o más personas por habitación como hacinamiento crítico.

La evidencia reciente muestra, además, que existiría una relación estrecha entre el hacinamiento por cuarto, la correcta ventilación natural del mismo y la propagación de virus COVID-19.³

CALIDAD DE ENTORNO URBANO Y SOCIAL

La noción de vivienda adecuada debe vincularse también con las cuestiones relacionadas al entorno urbano y social.

Una vivienda digna debe estar próxima a espacios recreativos, centros de salud, establecimientos educativos y medios de transporte público, garantizando de esta manera un acceso equitativo a oportunidades urbanas para toda la sociedad en su conjunto.

2.2.2 Calidad de vida

Una vivienda adecuada es la condición previa para el disfrute de varios derechos humanos (trabajo, salud, educación, seguridad social, otros) [Observación 4 ONU], teniendo un impacto positivo en la calidad de vida de las personas que habitan la misma.

Cuando el hábitat no es el adecuado, las condiciones de salud no son las óptimas generando un impacto negativo en los diferentes ámbitos sociales (educativos, laborales, otros).

Los espacios adecuados generan un entorno apropiado que permite a la familia una convivencia sana, favoreciendo la comunicación, la colaboración y generación de hábitos de comportamiento que promueven condiciones óptimas de salud [OPS/OMS]

“Una vivienda adecuada garantiza la mejora continua de las condiciones de vida de todas las personas y el disfrute de otros derechos económicos, sociales y culturales.”
[VIVIENDA Y ODS EN MEXICO, 2018]

El acceso a servicios de infraestructura de buena calidad (agua y saneamiento de red, electricidad) garantizan las condiciones de salubridad adecuadas mitigando la aparición de enfermedades (infecciones gastrointestinales) dentro de los habitantes del hogar.

³ <http://www.oacnudh.org/vivienda-la-defensa-de-primera-linea-contra-el-brote-de-covid-19-dice-experta-de-la-onu/>

La calidad de los materiales también tiene una estrecha relación con las condiciones de salud de los habitantes del hogar. Materiales de mejor calidad, el empleo de materiales sostenibles, resoluciones constructivas adecuadas aseguran la protección de las inclemencias climáticas (mejores aislaciones, impermeabilizaciones), reduciendo la presencia de enfermedades (respiratorias, de la piel) dentro del hogar.

Para los niños, el crecimiento dentro de un hogar con las condiciones adecuadas tiene una mayor implicancia en su calidad de vida, de gran valor a mediano/largo plazo, ya que durante la infancia se desarrollan habilidades básicas para el desempeño futuro.

Las condiciones de la vivienda caracterizadas por el hacinamiento, el ruido o el abandono perjudican gravemente el desarrollo y la salud de los niños, así como su capacidad de aprender y jugar. [ONU-UNICEF]

“La salud, el progreso educativo y el bienestar general de los niños están profundamente influidos por la calidad de la vivienda que habitan. La carencia de una vivienda adecuada afecta su crecimiento, desarrollo y disfrute de toda una gama de derechos humanos, en particular los derechos a la educación, salud y la seguridad personal.” [ONU-HABITAT]

2.2.3 Promoción social

Una vivienda digna es un trampolín a la promoción social ascendente. El hogar con las condiciones adecuadas genera un impacto positivo en la autoestima de las personas que allí residen.

Yunus Muhammad⁴ considera que los programas de microcrédito son un potenciador de habilidades y disparador de la creatividad presente en cada una de las personas.

“El microcrédito no es una actividad simplemente bancaria, sino que tiene un elevado potencial como herramienta de desarrollo económico y social” [YUNUS M.,1997]

La metodología de los programas de microcrédito tiende a promover socialmente a las personas. Cada hogar aborda la gestión de las iniciativas de mejora dentro de sus viviendas descubriendo/adaptando soluciones creativas. Al ver que la vivienda va

⁴ Premio Nobel de la Paz, desarrollador del Banco Grameen y de la difusión de los conceptos de microcrédito y microfinanzas.

mejorando progresivamente se genera un impacto en la autoestima de las familias las cuales, luego de la finalización de sus mejoras quedan en otra condición frente a la vida respecto de la situación previa a haber tomado el microcrédito.

“Los que viven en la pobreza son de hecho ricos en facultades innovadoras y el microcrédito es importante para erradicar la pobreza y mejorar los asentamientos urbanos.” [HABITAT]

2.3 La vivienda y los ODS

Los miembros de la Organización de las Naciones Unidas han acordado los objetivos para el desarrollo sostenible a lograrse en 2030, entre ellos:

“De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales” [ODS – META 11.1]

La vivienda y los asentamientos humanos constituyen un elemento central, clave e integrador para el cumplimiento de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS). Una vivienda adecuada contribuye de manera directa o indirecta al cumplimiento de los 17 ODS y de muchas de las metas que lo conforman, garantizando el cumplimiento de gran cantidad de derechos humanos.

“La nueva agenda urbana reconoce el derecho a la vivienda adecuada y el mejoramiento de los asentamientos precarios como elementos fundamentales para el cumplimiento de los derechos humanos y como requisito para el desarrollo urbano sostenible.” [VIVIENDA Y ODS EN MEXICO, 2018]

2.4 Situación habitacional en Argentina

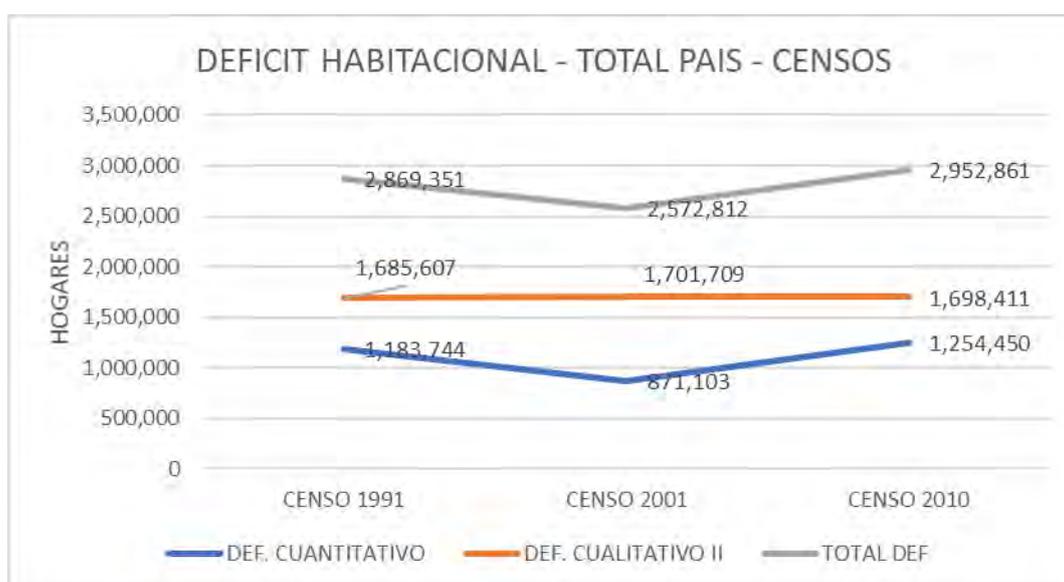
En la Argentina, el déficit habitacional alcanza al 24% de los hogares (2.952.861 hogares⁵) convirtiéndose, por lo tanto, en uno de los mayores problemas sociales de la actualidad.

⁵ Censo 2010, INDEC

Esto significa que los sectores más pobres viven día a día en condiciones habitacionales por debajo de las consideradas como “mínimos aceptables” en nuestra sociedad y decenas de miles de familias viven en condiciones consideradas “críticas” que afectan su salud y su estabilidad familiar y emocional. En particular las mujeres y los niños son los que más sufren las malas condiciones habitacionales, por ser ellos quienes permanecen más tiempo en sus hogares y realizan mayor cantidad de actividades dentro de la vivienda.

El déficit habitacional en la Argentina ha sido persistente durante los últimos 30 años.

A continuación presentamos los datos estadísticos de los últimos censos nacionales y de la encuesta permanente de hogares (EPH) tanto para los aglomerados urbanos como para los Partidos del Gran Buenos Aires (área de acción de la Fundación Vivienda Digna).



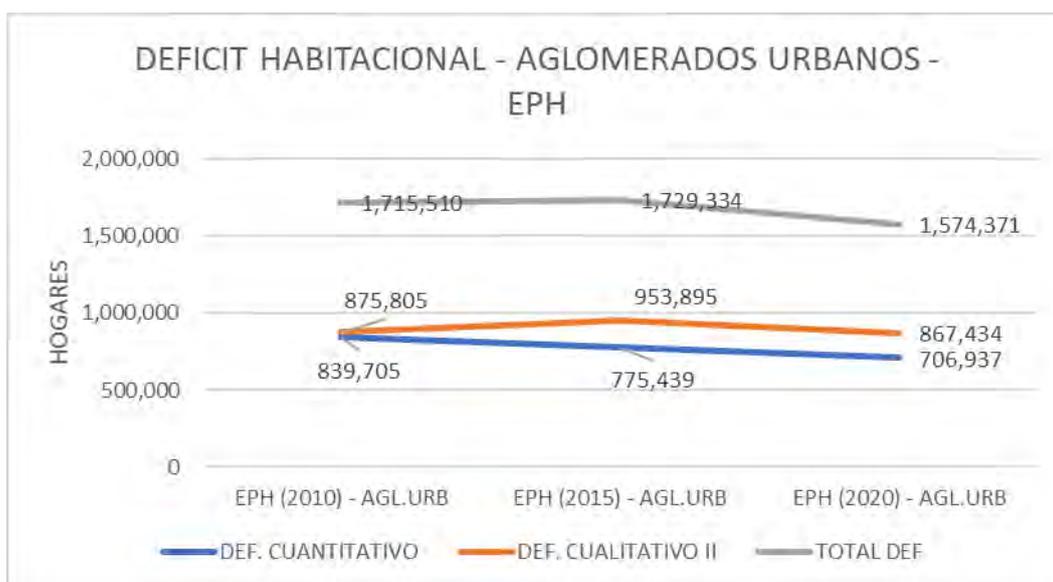
Fuente: Elaboración propia basada en datos de los últimos Censos (INDEC)

HOGARES CENSO

CENSO 1991	CENSO 2001	CENSO 2010
8.927.289	10.075.814	12.171.675

6 Déficit Habitacional Cualitativo II: suma al Déficit Cualitativo I (viviendas precarias recuperables) los hogares con hacinamiento por cuarto no precarias (tres o más personas por habitación y un hogar por vivienda)

A nivel país podemos ver la persistencia de los valores de déficit. Observamos una mejora en el año 2001 respecto a la necesidad de vivienda nueva que recupera valores similares en el año 2010 con respecto al 1991. La cantidad de hogares ha ido aumentando durante el transcurso de los años siguiendo el crecimiento vegetativo de la población y los cambios en la organización social (familias menos numerosas, monoparentales, etc.).



Fuente: Elaboración propia basada en datos EPH (INDEC) - EPH 2020 (datos proyectados) Elaboración Cristini Marcela

HOGARES EPH

EPH 2010 – AGL. URB	EPH 2015 – AGL. URB	EPH 2020 – AGL. URB
7.878.893	8.344.166	9.169.561

En la encuesta permanente de hogares (EPH) para la totalidad de los grandes aglomerados urbanos del país observamos una leve mejoría en todos los indicadores comparando el año 1991 y el año 2020.

Una gran parte de este déficit habitacional a nivel país, el 57.52% (1.698.411 millones de hogares), puede ser solucionado a partir de acciones de mejoramiento (para el caso de viviendas precarias recuperables) o completamiento y/o ampliación (para los casos de hogares con hacinamiento y cuyas viviendas permitan una ampliación adecuada).

A la vez, esta realidad contrasta con las serias dificultades para adquirir/mejorar la vivienda por la falta de créditos adecuados y accesibles a las familias, más aún cuando éstas no cuentan con garantías formales.

Es importante, teniendo presente esta situación, analizar las posibles respuestas de la política pública y, complementariamente, de las organizaciones de la sociedad civil a las demandas de la población. Anticiparse e implementar variados instrumentos según las diferentes realidades económicas de la sociedad, es la clave para revertir la persistencia y la tendencia de los indicadores de déficit habitacional, mejorando la calidad de las viviendas y la consecuente calidad de vida de las familias.

2.5 Microcréditos

A principios de la década del '70, con el objeto de contribuir en la reducción de la pobreza, generar inclusión social y promover, estimular y empoderar a la sociedad más marginada en el desarrollo de sus emprendimientos, se originan en diferentes latitudes del mundo propuestas de alternativas no tradicionales al sistema financiero establecido hasta esa fecha. Surgen así las primeras instituciones de microfinanzas a nivel global.

“Mas de la mitad de la población mundial se ve privada de los servicios financieros de las entidades bancarias convencionales.” [YUNUS M., 2006]

2.5.1 Microcréditos en el Mundo y en la Argentina

El caso del Banco Grameen

En 1977 se crea en Bangladesh el Banco Grameen, institución microfinanciera y banco de desarrollo comunitario, basado en trabajo del economista Muhammad Yunus (Bengalí – 1940 - Premio Nobel de la Paz) quien lanzó un proyecto de investigación para diseñar un sistema de crédito que pudiera otorgar servicios bancarios a la población rural pobre ya que consideraba la importancia del poder social del sistema crediticio.

Según los postulados de Yunus, el microcrédito no es simplemente una actividad bancaria, sino que además tiene un elevado potencial como herramienta de desarrollo económico y social de las personas (mayor inclusión en el mercado laboral, desarrollo del espíritu empresarial, promoción de igualdad de oportunidades, aumento de la inclusión social, creación de nuevos sectores).

Esta organización creada en el sur de Asia se caracterizaba por otorgar pequeños créditos (también llamados microcréditos o "créditos grameen") a las personas más marginadas de la sociedad, personas que no eran sujeto de crédito, sin pedir una garantía a cambio.

“Las personas son pobres porque la sociedad les ha negado una base social y económica real sobre la que desarrollarse.” [YUNUS M., 1997]

Muhammad Yunus se inspiró para la creación del Banco Grameen durante la hambruna de Bangladesh de 1976 al hacer un pequeño préstamo de apenas 27 dólares a un grupo de 42 familias las cuales no tenían posibilidad de ingresar al circuito financiero tradicional. Este dinero se usó como inversión inicial para que las familias pudieran fabricar productos que se venderían en el futuro. Yunus creía que si este tipo de créditos se colocaban a disposición de una población amplia, éstos podían estimular los negocios, provocando que la amplia pobreza de la zona rural disminuyera.

El Banco Grameen se fundó en el principio de que los préstamos escalonados y graduales son mejores que la caridad para eliminar la pobreza ya que éstos ofrecen la oportunidad de tomar iniciativas en los negocios o en la agricultura, generando ingresos para poder pagar la deuda y en la creencia de que las personas tienen un potencial sin límites, y liberar su creatividad e iniciativas ayuda a terminar con la pobreza. El banco ha ofrecido créditos a las personas que no eran sujetos de crédito: los pobres, mujeres, sin educación y sin empleo. El acceso al crédito se basa en términos razonables, como el sistema de préstamo de “garantía solidaria”, los pagos semanales y un tiempo de repago largo; lo cual ayuda a los pobres a mejorar sus habilidades e incrementar su ingreso en cada ciclo de préstamos. La determinación de la tasa de interés ha sido uno de los pocos motivos de controversia de esta operatoria en el caso de los bancos especializados, ya que para algunos críticos resultaba muy elevada al fijarse cercana a las tasas de mercado para riesgos altos. Sin embargo, se reconoce que las organizaciones financieras especializadas en microcrédito no tienen fines de lucro y que el sistema está estructurado para poder mantener el flujo de crédito a un sector de la comunidad que, en ausencia de estas instituciones, quedaría desatendido. En general, esta tasa es muy variable entre

países y en varios de ellos, el perfeccionamiento de sistemas de garantía solidarias y políticas públicas de promoción han mejorado la sostenibilidad del sistema y han colaborado en la reducción de sus costos.

"El crédito es un arma rentable para combatir la pobreza y funciona como un catalizador en el desarrollo general de las condiciones socioeconómicas de los pobres que han quedado fuera de la órbita de los bancos, por ser pobres".⁷

El objetivo del Banco ha sido promover la independencia financiera entre los pobres. Yunus alienta a todos los prestadores a que se conviertan en ahorradores, para que el capital de estas personas se convierta en dinero a prestar para otras personas. Aspira a insertar a las clases pobres como protagonistas activos de la economía mundial.

"Todo individuo sobre la Tierra tiene tanto el potencial como el derecho de una vida digna...incluso los más pobres entre los pobres pueden trabajar para construir su propio desarrollo"⁸

En el año 1989, el programa habitacional de préstamos de vivienda del Banco Grameen obtuvo el premio internacional de arquitectura Aga Khan.⁹

Garantía Solidaria

El préstamo de garantía solidario es la piedra angular del microcrédito. Cada prestamista debe pertenecer a un grupo de 5 miembros, el grupo no necesita dar ninguna garantía real para los préstamos que se asignan a sus miembros. La responsabilidad de pago recae solamente en el individuo que obtuvo el préstamo. El grupo supervisa que todos los miembros se comporten de manera responsable y que nadie entre en un problema de impago. Los miembros del grupo no están obligados a pagar en el nombre de un miembro que tiene problema de impago. Sin embargo, en la práctica, los miembros del grupo contribuyen con la cantidad no pagada y este comportamiento ocurre debido a que el banco no genera préstamos a los grupos en los que un individuo falla al pagar.

⁷ Yunus, Comité Nóbel de Noruega para el Premio Nóbel de la Paz - Oslo, 13-10-2006.

⁸ M. Yunus visita a la República Argentina (15/10/2006)

⁹ Premio que se otorga a los principales proyectos arquitectónicos, urbanísticos o paisajísticos del mundo musulmán.

Este sistema se basa principalmente en la confianza y genera un compromiso entre las personas beneficiarias en función de desarrollar un mecanismo que les permita mejorar su calidad de vida y la independencia económica.

Este sistema genera un círculo de cooperación entre los diferentes miembros que asegura por medio del compromiso social compartido que los reembolsos de los préstamos sean cumplidos. Se han logrado altos índices de cumplimiento obteniendo muy bajas tasas de morosidad e incobrabilidad.

Uno de los principios de la actividad bancaria del Grameen se sustenta en que la institución es la que se acerca a las personas y no las personas al banco, tal como sucede en el sistema financiero tradicional.

Rol de la Mujer

El mercado meta del banco se basa en las personas "más pobres entre los pobres", con un énfasis particular en las mujeres, quienes reciben el 95% de los préstamos del banco. Las mujeres, tradicionalmente, tenían un menor acceso a las alternativas financieras de créditos ordinarios. Esto ocurría debido a que se pensaba que las mujeres tenían menor poder en la toma de decisiones del hogar. En la práctica del microcrédito se ha encontrado que realizar préstamos a las mujeres genera efectos secundarios considerables, incluyendo el empoderamiento de una sección marginada de la sociedad, quienes comparten el mejoramiento de sus ingresos con sus hijos.

“Cuanto más dinero prestábamos a las mujeres pobres me daba cuenta de que el mismo producía cambios más rápidamente que el que se concede a un hombre” [YUNUS M., 2006]

La inserción de la mujer como protagonista en la actividad económica refuerza la capacidad productiva tanto a nivel familiar como a nivel social.

La mujer prioriza el hogar familiar y el bienestar de sus hijos, enfocando los gastos en la educación de éstos, cuestión que amplía el bienestar general.

“Nos centramos en las mujeres porque nos dimos cuenta de que los préstamos que se daban a éstas siempre redundaban en mayores beneficios para las familias en su conjunto. [YUNUS M., 1997]

Otros casos de MC en el mundo

Previo al año 1977, existían en el mundo entidades que se dedicaban a las microfinanzas modernas tales como el banco Dagang (1970) en Bali (Indonesia), el Opportunity Internacional (1971) en Colombia y ACCION Internacional (1973) en Brasil.

Pero fue la incursión del Banco Grameen y la posterior entrega del premio Nobel de la Paz a su fundador los hitos que dieron visibilidad y trascendencia internacional a este modelo efectivo.

Datos del Banco Mundial estiman que existen en el mundo unas 7.000 instituciones microfinancieras sirviendo a unos 16 millones de personas vulnerables en países en vías de desarrollo.

Instituciones de Microfinanzas en Argentina

Dentro del territorio nacional existen gran cantidad de instituciones de microfinanzas que persiguen los objetivos de la promoción humana, el fomento del desarrollo de emprendimientos y el acceso a la vivienda digna.

Teniendo en cuenta la evolución de la economía argentina, marcada por una fuerte inestabilidad, estas instituciones decidieron crear una red de instituciones autosustentables dedicadas a las microfinanzas y con predisposición a la asociatividad, que fomenten el desarrollo y la promoción humana con profesionalismo y transparencia, y respeto a sus asociados y a los destinatarios de los microcréditos. De esta manera se dio origen a RADIM (Red Argentina de Instituciones de Microcréditos), una red horizontal de intercambio entre instituciones, con el objeto de unificar estrategias, potenciar el aprendizaje y la capacitación, articular programas y favorecer el fortalecimiento institucional de las organizaciones promotoras del Microcrédito y ser un referente en el tema para la implementación de políticas públicas.

“Solo en la medida en que se logre el compromiso activo del conjunto de las instituciones públicas y privadas que tienen responsabilidad en este campo, será posible expandir la escala de acción para reducir el déficit habitacional en la Argentina”¹⁰

A continuación se presenta el mapeo de instituciones de microfinanzas (IMF) a nivel país elaborado por RADIM.

¹⁰ María Beatriz Rudolfo, Directora Nacional de Programas Habitacionales, Subsecretaría de Vivienda, 1999



11

Entre las IMF pertenecientes a RADIM que tengan dentro de su foco principal el trabajo para el mejoramiento habitacional por medio de microcréditos progresivos podemos encontrar las siguientes instituciones: Alternativa 3, Techo, Fundación Pro-Vivienda Social, Vivienda Digna, Mujeres 2000, AVE (Asociación de Vivienda Económica).

A nivel nacional encontramos la conformación de 2 entes gubernamentales que tienen una estrecha relación con la promoción y el fomento del sistema de microcréditos. Bajo la órbita del Ministerio de Economía de la Nación existe el Fondo Nacional de Capital Social (FONCAP). Esta institución financia a las diferentes Instituciones de Microfinanzas (IMF) de todo el país para que ellas otorguen microcréditos enfocados a promover las habilidades económicas y financieras potenciando microemprendimientos productivos dentro del área territorial donde se desarrolla cada una. La Comisión Nacional de Microcréditos (CONAMI), integrante del Ministerio de Desarrollo Social promueve también microcréditos enmarcados dentro del desarrollo de la Economía e Inclusión Social para mejorar las condiciones de vida en las comunidades.

¹¹ Fuente: Mapeo de Instituciones de Microfinanzas de Argentina – XXIII Edición – Marzo 2019

3. CAPITULO II - VIVIENDA DIGNA

3.1 Organización Social

HISTORIA

Vivienda Digna es una organización social sin fines de lucro fundada en 1979 por miembros de Cáritas San Isidro con el apoyo del Instituto de las Asistentes Sociales Misioneras. Desde esa fecha hasta la actualidad se compromete al desarrollo y a la promoción humana, a través de programas que facilitan el acceso a viviendas dignas y a un hábitat adecuado.

Su área de acción son los barrios de escasos recursos económicos donde a partir de tareas de promoción y con la participación de las familias, desarrolla sus programas de construcción, mejoramiento y equipamiento de la vivienda brindando asistencia social, técnica, administrativa y financiera.

La zona de intervención de la Fundación es el Conurbano norte de Bs.As., el Partido de la Matanza y la localidad de Wanda, Provincia de Misiones.

Dentro del Plan Estratégico de la Fundación se describen los siguientes lineamientos que caracterizan a la organización:

Misión: Contribuir a la promoción de las personas y a la consolidación de las familias, a través de programas para facilitar el acceso a una vivienda digna.

“La misión de la Fundación no se define en término de casas si no en término de las personas. Las casas son un pretexto para que la gente se comprometa en procesos que generan crecimientos. Si en el día de mañana se resuelve el tema de las viviendas, la Fundación cambiara su objeto, pero la parte central de la misión, que es la promoción de hombre, se mantendrá.”¹²

Visión: Que cada familia tenga una casa digna donde llegar. Un hogar para crecer.

¹² Mario Franzini, Fundador de la Sagrada Familia (Entrevista de Macarena Valvedere, Año 2000).

Valores: Libertad, Liderazgo, Solidaridad, Creatividad, Responsabilidad, Confianza mutua, Organización Comunitaria

La acción de la Fundación se centra en proyectos sociales de acceso a la vivienda. Enmarcados en la concientización sobre la temática, la participación en la política pública que la regula y en el nexo entre los actores involucrados, ya sean familias sin acceso a la vivienda digna, sector público, empresas, organizaciones sociales y la sociedad en general.

Durante el transcurso de sus 43 años de vida, la organización ha realizado diferentes cambios comunicacionales. Originalmente fue creada con el nombre de Fundación Sagrada Familia, en el 2015 se creó la marca Vivienda Digna. El logotipo vigente tiene el objeto de comunicar directamente lo que los define como organización social (marca-misión).

A continuación se muestra la evolución del diseño del logo durante todos estos años.



ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO

“Entendemos el trabajo como misión en equipo, como solidaridad antes que competitividad, como espacio de aprendizaje y expresión de la pasión que mueve a cada persona y potencia a todo el grupo.”¹³

Para llevar a cabo su misión y ver realizada su visión en un futuro, Vivienda Digna se organiza en dos grandes equipos de trabajo:

I. Consejo de administración

Tiene dentro de sus responsabilidades las gestiones de los recursos vía relaciones públicas. El mismo se encuentra integrado por: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Prosecretario, Tesorero, Protesorero, Vocales (3). Los miembros del Consejo de Administración participan de la organización en carácter ad-honorem.

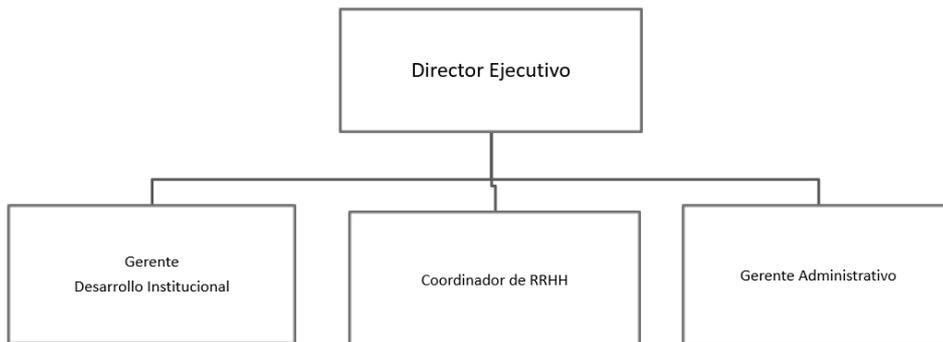
¹³ Definición web Institucional

II. Equipo de Gestión

Tiene dentro de su responsabilidad la gestión operativa de las acciones. Dicho equipo se encuentra conformado por las siguientes áreas:

Dirección Ejecutiva: Responsable general de las áreas de programas sociales y de las áreas de apoyo.

Áreas de apoyo

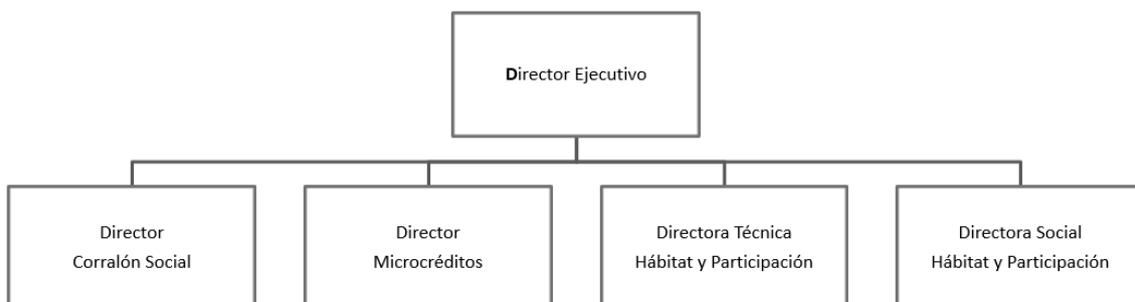


Desarrollo Institucional: Área de apoyo responsable de la relación con los donantes, la ejecución de campañas masivas de promoción, el vínculo con Empresas y la comunicación interna y externa.

RR.HH., Voluntarios y Equipo de la Fundación: Área de apoyo responsable del seguimiento de los recursos humanos rentados y voluntarios.

Administración y Finanzas: Área de apoyo responsable de funciones de análisis (antecedentes), cobranzas y legales.

Programas sociales



Programa Hábitat y Participación: Responsables de la línea de acción correspondiente al proyecto de nuevas viviendas y lotes con servicio. (Técnico y Social)

Programa de Microcréditos: Responsable de la línea de acción correspondiente al mejoramiento habitacional.

Programa Corralón Social: Responsable de la línea de acción correspondiente al Corralón Social.

El Equipo de Gestión se encuentra conformado por 70 personas rentadas de las cuales el 50% pertenece al Programa del Corralón Social. El otro 50% restante se distribuye entre los programas restantes y las áreas de apoyo.

PROGRAMAS SOCIALES

Actualmente la organización desarrolla su accionar mediante tres programas/líneas de trabajo claramente definidos: Proyectos de Hábitat y Participación / Microcréditos / Corralón Social.

Proyectos de Hábitat y Participación: Desarrolla proyectos orientados a promover el acceso al suelo y a una vivienda nueva, completa y definitiva, con metodología de trabajo comunitario. Los mismos se configuran de acuerdo con las necesidades habitacionales de un grupo de familias y de las oportunidades de las que se dispone en cada momento.

En algunos casos tienden a promover el acceso al terreno y la vivienda completa; en otros, el objetivo es el mejoramiento de viviendas deficitarias o la provisión de infraestructura.

En todos los proyectos se tiene como objetivo desarrollar el protagonismo y la participación grupal de las familias que buscan la solución de su problema habitacional. A su vez se busca la promoción de las personas que forman parte de los procesos. Las acciones se desarrollan en base al esfuerzo propio y la ayuda mutua. Los proyectos son financiados a largo plazo y todas las familias se involucran en la construcción de las casas en las que van a vivir.

Dentro de los proyectos se encuentran: acceso a vivienda nueva, lotes con servicios, infraestructura y mejoramiento de vivienda a través de procesos participativos.

Alguno de los proyectos terminados/en ejecución son: Proyecto Tango, Proyecto Benavidez, Proyecto Bienvenidos a mi pueblo, Proyecto Esperanza, Proyecto Mejora Habitacional en la Cava, Proyecto Ricardo Rojas, Proyecto Suelo Firme

Microcréditos: Es el programa de mejoramiento de viviendas. Trabaja con las familias que necesitan mejorar su casa, a través de microcréditos grupales con garantía solidaria. Con un equipo de voluntarios profesionales, acompaña a cada familia en los aspectos técnicos de la mejora y en la planificación de la obra.

Corralón Social: Es el corralón social de materiales para la construcción, mobiliario y equipamiento básico para la vivienda. Funciona como un nexo entre personas o empresas que tienen materiales de construcción y mobiliario que ya no utilizan y familias que necesitan mejorar su casa. Retira las donaciones a domicilio sin cargo y las vende a precios sociales para amortizar los costos de logística, mano de obra y lograr así la sostenibilidad del programa. Cuenta con una herrería y una carpintería para elaborar nuevos productos a partir del material recibido. Las familias beneficiarias del programa de microcréditos poseen importantes descuentos en el corralón social. Además, brinda capacitaciones y talleres en diferentes temáticas asociadas a la vivienda (autoconstrucción, regularización dominial, consultoría técnica, consultoría social, otros.)

Actualmente el programa posee 3 corralones sociales dentro del área de acción de Vivienda Digna.

- San Isidro: Loria y Piedrabuena fondo
- La Matanza: Irigoyen 510, altura Av. Crovara 1200.
- CABA: Goncalves Días 370, Barracas.

ESTADÍSTICAS DE LA FUNDACIÓN

Detalle del alcance y los resultados de cada programa actualizados al año 2016:

Programa	Año de Inicio	Área de acción	Resultados
Hábitat y Participación	1979	Prov. de Bs. As. (conurbano norte) / Misiones (Wanda)	760 familias
Microcréditos	1994	Prov. de Bs. As (Tigre, Malvinas Argentinas, Pilar, San Martín, San Fernando, San Isidro, Vicente López, Prov. de Misiones (Wanda).	3.600 familias
Corralón Social	2004	Boulogne La Tablada Barracas	20.000 familias 313 empresas donantes 1.682 voluntarios donantes

En 42 años de Organización más de 25.000 familias han participado de alguno de los programas de Vivienda Digna.



VIVIENDA DIGNA Y LOS ODS

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible se encuentran presentes en todos los programas sociales de la Fundación y fueron empleados como estructuradores del Plan Estratégico vigente. De manera directa o indirecta muchos de los objetivos (ver abajo los identificados por su número) tienen una estrecha relación con la vivienda y el hábitat. La vivienda es transversal y articuladora de gran parte de los ODS.

(1) Fin a la pobreza: La pobreza no se limita a tener dinero en el bolsillo. No tener las condiciones de vida adecuadas para una familia también tiene que ver con el concepto de pobreza. El aporte a la mejora del hábitat por medio de los diferentes programas contribuye al cumplimiento del presente objetivo.

(2) Salud y Bienestar: Muchos de los problemas de salud tienen origen en las condiciones del hábitat (humedades, hacinamiento, otros). La mejora de la vivienda y la reducción del déficit cualitativo contribuye indirectamente en la mejora en las condiciones de salud de la población.

(5) Igualdad de género: Hace varios años que la Fundación puso foco en este tema sabiendo que la mujer se preocupa más por la salud de la vivienda en pos de la salud de la familia.

Al día de la fecha los titulares del microcrédito no son los que mayores ingresos tienen dentro de la vivienda si no los que muestren un mayor compromiso de crédito frente a la Fundación. Mas del 70% de los titulares son mujeres (firman el contrato, asumen el compromiso, toman contacto con asesor técnico, abordan todo el proceso).

(6) Agua Limpia y Saneamiento: El programa de Hábitat y Participación, en conjunto con PNUD y AySA, se encuentran ejecutando un programa específico (Conexiones Agua Segura) en Ricardo Rojas, Partido de Tigre. El proyecto contempla el retiro de la canilla comunitaria del barrio, la instalación de conexiones de agua independientes y la provisión y colocación de un tanque dentro de cada vivienda.

(7) Energía asequible y no contaminante: El programa de Hábitat y Participación trabaja dentro del marco del proyecto Suelo Firme (viviendas nuevas), en la localidad de Derqui, Partido de Pilar, en la implementación de energías alternativas.

(11) Ciudades y comunidades sostenibles: El programa de microcréditos participa activamente dentro del Consejo de Hábitat del Municipio de Malvinas Argentinas en un proyecto de construcción de ciudad a partir de la construcción de ciudadanía.

3.2 Programa de Microcréditos (mejoramiento habitacional)

El programa de mejoramiento de la vivienda brinda créditos solidarios para la construcción o el mejoramiento gradual de la vivienda familiar y la promoción de las personas, familias y grupos que participan del mismo.

Durante el transcurso del crédito las familias cuentan con el acompañamiento social y el asesoramiento gratuito de un grupo de voluntarios profesionales.

En cada vivienda se realiza la mejora que las personas consideren allí más necesaria. Los destinatarios suelen invertir el dinero en inicio, mejoramiento, ampliación, terminación de sus viviendas o en la compra de materiales de construcción o artefactos básicos para la vivienda, mano de obra, conexión de agua, gas, luz.

La autogestión como estrategia solidaria en la obtención de metas de mejoramiento de la población pobre, aporta recursos y distribuye las responsabilidades

entre los sectores intervinientes y los afectados contribuyendo a su evolución y a la sustentabilidad y replicabilidad en las soluciones.

OBJETIVOS DEL PROGRAMA

OBJETIVO GENERAL

“Contribuir al progreso de la familia en condiciones habitacionales deficitarias, por medio del acompañamiento social, el asesoramiento constructivo y acceso al microcrédito solidario, para inicio, mejora y ampliación de su vivienda.”

La promoción del acceso al microcrédito es visto como una herramienta que contribuye a mejorar las condiciones de hábitat de la vivienda y por sobre todas las cosas de la calidad de vida de las familias que no tienen oportunidades de acceder al crédito bancario.

La mejora de la vivienda se transforma en un medio para la mejora de las familias, donde el protagonismo de los miembros cobra vital importancia dentro de todo el proceso.

Con pequeñas intervenciones se puede contribuir en la mejora del hábitat: ventilaciones adecuadas, reducción del hacinamiento, independización de dormitorios, sanitarios dignos, etc., lo que puede traer aparejado mejoras indirectas en diferentes ámbitos de la vida diaria. Mejoramiento en los niveles de salud, educación, la potenciación del desarrollo económico individual y comunitario, la auto percepción, autoestima y la dinámica familiar

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Ampliar el alcance territorial del programa para la reducción del déficit habitacional de las familias en situación de pobreza.

- Procurar mayor profundidad en el acceso a la inclusión financiera de las familias que no acceden al crédito en las instituciones bancarias y de préstamos.

La inclusión financiera en los niveles de ingresos bajos de la sociedad es un tema permanente y sumamente relevante, que además ha sido impulsado fuertemente por la Pandemia desde 2020. El acceso a herramientas virtuales y al mundo digital está permitiendo que lo financiero no sea un tema ajeno a la pobreza.

- Fomentar la solidaridad entre las familias integrantes del Programa a través de la garantía solidaria de los miembros de cada grupo.

Fortalecer la comunidad a través de la cooperación y la solidaridad dentro del mismo barrio. Consolidar a las familias y promoverlas socialmente.

- Generar condiciones para el aprendizaje de estrategias integrales que mejoren las condiciones saludables de la vivienda y de los vínculos de las personas que la integran.

- Promover que las familias participen en la identificación de los factores que favorecen su salud y bienestar, al tiempo que puedan actuar en la reducción de los riesgos presentes.

Minimizar los riesgos dentro del hogar. Reducción de incendios, especialmente en invierno por instalaciones eléctricas y por conexiones de gas deficitarias.

- Maximizar la eficiencia y la productividad del programa para su sostenibilidad, reducción de los costos operativos y mantenimiento de la tasa de interés en el nivel más bajo posible.

Crecer y sostener el programa de microcrédito en su punto de equilibrio. Cubrir el costo operativo total del programa con los intereses producidos. El interés anual nunca deberá superar el incremento del salario nivel general.

- Posibilitar que cualquier familia beneficiaria del programa pueda contar con el asesoramiento profesional de un arquitecto y un proyecto de vivienda.

Ser canal de vinculación entre quienes tienen la capacidad de ayudar y quienes lo necesitan.

ALCANCE

La población beneficiaria de los microcréditos está caracterizada por:

- Ser familias numerosas conviviendo en grupos familiares ampliados por la presencia de abuelos, hermanos, tíos.

- Gran volatilidad laboral sobre todo en los hombres, bajo o casi nulos trabajos formales.

- Problemas de salud ocasionados por deficiencias en las viviendas.

- Viviendas con pocos espacios en relación con la cantidad de personas que conviven.

- Gran porcentaje de trabajo de las mujeres en servicio doméstico.

- Los trabajos formales están vinculados a aquellas tareas de más baja remuneración como por ejemplo reposidores en supermercados, empleados de empresas recolectoras de residuos. También se destacan la presencia entre los trabajos masculinos de actividades por cuenta propia, tal como remiseros, albañiles y otros rubros de la construcción.

En su mayoría las familias con hijos en edad escolar promueven que asistan a la escuela, no ocurre lo mismo con los hijos adolescentes que han abandonado su escolaridad y han comenzado a trabajar o formado su propia familia.

Las problemáticas de hacinamiento y promiscuidad inciden en el estilo de vida de cada uno de sus miembros.

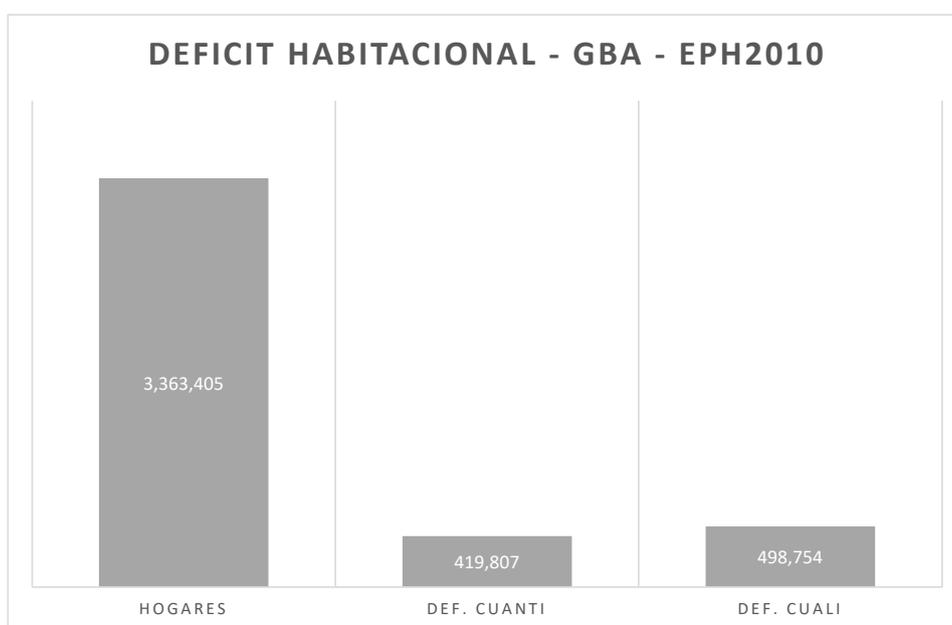
En general la población a la que llega el programa reside en asentamientos o villas de emergencia y para poder acceder al sistema los potenciales beneficiarios deben contar con algún trabajo comprobable que les permita el pago de una cuota mensual o quincenal.

Adicionalmente existe un requisito de regularidad dominal sobre los terrenos en los que se realizará la mejora, mediante la presentación vía boleto, escritura o plan de regularización que acredite que el terreno es propiedad del beneficiario o de algún familiar cercano.

CARACTERIZACIÓN POBLACION BENEFICIARIA – SEGMENTO OBJETIVO

La situación social de base que originó este programa es la de un amplio sector de la zona norte del Gran Buenos Aires que tiene deficiencias o necesidades en sus viviendas casi imposibles de subsanar por los medios que impone el mercado como los créditos bancarios dado que por su situación laboral inestable y/ o bajos ingresos, no califican para los mismos. En general, tampoco son pasibles de subsidios por parte del estado nacional o provincial dado que no se encuentran en la línea más baja de pobreza o de falta de vivienda.

Se trata de familias o personas que tienen su propia vivienda escriturada, con boleto de compra y venta o derecho a la misma por parentesco u otros planes.



Fuente: Elaboración propia basada en datos de la EPH (INDEC)

A nivel de los Partidos de Gran Buenos Aires, la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para el año 2010 presenta un 27% (918.561) del total de hogares (3.363.405) en condiciones de déficit habitacional prevaleciendo el déficit cualitativo (54.30%) por sobre el déficit cuantitativo (45.70%).

En cuanto al déficit habitacional existente, en general, se observan viviendas faltantes de terminaciones, necesitadas de ampliaciones, con problemas de humedad,

hacinamiento, mala ventilación e iluminación, mal proyectadas e instalaciones sanitarias incompletas.

El déficit habitacional es muy variable, se ven desde casillas de madera con baño afuera sin agua hasta viviendas prácticamente óptimas, desde terrenos baldíos hasta viviendas terminadas, desde zonas muy inundables o con napas altas, hasta zonas elevadas, dentro de esta gama tan amplia de situaciones se dan todas las variables para evaluar el estado de precariedad y hacinamiento.

En cuanto a la vivienda los objetivos del programa no presentan limitantes respecto al estado de ésta salvo por el tema de la propiedad, pero no por la cantidad de metros cuadrados o niveles de precariedad y hacinamiento.

En su mayoría, las viviendas de los beneficiarios del programa son casas pequeñas de material, sin terminaciones, en proceso de ampliación y mejoramiento. También coexisten casillas prefabricadas muy precarias de materiales de desechos junto a casas de mejor calidad. Es muy común la autoconstrucción y la falta de planeamiento y asesoramiento técnico para la construcción. Las familias construyen los ambientes en la medida de sus posibilidades y necesidades. Como consecuencia de ello la distribución de los ambientes es inadecuada y además los mismos se caracterizan por falta de ventilación e iluminación natural. En general se observan condiciones de hacinamiento. La humedad, las inundaciones y filtraciones de agua son corrientes. No cuentan con un sistema de calefacción, lo que sumado a las características de construcción hace que las casas sean sumamente frías en invierno y calurosas en verano.

La urbanización y servicios consisten en general en calles asfaltadas y de tierra, escasa existencia de red cloacal, red de agua y de gas solo existente en algunas zonas, electricidad y telefonía en la mayoría de las viviendas.

En los terrenos suelen ubicarse más de una vivienda en el mismo lote. En su mayoría son propietarios sin escriturar, cuyos hijos forman su propia familia. Al no poseer recursos para acceder a su vivienda propia, construyen dentro del mismo predio.

En términos de ingreso familiar, el Programa de Microcréditos es viable para los hogares de los deciles 2 al 7, aunque la mayor concentración de destinatarios se da entre los deciles 3 a 6 (2do y 3er quintil de ingresos).

Cuadro 7. Hogares según escala de ingreso total familiar. Total 31 aglomerados urbanos. Tercer trimestre de 2021

Decil	Escala de ingreso		Población				Ingreso total familiar		
	Desde	Hasta	Hogares por decil	Porcentaje de hogares	Población por decil	Porcentaje de personas	Ingreso total por decil (en miles)	Porcentaje del ingreso	Ingreso medio por decil
	\$	\$		%		%	\$	%	\$
1	500	25.300	929.086	10,0	2.143.786	7,5	16.758.911	1,9	18.038
2	25.500	40.000	924.039	10,0	2.298.178	8,0	31.492.776	3,5	34.082
3	40.000	50.000	937.414	10,0	2.664.377	9,3	42.423.571	4,7	45.256
4	50.000	62.000	914.820	10,0	2.665.803	9,3	52.059.255	5,8	56.907
5	62.000	75.000	926.821	10,0	3.238.478	11,3	63.147.457	7,0	68.133
6	75.000	90.000	926.792	10,0	2.961.846	10,3	76.298.091	8,5	82.325
7	90.000	110.000	925.315	10,0	3.056.846	10,6	91.954.804	10,2	99.377
8	110.000	138.000	926.972	10,0	3.184.723	11,1	113.010.070	12,6	121.913
9	138.000	188.000	932.975	10,0	3.420.285	11,9	147.800.640	16,5	158.419
10	188.000	4.370.000	918.985	10,0	3.139.063	10,9	263.187.345	29,3	286.389
Hogares con ingresos (*)			9.263.219	99,2	29.773.385	100,0	898.132.920	100,0	96.957
Hogares sin ingresos			76.029	0,8	166.107				
Total de hogares			9.339.248	100,0	28.939.492				

(*) La suma del porcentaje de hogares por decil corresponde al total de hogares con ingresos.

Fuente: INDEC, Dirección de Encuesta Permanente de Hogares.

LINEA DE INDIGENCIA \$16.741 / LINEA DE POBREZA \$ \$37.803 ¹⁴

BENEFICIOS ESPERADOS

La aplicación del programa a lo largo del tiempo ha generado un alto impacto en las familias beneficiarias, asegurando una mejora en la calidad de vida. Los efectos positivos en la promoción social de las familias son motivados por:

- Puesta en valor de su vivienda que aunque sea deficitaria, se la considera recuperable. Además, con la mejora esa vivienda adquiere otro valor inmueble.
- Puesta en valor de su capacidad de ahorro, aunque sea pequeña. Esto no se refiere solamente a la cuota de repago del crédito. Se verifica en la utilización de otros

¹⁴ INDEC - Condiciones de vida Vol. 5, n°13 – 2021

recursos monetarios, que de no existir el crédito no concurrirían al mejoramiento habitacional.

- Valoración social de los sus recursos no monetarios: autoconstrucción, intercambio de saberes y habilidades con vecinos y parientes. Se reconoce el valor agregado por el propio esfuerzo. En parte se traduce en valores monetarios al incrementar el valor económico del inmueble. También cabe incluir aquí el reconocimiento de los valores de dignidad y los valores simbólicos y afectivos que incluyen la construcción de la vivienda como proyecto de vida.
- Incentivo a la capacidad de planificación de las estrategias familiares para mejorar la calidad de vida, visualizando la posibilidad de acceder progresivamente a una vivienda adecuada. En general, la evaluación propia de la familia sobre su capacidad de repago compromete los ingresos en forma grupal generando acciones de conjunto.
- Reconocimiento de su capacidad de inclusión en la economía formal. Para aquellos que no participan de la economía formal, ser sujeto de crédito significa la posibilidad de ingreso a ella. En ese sentido actúan también los pactos establecidos en las condiciones de pago, el seguimiento en caso de mora y el compromiso de cumplimiento para poder renovar. Superación de la marginación.

“La gente no solo necesita con que vivir, sino también y principalmente, por que vivir, no solo necesita tener cosas, sino posibilidades de hacer cosas que sirvan para su propia vida. Las tareas de autoconstrucción, cuando son parte de un programa de desarrollo comunal o recurre a técnicas de promoción humana, pueden contribuir a levantar casas, pero más todavía, a construir personas”¹⁵

CARACTERISTICAS DEL MICROCRÉDITO

GARANTÍA SOLIDARIA

Sistema de garantía entre familiares y conocidos tiene por objetivo el apoyo mutuo en el proceso de mejora de su vivienda y constituye la garantía solidaria basada en la confianza y la responsabilidad compartida.

¹⁵ Ander-Egg Ezequiel (Autoconstrucción y Ayuda Mutua. El trabajo social en programas de vivienda)

El crédito se otorga a grupos solidarios conformados por 2/3 hogares miembros. Todos los miembros son garantes recíprocos y todos deben invertir el préstamo en la mejora de su vivienda, de lo contrario no podrán participar del Programa. Si una familia no paga, el grupo responderá por el total de la deuda. El no cumplimiento de un miembro perjudica al resto.

Cada grupo de familias elige un nombre de fantasía para el grupo solidario con el objeto de darle una identidad y fomentar un sentido de pertenencia al mismo.

La visión grupal invita a las familias a pensar la vivienda de una manera comunitaria.

MONTOS ACTUALES – CUOTAS

A inicios de 2022 el programa ofrece la siguiente línea de créditos a los cuales las familias podrán acceder en base a su evaluación económica realizada previamente:

- Líneas de créditos entre \$10.000 y \$40.000. El promedio de créditos entregados se encuentra entre los \$25.000 y los \$30.000.
- El período de retorno es en 6 cuotas fijas mensuales con el interés correspondiente.
- El pago de la cuota tiene un 1^{er} y 2^{do} vencimiento. El 2^{do} vencimiento tiene un recargo del 5%.

Cuotas\Montos	\$10.000	\$15.000	\$20.000	\$25.000	\$30.000	\$35.000	\$40.000
6 cuotas	\$2.000	\$3.000	\$4.000	\$5.000	\$6.000	\$7.000	\$8.000
Total	\$12.000	\$18.000	\$24.000	\$30.000	\$36.000	\$42.000	\$48.000

REQUISITOS MINIMOS DE INGRESO

Para que las familias accedan al microcrédito deben presentar para su evaluación la siguiente documentación: DNI del titular del microcrédito, DNI del cotitular del microcrédito. La figura del cotitular estaría dada por un adulto mayor que conviva y tenga ingresos (cónyuge, hijo mayor, otros).

Documentación comprobable de ingresos: Trabajo registrado, recibo de ingresos. Trabajo no registrado se solicitan referencias (contactos telefónicos). La Fundación se

pone en contacto para consultar sobre las referencias del futuro titular del microcrédito. En caso de cuentapropistas se suele solicitar como comprobantes fotos de los trabajos realizados y contactos de clientes para consultar referencias y el ingreso real. Todo otro tipo de ingreso que se encuentren registrados con comprobantes válidos, se solicitan copias de estos (jubilación, pensión, asignación, plan social, salario).

Respecto de la vivienda se solicita la escritura, boleto de compraventa en caso de corresponder y servicios de la casa que se encuentren a nombre del titular del microcrédito o de algún familiar directo. Se suele pedir servicios con cierta antigüedad para comprobar la presencia en el tiempo en la vivienda.

En caso de no existir escritura o boleto de compraventa, solo para viviendas localizadas en los barrios RENABAP¹⁶, se acepta el certificado de emitido por el RENAPER/ANSES.

Se solicita a su vez el envío de fotografías de las condiciones actuales de la vivienda.

Los requisitos mínimos solicitados permiten la accesibilidad a una gran cantidad de hogares.



FONDO DE GARANTIA

Cada familia/grupo solidario, previo al otorgamiento del microcrédito, debe depositar en la Fundación en concepto de Fondo de Garantía del préstamo, el importe correspondiente a una cuota del crédito. El mismo quedará reservado durante el pago de las cuotas hasta la penúltima.

En el caso que el cumplimiento del pago de las cuotas se haya realizado en tiempo y forma, el importe adelantado se utilizará como pago de la última cuota. Permitiendo de esta manera, en el quinto mes del transcurso del microcrédito, ir tramitando la renovación del préstamo si es que la familia está interesada.

En el caso de que la familia deje de abonar el microcrédito, este importe se utilizará para disminuir el valor de la deuda contraída.

El monto correspondiente al fondo de garantía siempre es utilizado. El crédito empieza y termina, no quedan montos a favor del beneficiario ni de la Fundación al final del transcurso del crédito.

¹⁶ Registro Nacional de Barrios Populares - Ministerio de Desarrollo Social

RENOVACIÓN DEL MICROCRÉDITO (CONSTRUCCIÓN PROGRESIVA)

“La vivienda incremental es una estrategia basada en un sistema progresivo, donde la construcción se realiza de manera incompleta, pero en condiciones de habitabilidad. Las casas se diseñan de manera tal que los usuarios las terminan por sus propios medios y más de acuerdo con sus necesidades y gustos.” [ADLER, VERA, 2018] ¹⁷

La ejecución progresiva de las obras¹⁸ por tramos permite que mayor cantidad de familias pueda aspirar a una vivienda digna (reducción de condiciones deficitarias) al no estar obligados a contar con una gran capacidad de pago y ahorro ya que renuevan su compromiso por períodos de 6 meses con cuotas accesibles. La posibilidad de renovación sucesiva del microcrédito bajo condiciones viables anima a las familias a seguir construyendo y mejorando progresivamente las condiciones deficitarias de las viviendas y su puesta en valor.

Los microcréditos permiten a los hogares tener una visión a largo plazo y suavizar el proceso de construcción progresiva.

“Los microcréditos están pensados para tener un mayor impacto a medida que se renuevan en el tiempo, es un proyecto a largo plazo”¹⁹

Al finalizar la devolución del microcrédito, cada familia de un grupo solidario tiene la posibilidad de solicitar nuevamente el microcrédito. De esta manera vuelve a iniciar el ciclo del préstamo.

INTERESES FINANCIEROS (OBJETO DEL INTERES)

Los microcréditos poseen una tasa de interés relativamente baja en comparación a otros créditos de similares características y mucho menor que los intereses bancarios. En 6 meses es del 20% directo. Sostenido en el tiempo, aun en los peores momentos económicos la tasa de interés se ha mantenido en estos valores.

¹⁷ Adler Verónica, Vera Felipe (2018), Vivienda ¿Qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad, Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

¹⁸ Para más información sobre la construcción progresiva de viviendas ver: <http://web.mit.edu/incrementalhousing/>

¹⁹ Mailen Videla – Asesora de Crédito Programa de Microcréditos de la Fundación Vivienda Digna

Esta tasa no posee un fin recaudatorio, su objetivo es el de otorgarle sustentabilidad al programa y poder seguir brindando los servicios asociados al microcrédito. Con dicha recaudación se solventan los gastos operativos inherentes al crédito (el 90% de los gastos corresponden a los salarios del personal, el otro 10% son gastos administrativos, bancarios, infraestructura, etc.).

El microcrédito brindado por organizaciones tiene costos administrativos relativamente altos ya que no es esperable que las familias se acerquen a un mostrador bancario sino que se sale a buscar a las familias al barrio (salen al encuentro) y por ende repercute en un mayor costo.

CÁLCULO MONTO CRÉDITO APROBADO

El cálculo del monto aprobado del microcrédito se realiza sumando los ingresos laborales y no laborales mensuales del total del grupo familiar (titular, cotitular, hijos mayores, otros). Al anterior valor obtenido se le restan los gastos fijos que posee la familia (alquileres, cuotas mensuales, cuotas tarjetas de crédito, otros prestamos, etc.). Los servicios de la vivienda no son tenidos en cuenta en dicha fórmula.

A dicho subtotal se le resta el monto de la canasta básica alimentaria (INDEC) según los integrantes del grupo familiar (edad y sexo). Asimismo, se deben considerar todas aquellas cuotas que el núcleo familiar esté pagando al momento de solicitud y debitarlas también del subtotal.

De este resultado se calcula el 20% que sería el monto que la persona puede afrontar mensualmente como cuota aplicable del microcrédito.

A modo de resumen el cálculo de la CUOTA APLICABLE sería = ((INGRESOS – GASTOS FIJOS) – canasta básica alimentaria (INDEC) – cuotas existentes) * 20%.

El valor obtenido es referencial. El Comité de la Fundación no suele aprobar créditos por arriba del mismo.

Como se mencionaba anteriormente la evaluación crediticia se contempla en conjunto con la evaluación integral del grupo familiar. Si la familia ya ha iniciado tareas de renovación y se observa que posee estrategias comunitarias para abordar por ejemplo aspectos de alimentación se lo suele tener en cuenta en el monto calculado por la fórmula. El proceso es más estricto con las familias que están solicitando un primer

crédito con la Fundación. En base a como sea el seguimiento de la cobranza a futuro se podrán contemplar flexibilidades en el monto a otorgar.

En el caso de que la fórmula arroje un monto mayor al solicitado por las familias se aprueba lo solicitado originalmente.

A continuación presentamos a modo de ejemplo un cálculo de monto aplicable. Características de un hogar: *Hogar 3: de cinco integrantes, constituido por un varón y una mujer (ambos de 30 años) y tres hijos (5, 3 y 1 año de edad).*

<i>INGRESO TOTAL MENSUAL</i>	\$80.000
<i>GASTOS FIJOS (CREDITOS/DEUDAS A PAGAR)</i>	\$24.000
<i>CBA (CANASTA BASICA ALIMENTARIA INDEC)</i>	\$34.670,55
<i>SUBTOTAL</i>	\$21.330
<i>CUOTA APLICABLE (20% DE SUBTOTAL)</i>	\$4266
<i>CREDITO APLICABLE</i>	\$20.000
<i>CUOTAS</i>	6 CUOTAS DE \$4000
<i>CREDITO TOTAL</i>	\$24.000

Cálculo de la CBA y la CBT para los tres hogares de ejemplo.
Valores expresados en pesos

Canasta y período	Hogar 1	Hogar 2	Hogar 3
CBA			
2020 Diciembre	18.056,70	22.680,97	23.855,39
2021 Enero	18.885,64	23.722,21	24.950,54
Febrero	19.564,72	24.575,20	25.847,71
Marzo	20.448,33	25.685,10	27.015,07
Abril	21.237,94	26.676,93	28.058,26
Mayo	21.832,23	27.423,41	28.843,39
Junio	22.620,71	28.413,82	29.885,08
Julio	23.086,66	29.002,86	30.504,63
Agosto	23.257,16	29.213,26	30.725,92
Septiembre	23.894,50	30.013,82	31.567,93
Octubre	24.620,17	30.925,34	32.526,65
Noviembre	25.256,30	31.724,38	33.367,07
Diciembre	26.242,94	32.963,69	34.670,55

20

²⁰ INDEC - Condiciones de vida Vol. 6, n° 1 – DIC2021

EVALUACIÓN ECONOMICA - COMITÉ DE CREDITO (CRITERIOS A SER EVALUADOS)

En el Comité de evaluación de microcréditos participan el Director del Programa, las asesoras de microcréditos, las promotoras de microcréditos y el área de Cobranzas de la Fundación.

El objetivo es poder evaluar integralmente a la familia y al grupo solidario, ya que se tiene en cuenta la evaluación crediticia (VERAZ, cuota aplicable, otros) y se busca indagar en la situación familiar, laboral, la condición de la vivienda relevada previamente, la intención de la familia para con el microcrédito, la dinámica familiar, la condición de hacinamiento si es que existe, entre otros aspectos.

A su vez la reunión del Comité permite analizar y evaluar el monto a aprobarse y si se van a tener en cuenta situaciones particulares (envío de asesoría técnica, contacto con el corralón de la Fundación, asesoría eléctrica).

En líneas generales se trata de tener una mirada más global de las familias y de su entorno para evaluar acciones complementarias al otorgamiento del microcrédito y en base a estas características evaluar si corresponde el monto solicitado, o si corresponde ampliarlo o reducirlo.



RECHAZO DE CREDITOS (%)

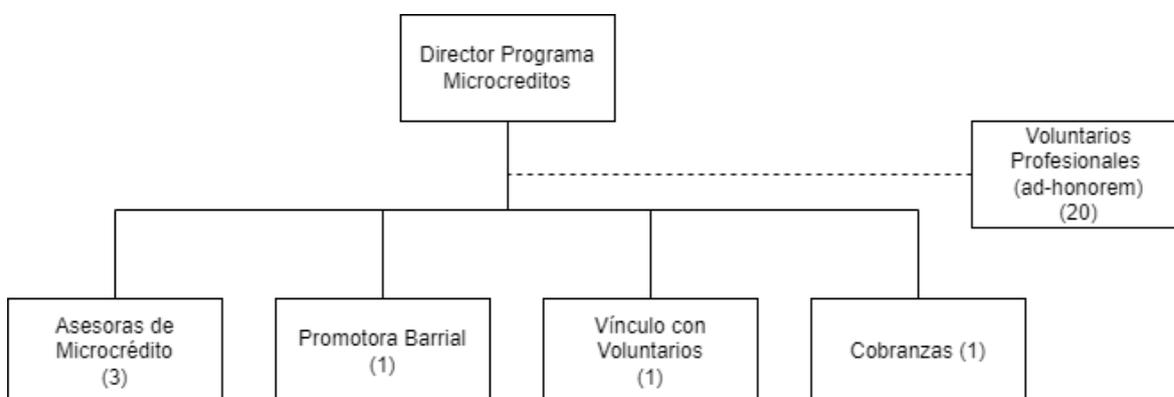
El porcentaje de rechazos de familia dentro de la evaluación del Comité históricamente se mantiene en números bajos. Para el año 2021 solo se rechazaron 3 familias

Los motivos más habituales de rechazo de entrega de microcrédito se dan por solicitudes fuera del área de acción del programa (deseo de conformar grupo solidario con alguna familia dentro del área de acción), antecedentes no favorables respecto a créditos anteriores (atrasos en los pagos, poca actitud de pago, falta de respuesta, dificultad para localizarlo, titulares que se encuentran en el VERAZ, vínculos directos con titulares que figuran en mora).

En el caso de que el ingreso de beneficiario sea muy bajo, el Comité recomendará otros programas de la Fundación como el corralón Social (que consiste en otorgarle un voucher de descuento para la compra de materiales dentro del mismo).

ORGANIZACIÓN

ORGANIGRAMA DEL PROGRAMA



La organización interna del programa está conformada por las siguientes partes:

- Director de Programa: es el responsable de la línea de acción correspondiente al mejoramiento habitacional.
- Asesoras de Crédito: representan a la organización en las sedes locales y son el contacto directo con las familias solicitantes de microcréditos.
- Promotora Barrial: ubicada en la Tablada (Partido de la Matanza) con el objeto de tener más cercanía con las familias beneficiarias.
- Área administrativa (vínculo con voluntarios): gestiona el vínculo entre los asesores de créditos y el equipo de voluntarios profesionales. Tiene su base en la sede central de la organización.
- Un representante del Área de Cobranzas
- Equipo de voluntarios profesionales (arquitectos, ingenieros, estudiantes), encargados de la asesoría técnica a las familias beneficiarias. Su tarea es ad-honorem.

DOTACION ACTUAL (2022)

- 1 Director de Microcrédito (R)
- 2 Asesoras de crédito GBA (R)
- 1 Asesora de crédito Misiones-Wanda (R)
- 1 Promotora Barrial (R)

- 1 Referente de voluntarios (R)
- 1 Cobranzas (R)
- 20 Asesores Técnicos (V) (número variable)

(R) RENTADO // (V) VOLUNTARIO

PRESENCIA EN EL TERRITORIO / SEDES

La cobertura territorial del programa abarca los municipios de San Isidro, San Fernando, General San Martín, Vicente López, Malvinas Argentinas, Tigre y Pilar ubicados todos en la provincia de Buenos Aires. Asimismo la línea de acción de microcréditos se implementa en el municipio de Wanda (Provincia de Misiones).

En la actualidad el programa trabaja en los siguientes partidos del conurbano bonaerense que se marcan en el plano a continuación:

Partido de San Isidro: **Boulogne** // Loria y Piedrabuena fondo, Boulogne

Recibe grupos de San Isidro, San Fernando, Vicente López, General San Martín (José León Suárez), Tigre (Don Torcuato y Rincón de Milberg), Malvinas Argentinas (Sourdeaux, Villa de Mayo y Polvorines).

Partido de Tigre: **Las Tunas**, Pachecho // Freire 2700, esquina Donato Álvarez (Fundación Nordelta)

Recibe grupos de Las Tunas, Pachecho, Ricardo Rojas, otros.

Partido De Pilar: **Del Viso** // Casa de la Cultura de Del Viso: Luis Gonnet 7057

Recibe grupos de Pilar y Malvinas Argentinas (Grand Bourg, Pablo Nogues, Tortuguitas).

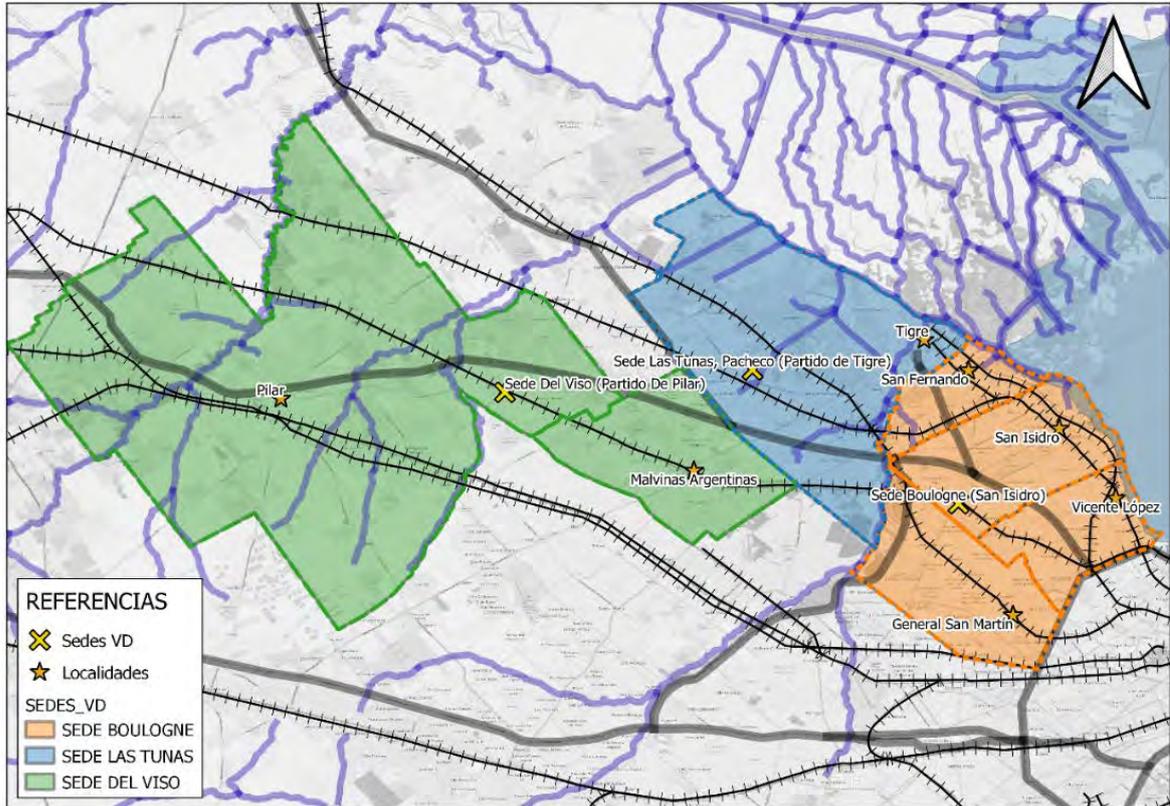
Partido de la Matanza // **La Tablada**

Recorte territorial dentro del partido de la Matanza (La Tablada). Esta sede es de reciente inauguración en noviembre del 2021.

Sede Misiones: **Wanda** // Casa N° 6, manzana 86, B° APSA Wanda Norte, Misiones.
Recibe grupos de la ciudad de Wanda, Misiones.

Sede CABA // **Barracas**

Barracas, sede de próxima apertura.



Fuente: Elaboración propia basada en datos de Vivienda Digna

DISPERSION TERRITORIAL

Años atrás, el programa manejaba muchas más sedes que las presentes (Rincón de Milberg, Presidente Derqui, El Arco, Manuel Alberti, Polvorines, Pablo Nogues, otras), las cuales se fueron cerrando por diferentes motivos.

Las zonas de influencia de las sedes mencionadas siguen siendo atendidas desde las sedes actuales.

Uno de los problemas existentes está asociado al gran nivel de dispersión territorial que hay entre la Fundación y las familias beneficiarias, limitada por la escasa cantidad de RR.HH. con que cuenta el Programa. Con el objetivo de tener una mayor

presencia y alcance del programa en el barrio y una cercanía mayor para con las familias es que se está pensando actualmente en implementar (actualmente en proceso de prueba) la figura del promotor barrial, que serían personas que tienen su residencia dentro del barrio, conocen la dinámica de éste, y pueden contribuir de otra manera en la promoción del programa de microcrédito.

La clave del programa es la mejora paulatina de la vivienda por medio de las renovaciones sucesivas de los microcréditos, de esta forma es cuando el préstamo tiene un mayor impacto. La figura del promotor contribuye a incentivar la renovación de los préstamos, permitiendo un seguimiento del microcrédito y de las obras a ejecutar de manera diferente a la actualidad.

PROMOCIÓN DEL PROGRAMA (ACCIONES DE DIFUSIÓN)

La pandemia ha modificado la forma de promoción del programa. Actualmente la masividad de la promoción y difusión se da por medio de la aplicación llamada WhatsApp y del Facebook del Corralón Social.

Como acciones históricas de promoción se han utilizado volanteada de folletería en los barrios, cartelera de la Fundación en diferentes puntos (sedes y vía pública), notificaciones en los cuadernos de comunicación de la escuela, folletería en lugares estratégicos del barrio, entre tantas otras opciones. Hoy estas alternativas solo se utilizan cuando se produce la apertura de una nueva sede, ya que la mayoría de las comunicaciones, contactos y promociones se da por medio de las redes sociales.

ESTADÍSTICAS DEL PROGRAMA

Desde el origen del programa (1994) a la actualidad se han entregado más de 9000 microcréditos a 4200 familias beneficiarias.

Debajo presentamos un cuadro con la cantidad de familias beneficiarias desde el inicio del programa discriminado por sedes (actualizado al año 2016).

Areas	Familias	Creditos otorgados	Credito prom. por familia	Monto total otorgado	Fecha inicio sede
San Benito	126	141	1	\$ 114.950	01/12/1994
Pablo Nogues	380	572	2	\$ 8.250	01/10/1995
Virreyes	342	531	2	\$ 372.870	01/06/1996
Boulogne	995	1.875	2	\$ 4.729.060	01/06/1997
Polvorines	157	286	2	\$ 162.950	01/11/1997
Pilar	17	17	1	\$ 344.758	15/11/1999
Las Tunas	687	1.672	2	\$ 3.618.050	30/04/2001
La Matanza	23	42	2	\$ 14.400	02/08/2004
San Fernando	30	41	1	\$ 14.050	01/12/2004
Benavidez	271	550	2	\$ 707.100	07/07/2006
Alberti (se atiende Pilar)	501	1.239	2	\$ 2.811.200	30/05/2007
Rincon	84	133	2	\$ 716.000	01/03/2015
Derqui	38	57	2	\$ 311.000	30/06/2015
El Arco	17	42	2	\$ 207.400	04/05/2016
MA	6	0	0	\$ -	-
	3.674	7.198	2	\$ 14.132.038	

CANTIDAD DE FAMILIAS DESTINATARIAS POR AÑO

2019	2020	2021
302	109	122

CRÉDITOS ENTREGADOS

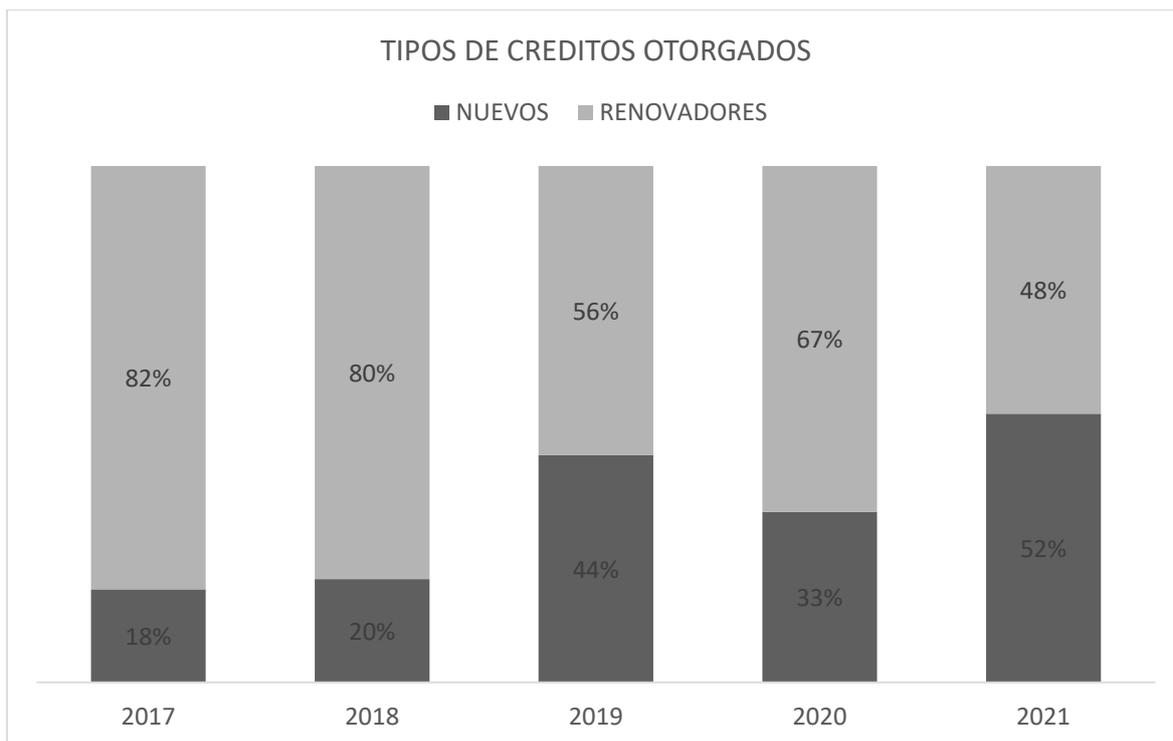
Resumen de créditos otorgados en el 2021

Tipo de crédito	Cantidad de Familias
Créditos nuevos	130 (52%)
Créditos renovadores	120 (48%)
Total	250

Para el año 2022 el programa aspira a poder entregar 300 microcréditos a familias necesitadas (entre nuevos y renovadores)²¹

Históricamente, se puede observar en el gráfico a continuación, predominan los créditos renovadores por sobre los créditos nuevos. En el año 2021 esta relación se ha invertido teniendo mayor cantidad de beneficiarios nuevos versus beneficiarios renovadores.

²¹ “Renovadores” corresponde a créditos y familias que han tenido experiencias previas en la obtención de un microcrédito dentro del programa y solicitan un nuevo préstamo. Dentro de los registros del Programa hay beneficiarios que han renovado por 15 tramos la solicitud.



Fuente: Vivienda Digna – Programa de Microcréditos

TIPO DE DESTINO (INICIO, AMPLIACIÓN, MEJORA)

Dentro de la ficha de solicitud del microcrédito las familias deben indicar el destino previsto del préstamo entregado. El destino de éste puede tener las siguientes categorías:

- **INICIO DE VIVIENDA:** construcción de nueva vivienda en lote baldío. Este destino contribuye en la reducción del déficit cuantitativo (20% de las solicitudes).
- **AMPLIACIÓN DE LA VIVIENDA:** construcción de ambientes adicionales anexados a una vivienda existente. Reducción de hacinamiento. Este destino contribuye en la reducción del déficit cualitativo.
- **MEJORA DE LA VIVIENDA:** ejecución de revoques, solados y/o revestimientos. Cambio o reparación de cubiertas. Terminaciones. Ejecución, mejoramiento, reparación y/o completamiento de instalaciones (conexiones, agua, cloaca, gas, energía eléctrica). Este destino contribuye en la reducción del déficit cualitativo.

DESTINO DE CRÉDITO MÁS SOLICITADO

Entre los destinos más solicitados a la hora de completar el formulario del microcrédito predominan los trabajos en cubiertas, paredes y cimientos. El 70% de los fondos del programa se destina a reparación de patologías asociadas a presencia de humedades y filtraciones de agua dentro de la vivienda.

INDICE DE IMPACTO CONSTRUCTIVO (IIC) / AUTOCONSTRUCCIÓN

El microcrédito tiene un efecto multiplicador, incentivando el ahorro y el esfuerzo aplicado a la vivienda. El Índice de Impacto Constructivo (ICC) ²², es el indicador del programa que permite medir el grado de consecución de la obra-objetivo dentro de un ciclo de microcrédito en comparación al costo de la misma obra según un método tradicional de construcción. Este, evidencia que las familias efectúan mejoras por tres veces el valor de los fondos recibidos. La participación de profesionales promueve la construcción adecuada, economía y seguridad en las obras a realizar, además de la interacción de los actores produciendo acercamiento y conocimiento de las distintas realidades sociales.

Las estadísticas del programa ²³ también demuestran un promedio de impacto de 3 veces más del monto otorgado de dinero respecto a un crédito tradicional. Esto quiere decir que con un microcrédito del programa se construye 3 veces en comparación a otro sistema crediticio. Esto se debe en gran parte al proceso de autoconstrucción, a que muchas veces la mano de obra empleada se encuentra dentro de la familia, a la vinculación con el Corralón Social de Vivienda Digna (los beneficiarios del programa pueden acceder a importantes beneficios/descuentos en la adquisición de materiales, productos, carpinterías, otros) y al apoyo técnico recibido por los voluntarios. Se genera entonces un producto final de mayor valor al aprovecharse mejor los recursos de tiempo y dinero invertido.

²² Para más información sobre la metodología de cálculo del IIC ver: **FLORIO M, SANCHEZ FERREYRA M.L. (2017)**, "La medición del impacto constructivo de los microcréditos en procesos autogestivos de vivienda".

²³ El último estudio fue realizado en el año 2018 en base a un campo muestral pequeño.

Ejemplos del impacto del crédito en familias beneficiarias del programa (año 2016):

INDICE DE IMPACTO PROMEDIO	3,02	Monto otorgado	Monto ejecutado
Grupo Aguirre II	2,30	\$ 4.000	\$ 9.219
Grupo Quispe	3,09	\$ 6.000	\$ 18.550
Grupo Sotelo	1,21	\$ 4.000	\$ 4.834
Grupo Aguirre II	3,83	\$ 4.000	\$ 15.329
Grupo Paz	3,50	\$ 7.000	\$ 24.510
Grupo Epreman	3,47	\$ 5.000	\$ 17.367
Grupo las Monas I	3,91	\$ 5.000	\$ 19.572
Grupo las Monas II	7,23	\$ 3.000	\$ 21.678
Grupo Benia	1,57	\$ 9.000	\$ 14.135
Grupo Hassan	1,83	\$ 7.000	\$ 12.795
Grupo Miño	1,24	\$ 7.000	\$ 8.676

Fuente: Vivienda Digna – Programa de Microcréditos

Claramente se nota la alta eficiencia en el aporte de la autoconstrucción por parte de los beneficiarios, dado que existe un alto contenido de valor agregado en la obra terminada. En aquellos casos donde los beneficiarios deben pagar mano de obra para realizar los trabajos, es poco el impacto adicional que tiene el crédito.

El proceso de la autoconstrucción es una modalidad que no responde a la lógica de la construcción estructurada y que se realiza en una secuencia diferente.

La familia obtiene el terreno (compra en cuotas, ocupación o asignación en préstamo), luego habita el mismo precariamente (casilla, chapas, maderas), posteriormente incorpora el servicio de luz y agua para finalizar con el proceso de autoconstrucción que dura entre 10 y 20 años discontinuos donde se alcanza deficientes niveles de calidad en el diseño y su ejecución (construcción de la vivienda en materiales tradicionales de acuerdo con la disponibilidad de dinero y tiempo).

La recuperación completa de la vivienda, generalmente, no se alcanza con el primer tramo del crédito ya que los bajos montos prestados apenas son suficientes para mejorar algún aspecto del déficit. Esto lleva a que solo aquellas familias que aplican y acceden a varios préstamos sucesivos están en condiciones reales de superar sus problemas habitacionales a través de una estrategia de mejoramiento progresivo.

La calidad técnica de las mejoras logradas está en relación directa con los recursos que están en juego, esto significa que siendo bajos los montos de dinero, escasa la experiencia constructiva y el asesoramiento constructivo aleatorio, la calidad de lo construido no puede catalogarse como excelente aunque es adecuada y agrega valor, teniendo en cuenta los recursos volcados al desarrollo de ésta.

INDICES Y TASAS (MOROSIDAD/INCOBRABILIDAD)

En relación con la tasa de morosidad (familias que no abonaron pasada la fecha de vencimiento) la misma se encuentra en un valor del 10%.

Pasados 5 días hábiles luego del 2^{do} vencimiento comienza el seguimiento del caso. Participan del mismo las asesoras de créditos y el Área de cobranzas. Se busca indagar en los motivos y evaluar si existe voluntad de pago por parte de las familias.

Pasados los 60 días (dos cuotas impagas) se inicia el proceso de refinanciación. Si la familia no acepta la misma se la registra en el sistema como incumplidor y se carga la presentación en el VERAZ.

Si transcurren 180 días sin que se abonen las cuotas, la familia pasa a integrar la lista de pre incobrables e incobrables, la cual se eleva al Consejo para su evaluación.

El programa históricamente posee una muy baja tasa de incobrabilidad (alrededor del 4%), lo que demuestra el éxito del sistema de microcréditos y la eficacia de la garantía solidaria.

En los casos de incobrabilidad ya no hay respuesta de ningún tipo por parte de las familias beneficiarias. En esa situación, el seguimiento es realizado por el Área de cobranzas de la Fundación.

ASESORÍA TECNICA (VOLUNTARIADO)

El valor agregado y la característica distintiva del programa en relación con otros programas de similares características de otras organizaciones está dado por el voluntariado de arquitectos en el asesoramiento técnico gratuito a las familias beneficiarias.

El diferencial es la generación de proyecto y la contribución en la visión a largo plazo de la vivienda. *“No te estoy asesorando solamente por esto que quieres hacer ahora, sino que te estoy invitando a que veas más allá de este crédito puntual y puedas proyectar tu casa en el tiempo.”*²⁴

La asistencia técnica es un pilar clave y una ventaja competitiva de la Organización desde que el programa comenzó a funcionar. Junto con la solicitud de un préstamo, la Fundación envía a un profesional de la construcción (arquitecto/ingeniero) para asesorar técnicamente, sin costo alguno para el beneficiario, en las tareas a realizar.

Existe una fuerte correlación entre la existencia de asistencia técnica y la buena calidad final de las soluciones habitacionales implementadas.

Pese a que la responsabilidad final de la obra casi siempre recae en el usuario auto constructor (quien mantiene la decisión final sobre el tipo de mejora a realizar), la asistencia técnica es considerada clave para “sugerir” o “impulsar” las mejores soluciones posibles para cada problema técnico.

El principal obstáculo encontrado en el desarrollo de la asesoría técnica voluntaria es contar con el suficiente tiempo del profesional para realizar dichas tareas. Es evidente que sería imposible pensar las mismas solo con personal rentado dado que no resistiría los costos del programa; por otro lado no siempre es sencillo obtener el aporte voluntario de profesionales que quieran concurrir a barrios carenciados con la continuidad que requiere este tipo de tareas.

Objetivos del asesoramiento técnico

- Asistir técnicamente a las familias para la optimización del proyecto de la casa y de los trabajos a realizar, utilizando al máximo los recursos económicos y humanos en todos los tramos de microcrédito. De esta manera se incrementa el impacto económico del crédito en la inversión.

²⁴ Testimonio Arquitecto Voluntario del programa

- Acompañar a las familias beneficiarias del programa en la planificación de su vivienda a corto, mediano y largo plazo focalizando la inversión por cada tramo.
- Releva las condiciones constructivas de las viviendas donde habitan las familias beneficiarias del programa.
- Calcular el impacto constructivo acumulado de los microcréditos otorgados

En los Apéndices del trabajo se adjuntan a modo de ejemplos informes técnicos realizados por profesionales voluntarios del Programa.

SEGUIMIENTO DEL CRÉDITO

Previo a la Pandemia cuando la familia se acercaba a renovar el microcrédito se realizaba una visita a la vivienda antes de otorgar el nuevo crédito.

Actualmente en base a la digitalización impulsada la Pandemia y con el fin de mantener un vínculo más fluido con las familias es que se solicita envío periódico de fotos con el avance de las obras en la vivienda por medio de WhatsApp.

Si las familias no envían información del avance la renovación del microcrédito se ve restringida ya que desde el programa no se sabe si el dinero fue a destino o no. Es una condición que las familias muestren evidencia de la inversión.

INDICADORES PROPIOS DEL PROGRAMA

Al momento del desarrollo del presente trabajo, el programa se encuentra diseñando posibles indicadores de impacto. Actualmente emplean solo indicadores de gestión como cantidad de créditos, cantidad de destinatarios, etc.

SUSTENTABILIDAD DEL PROGRAMA (FONDOS-DONACIONES)

El programa se sostiene históricamente por medio de donantes (particulares y empresas). El gran aporte de fondos mayoritariamente proviene de empresas entre las que se encuentran Farmacity, Acindar, Banco Hipotecario, Loma Negra, entre otras.

En ocasiones particulares se han recibido aportes de la CONAMI (Comisión Nacional de Microcréditos), dependiente de Estado Nacional. En este caso el microcrédito era para mejorar el espacio de hábitat compartido con el espacio de trabajo evitando que

el emprendimiento contamine la vida familiar (mejoramiento de las viviendas de emprendedores de la economía social).

A nivel provincial se han recibido fondos de la Subsecretaría de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Al día de la fecha la capacidad operativa del programa (relación fondos y RRHH) permite otorgar créditos a 250 familias por año. El año 2022 se tiene proyectado escalar el número a 300 familias ya que se prevé mayor ingreso de fondos. En relación con los RRHH, la masificación de los medios digitales y los contactos virtuales han permitido agilizar y optimizar el uso de estos.

VÍNCULO CON ENTIDADES GUBERNAMENTALES (NACION, PROVINCIA, MUNICIPIOS)

A nivel público, Vivienda Digna forma parte de distintos foros y espacios que le permiten estar actualizada, participar y proponer sobre la agenda del Gobierno en temas de Hábitat y Vivienda. Estos espacios permiten detectar, y si fuera el caso gestionar oportunidades de financiamiento provenientes de los organismos en sus diferentes niveles. [BESUSCHIO A., BUENOSAIRES J. D., YOFFE D., 2018]

La búsqueda de los convenios siempre se ha dado desde la Fundación. Se presenta en cada entidad una carpeta con la propuesta para que luego, cada organismo (Nacional/Provincial) evalúe las posibilidades y el encuadre programático.

En los últimos años se han realizado los siguientes convenios:

- Convenios con la Subsecretaría de Vivienda
- Convenios con Municipios. Convenidos de transferencias metodológicas, caso Malvinas Argentinas. El municipio otorga viviendas y el Programa de Microcrédito capacita a los miembros del Municipio con su experiencia y know-how.
- El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación hoy pone el foco en su acompañamiento económico al Estado municipal. No hay una propuesta concreta en los programas de microcréditos.

- Intercambio de experiencias Barrio 31 (IVC-GCBA), Proceso de integración del Barrio Mugica - Programa de Mejoramiento de Viviendas – Programa Manos a la Obra.

Se invitó al Programa de Microcréditos a compartir sus experiencias. Se valoró mucho el empoderamiento y la participación del vecino. La Fundación tiene entre sus objetivos asignar una responsabilidad más grande al vecino. Las asesorías técnicas fueron la nota distintiva.

VINCULO CON OTRAS ORGANIZACIONES DE MICROCRÉDITOS (RADIM, CONAMI, OTROS)

Con RADIM existe una participación constante del programa desde hace varios años. RADIM es la red argentina de Microcréditos dentro de la cual el programa de Microcréditos integra el Consejo Directivo. La mayoría de las organizaciones miembros están dedicadas a entregar microcréditos a emprendedores.

En el marco de RADIM se desarrollan conversatorios sobre temáticas que atraviesan diferentes organizaciones de microcréditos. Es un espacio de un gran intercambio de experiencias e ideas. A su vez se mantienen conectadas todas las organizaciones de microcréditos por medio de grupos de WhatsApp.

A nivel provincial, Vivienda Digna participa de la organización el FOTIVBA (Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires), el cual fue el gran motivador de la Ley 14.449. La ley de acceso justo al hábitat prevé dentro de su articulado el acompañamiento a las instituciones en el territorio. Cuando se consiguieron fondos provinciales para el programa de Microcréditos de la Fundación Vivienda Digna fue por medio de este instrumento.

GÉNERO

“Son ellas, quienes sufren de forma más pronunciada la pobreza y se adaptan mejor y más rápido que los hombres al proceso de auto asistencia, intentando asegurar el porvenir de sus hijos con más eficacia” [YUNUS M., 2006]

Es un tema sumamente presente dentro de los diferentes programas de la Fundación ya que existe una alta participación de mujeres dentro de los mismos.

En relación con el programa de microcréditos, el 72% de las familias que se acercan a tomar un microcrédito tienen como titular de éste a mujeres. Este porcentaje se encuentra muy alineado con los que menciona Yunus en su experiencia en Bangladesh respecto a la importancia y empoderamiento de las mujeres como beneficiarias de los microcréditos.

En muchas ocasiones las mujeres tienen trabajos más precarios o en negro donde las opciones de tomar crédito a nivel bancario son limitadas, es por esto por lo que también son ellas las que se acercan a la Fundación a indagar sobre los préstamos.

Las mujeres cumplen el rol de gestoras de la vivienda. Conocen como nadie la realidad integral de la vivienda y de la familia. Tienen una gran capacidad de gestión y administración.

“Un aspecto a resaltar es la nominación de los grupos solidarios, entre los que se destacan "Mujeres a trabajar", "Las independientes", "Las creativas", "Damas Rosadas", "Progresistas", "Las chicas Superpoderosas", "Creciendo Juntas" y "Las amigas de Rincón". Todos ellos demuestran la cooperación y solidaridad en grupos de mujeres y su fuerte voluntad de progreso en relación con la mejora habitacional. Por otra parte, muchas desarrollan emprendimientos productivos en el espacio de su vivienda, lo que genera un impacto no solo en sus condiciones de hábitat sino también en su sustento económico.”
[FLORIO M, SANCHEZ FERREYRA M.L., (2017)]

EL PROGRAMA Y LA PANDEMIA

La Pandemia fue el gran impulsor/motivador de un cambio en el proceso de entrega de los microcréditos. Ante la necesidad de seguir otorgando préstamos a las familias y la imposibilidad de realizarlo presencialmente (visitas a la sede, a los barrios, a las familias, otros) es que la digitalización tuvo un rol preponderante al momento de evaluar cómo seguir brindando el beneficio sin suspender el mismo y contemplando los cuidados que debíamos mantener respecto al tema salud.

Desde el Programa de Microcréditos hubo un gran trabajo con respecto a la educación digital para con las familias y con el resto del equipo del programa a fin de poder adaptarse a la nueva realidad.

INCLUSION FINANCIERA

“Las TIC están cambiando rápidamente el mundo y están creando un entorno global de comunicaciones instantáneas sin distancias ni fronteras donde el coste es cada vez menor. Si se consigue ponerlas al servicio de la satisfacción de las necesidades de la población pobre, proporcionaría una oportunidad para que estas personas cambiaran sus vidas.” [YUNUS M., 2006]

La pandemia trajo como novedad la implementación de la billetera virtual. Previo a la misma el proceso de cobro y pagos era de la forma tradicional. Cuando la familia firmaba el contrato se le entregaba un cheque el cual tenía que ir a cobrar a una sucursal bancaria. Luego los pagos eran realizados por medio de entidades de pagos de manera presencial.

Al día de la fecha, el depósito de microcrédito y el pago de las cuotas se realiza todo por medio de la billetera virtual Mercado Pago lo que luego les permite a las familias emplear para diferentes pagos asociados a la mejora de la vivienda sin necesidad de tener el efectivo.

Fue un proceso que implicó una curva de aprendizaje ya que se tuvo que capacitar a las familias en educación financiera.

“La vivienda, su construcción y mejora progresiva, es parte de la vida cotidiana de los sectores populares, encontrando desafíos concretos en materia de ahorro y crédito para su financiamiento. El uso de efectivo para el ahorro y las redes comunitarias y familiares para el acceso a financiamiento, dejan en claro que las finanzas hoy no llegan a lo que las personas necesitan y reconocen como prioritario. Esto pone en evidencia la necesidad y oportunidad de pensar en una política de inclusión financiera apalancada en la problemática habitacional destinada a la población que vive en asentamientos informales.” [Carballo, Sakkal, Cristiani, Groos 2021]

ASESORIAS VIRTUALES

Las asesorías de los voluntarios migraron desde la presencialidad (visita a las familias en sus viviendas) a la virtualidad. Los contactos y videollamadas por WhatsApp

permitieron mantener esta característica distintiva del programa y seguir brindándole a las familias las sugerencias de un profesional.

Los informes técnicos también agilizaron sus tiempos de entrega al ser enviados directamente por mail.

DIGITALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El vínculo con las familias se agilizó con el uso del WhatsApp. Lo que permitió un contacto más fluido entre las partes y un mejor seguimiento del crédito.

Las reuniones del equipo del programa de microcrédito se realizaron de forma virtual.

Se optimizó el envío de la documentación (DNI, recibos, comprobante, escritura, otros) previa solicitud del crédito. La misma se empezó a enviar por WhatsApp.

Se reemplazó la ficha de solicitud de microcrédito en papel por una ficha digital (en Google Forms).

Con el fin de generar evidencia para la correcta toma de decisiones y aspirando a la mejora continua previo a la Pandemia se realizó un cambio del sistema de base de datos del programa (BONDAREEA). Toda la información relacionada con las familias y el microcrédito hoy se encuentra online lo que permite tener una trazabilidad del crédito, la generación de estadísticas del programa y el análisis de la información existente en base a los datos.

VÍNCULO OTROS PROGRAMAS DE LA FUNDACIÓN

El programa se potencia con su vínculo con otros programas de la Fundación. Estas acciones complementarias generan un efecto multiplicador y optimizador del rendimiento del préstamo asignado a las familias.

Alguna de estas acciones complementarias con incidencia positiva son las siguientes:

-Voucher de descuento (50%) en el Corralón Social para beneficiarios del programa de microcréditos. Posibilidad de acceder a productos del Corralón a un precio menor. Fomentando y promocionando la construcción sustentable a partir de la utilización de material y mobiliario reciclado.

-Programas de formación / Capacitaciones técnicas / Talleres técnicos en diferentes temáticas de autoconstrucción las cuales contribuyen a que las familias se animen a ejecutar las tareas reduciendo los costos de mano de obra contratada. Diferentes empresas de la construcción (Isolant, Mapei, Weber, Tersuave, Barbieri, Loma Negra, otros) y profesionales voluntarios colaboran con el dictado de los talleres.

-Abordaje de problemáticas familiares en conjunto. Espacio de intercambio para las familias, espacio de contención social.

PROGRAMAS ESPECÍFICOS

Además de la línea tradicional de microcréditos abordada en el presente trabajo, el programa realiza diferentes convenios con organizaciones/empresas con el objeto de facilitar su conocimiento/trayectoria/experiencia en el área de otorgamiento de microcréditos.

Con la Comisión Nacional de Microcréditos (CONAMI), con el foco puesto en familias emprendedoras, se realizó un convenio de entrega de microcréditos asociado a la mejora de las condiciones habitacionales donde el espacio de vivienda convivía con el espacio laboral. El fin era poder independizar los mismos para mejorar la calidad de vida de las familias.

En este caso particular, la tasa de interés fue menor a la del préstamo que otorga la Fundación ya que los programas de CONAMI tienen definidos topes a las mismas. La diferencia entre ambos créditos luego fue compensada desde la Comisión hacia la Fundación para poder solventar los gastos operativos.

A su vez se realizaron ensayos con préstamos para empleados de empresas. Tal es el caso de Farmacity, quien financia los Microcréditos y utiliza el know-how de la Fundación en la temática. El acuerdo se produjo en el año 2021 y al día de la fecha ya se han entregado 68 microcréditos a empleados de la empresa.

Otra experiencia son los Microcréditos apadrinados. Generalmente surgen para situaciones específicas que les suceden a las familias (ej.: incendio completo de una vivienda). Aparece un benefactor que se ofrece a apadrinar a las familias por medio del

préstamo de una suma de dinero superior a lo que generalmente otorgan los microcréditos, destinado a un fin puntual. En estos casos los montos y las cantidades de cuotas dependen del benefactor. El programa de microcréditos es el encargado de juntar a las diferentes partes y administrar el préstamo.

DESCRIPCION GENERAL DEL PROCESO

Del proceso de Microcréditos participan todos los actores que conforman la organización del programa. Desde que la familia se acerca a la sede a presentar la documentación hasta que la organización le entrega el cheque el tiempo estimado de resolución se estima entre cuatro y seis semanas. Hay circunstancias donde este plazo es mayor según la disponibilidad de fondos que posea la organización.

Cabe recordar que el proceso ha sufrido importantes revisiones/modificaciones en los últimos meses a causa de la Pandemia. Las tareas que se realizaban de manera presencial (visitas a las sedes, reuniones, contactos, otros) han migrado a modo virtual. La información que se generaba en documentación papel migró a sistema informáticos (formularios digitales, envío de documentación por whatsapp, otros) y el sistema de desembolso y pago de microcréditos migro al sistema de billetera virtual.

A continuación se desarrolla el proceso actual por medio de un diagrama de flujos:

Difusión del programa de Microcréditos: mediante anuncios en redes sociales, WhatsApp, de boca en boca, entrega de volantes en mano, anuncios radiales y cartelera en locales barriales las familias se enteran del servicio brindado por Vivienda Digna.

Atención consultas iniciales/Información de requisitos: integrantes de la familia (por medio de mensajes de WhatsApp, SMS o llamadas telefónicas), se comunican con la asesora de crédito correspondiente solicitándole información sobre los microcréditos ofrecidos, sus características y los requisitos a cumplir.

Requisitos Previos:

Formación de Grupo Solidario: de hasta cuatro familias. Tiene por objetivo el apoyo mutuo en el proceso de mejora de su vivienda y constituye la garantía solidaria basada en la confianza y la responsabilidad compartida. El grupo solidario debe elegir de entre sus miembros un integrante que a futuro cumplirá el rol de Tesorero.

Creación grupo de comunicación: grupo de Whatsapp conformado por la asesora del crédito.

Formulario de solicitud: todos los miembros del grupo solidario deben completar el formulario en formato digital ("Google Forms"). Se deberán consignar los datos personales del grupo familiar conviviente, ingresos del hogar, salud, condiciones de la vivienda y mejoras a realizar.

Evaluación Crediticia: con el DNI se realizan averiguaciones de antecedentes económicos de los miembros del grupo solidario a fin de evaluar sus antecedentes y reducir la probabilidad de mora e incobrabilidad del préstamo solicitado (VERAZ, posibles créditos impagos en otras instituciones, otros). En caso de existir antecedentes crediticios negativos se consultará en la entrevista con el titular de la deuda evaluando la misma en su conjunto. Esta instancia tiene especial relevancia en tanto demuestra el compromiso del involucrado con respecto al cumplimiento de sus obligaciones. Si no hubiera respuesta satisfactoria o no estuvieran claras las razones de la falta de pago, se deberá rechazar la solicitud e informar al titular y al grupo solidario las razones de dicha desestimación.

Entrevista Social: la asesora de crédito se comunica con las familias para indagar en profundidad sobre los datos del formulario: gastos, situación crediticia, ocupación, condición laboral, salud, composición familiar y situación dominial.

Dentro de este marco se explica a las familias la nómina de documentación que deben enviar vía WhatsApp.

Evaluación Económica: tiene por objeto evaluar todos los ingresos familiares laborales y no laborales. De la evaluación se obtiene el resultado de la cuota aplicable a fin de establecer el monto máximo del microcrédito a otorgar.

Comité de crédito: se realiza semanalmente. Del mismo participa el Director de Programa, las asesoras de crédito y el área de Cobranzas. Se evalúan los antecedentes, los informes sociales-económicos y se definen los montos a otorgar a cada solicitud. En caso de ser desestimando se comunica a las familias. En caso de ser aprobado se comunica a las familias el monto aprobado y continua adelante el proceso.

Apertura cuenta Mercado Pago: el tesorero designado por el grupo solidario deberá abrir/informar una cuenta en Mercado Pago en la que se acreditará la transferencia del préstamo por parte de la Fundación.

Carga de Información Sistema: los créditos aprobados en el Comité son cargados en la base de datos. Se ingresa información de la persona, socioeconómica, del grupo solidario, relacionada con el microcrédito y relacionada con la vivienda.

Vínculo con voluntarios: articula la Fundación con las Familias y con los Profesionales voluntarios. Previo a la evaluación crediticia, es el área encargada de asignar un arquitecto/a voluntario/a para asesorar técnicamente a las familias. Posterior al asesoramiento, anima a las familias a seguir en contacto con el asesor por cualquier duda o consulta que pueda surgir.

Asesoría Técnica: el profesional coordina telefónicamente con la familia la visita a la vivienda o la asesoría virtual (por WhatsApp). Releva las tareas a realizar y asesora a la familia en prioridades y en métodos constructivos. Luego de la asesoría, el profesional realiza un informe escrito donde plasmará todo lo relevado y los consejos técnicos a tener en cuenta por las familias. Dicho informe es enviado a las familias beneficiarias del programa de microcréditos. A su vez, el voluntario deberá completar los datos correspondientes al informe de recomendaciones en el Sistema BONDAREA.

Depósito de fondo garantía: las asesoras de microcréditos envían a las familias el cupón para abonar el fondo de garantía.

Otorgamiento MC: la Dirección del Programa realiza el “otorgamiento” de los créditos aprobados, como una instancia previa al “desembolso”.

Reunión con familias próximas a recibir crédito: se producen virtualmente una vez por semana con los grupos próximos a recibir el crédito. El objetivo de este espacio es retomar los puntos más importantes del compromiso del crédito, pero también construir lazos entre los diferentes grupos que se encuentran en el proceso de mejoramiento de su vivienda.

Desembolso Crédito: una vez otorgado el crédito y registrado el pago del fondo de garantía, la coordinación del área de administración procederá al desembolso del préstamo por transferencia a la cuenta indicada por cada grupo, con el monto grupal del crédito.

Firma del Contrato: se realizará en dos copias, una de las cuales se le entrega al grupo y la segunda se archiva en la sede de la fundación. Requiere de la firma de cada titular de la familia integrante del grupo solidario.

Inicio de Obras: una vez que la familia tiene acreditado el microcrédito en su cuenta, podrá utilizarlo para la ejecución de las mejoras habitacionales deseadas.

Pagos: durante el transcurso del crédito la familia deberá abonar los compromisos correspondientes.

Seguimiento de los pagos: en casos de atraso en los pagos, se realizan contactos telefónicos para conocer los motivos y prevenir problemas mayores. La Fundación acompaña en los casos que ocurran dificultades con los pagos, siempre que el/los deudor/es comuniquen los problemas propios y del grupo. Se persigue que en tanto y en cuanto mantengan una actitud de esfuerzo, transparencia y voluntad de resolver el problema la Fundación no tomará ninguna medida punitiva.

Envío de las Mejoras: al cabo de 30 días, las asesoras de crédito solicitarán a las familias, las fotos que den cuenta de las mejoras realizadas o de los avances de obra.

Renovación: un mes antes de finalizar el crédito otorgado la familia beneficiaria puede iniciar los trámites para solicitar la renovación por otro tramo del crédito otorgado. Para empezar a percibir dicho crédito debe cancelar los compromisos existentes.

Encuesta de satisfacción: al finalizar el proceso se envía a las familias la encuesta de satisfacción para que sea completada por cada una mediante la herramienta "Google Forms" para capitalizar la experiencia de solicitud y otorgamiento del crédito, y evaluar posibles mejoras a realizar en el Programa de Microcréditos.

4. CAPITULO III – METODOLOGÍA

4.1 Hipótesis

A continuación presentamos las hipótesis asociadas a la problemática y a las preguntas de investigación planteadas:



- La asignación de programas de microcrédito cuyos fines están destinados al mejoramiento cualitativo de las viviendas influye a mediano/largo plazo en la mejora del hábitat y en la calidad de vida de las personas.
- La implementación de programas de microcréditos contribuye en la reducción de los aspectos determinantes del déficit habitacional cualitativo. Mejoras en las condiciones de hacinamiento, en la calidad de los materiales de la vivienda y en los servicios de la vivienda (agua, saneamiento, gas, electricidad).
- Existe una vinculación entre el déficit habitacional cualitativo y la propagación del COVID-19.

4.2 Propuesta metodológica / Estrategia de identificación

Cuando esbozábamos las primeras líneas del trabajo aspirábamos a elaborar un estudio cuantitativo mediante la realización de una evaluación de impacto de los microcréditos en las familias beneficiarias del programa.

El objetivo era poder evaluar el impacto del programa empíricamente mediante la realización de un estudio contrafáctico de 2 poblaciones: un grupo de intervención (beneficiarios del programa de microcrédito) y un grupo de control (no beneficiarios del programa de microcréditos).

Dado que no era factible comparar beneficiarios versus no beneficiarios, debido a la metodología de asignación y desembolso de los microcréditos, nos propusimos

conformar como grupo de intervención a las familias que hubieran renovado por igual o mayor a cuatro (4) microcréditos, comparándolas con familias que recién experimentaban su primer microcrédito.

De todas estas familias teníamos la posibilidad de recuperar su información al momento cero (línea de base), gracias a la ficha de solicitud del primer microcrédito, pudiendo analizar sus datos iniciales y homogeneizar los grupos a estudiar, reduciendo de esta manera los posibles sesgos que pudieran aparecer dentro del trabajo. El momento uno sería identificado por medio de una encuesta, la cual originalmente se había pensado como presencial pero debido a la Pandemia del COVID-19 se realizaría telefónicamente.

Aspirábamos a conformar 2 grupos de 100 familias cada uno, para otorgarle robustez al estudio.

Al momento de solicitar los datos a la Fundación decidimos examinar solo “familias activas”: categoría que indicaba que los beneficiarios actualmente poseían un crédito vigente con la Fundación o adeudaban algunas cuotas. Esta condición nos garantizaría el contacto vigente para la realización de la encuesta telefónica al momento de relevar el momento uno.

A su vez solicitamos a la Fundación seleccionar el período entre enero del 2019 y marzo del 2020. Esta fecha límite se debía al inicio de la pandemia del COVID-19, ya que a partir de ese momento el programa decidió reemplazar las fichas en papel por un formulario digital a ser completado por las familias.

En la transición de fichas en papel a formulario on-line muchas de las preguntas incluidas en la solicitud original fueron suprimidas para ser completadas en otro momento dentro proceso de otorgamiento de microcrédito.

Contemplando esta situación, donde a nuestro entender el formulario de fichas en papel contenía información relevante para levantar el momento cero de las familias y con el objeto de dejar la influencia del COVID-19 fuera del estudio es que no nos pareció apropiado la selección de este período de tiempo.

Cuando recibimos los datos por parte de la Fundación nos encontramos con una base incompleta a los fines econométricos: escasa robustez en la calidad de datos, gran cantidad de datos no reportados, falta de sistematización, datos no uniformes, entre otros. Esta realidad no se alineaba con el objetivo inicial propuesto ya que reducía

ampliamente el tamaño muestral. A su vez, debido a la calidad de los datos, el estudio tendría un elevado grado de falta de control que induciría seguramente a posibles sesgos en la evaluación. Cabe destacar que en la idea original contemplábamos realizar el estudio contrafáctico en base a una sola sede del programa (Boulogne) pero también nos encontramos con escasa cantidad de datos sobre esta misma.

Esta realidad nos llevó a efectuar una modificación en el tipo de estudio a abordar. Por lo tanto decidimos realizar un estudio de caso del programa de microcréditos de la Fundación mediante una metodología cualitativa. Realizamos entrevistas por medio de un cuestionario semiestructurado a miembros del programa de microcréditos (Director del Programa, Asesora de Microcréditos), analizamos los datos de las fichas de solicitud del primer microcrédito de familias activas entre los periodos mencionados anteriormente y realizamos encuestas de percepción entre un grupo de familias seleccionadas²⁵.

Esta metodología nos permitirá comprender en detalle el modelo empleado y abordar posibles comparaciones entre diferentes momentos del tiempo²⁶ aspirando a encontrar en los datos evidencia de los beneficios del programa y de las posibles mejoras habitacionales en las familias tomadoras de microcréditos, teniendo presente que no contamos con la rigurosidad estadística que trae aparejado una evaluación de impacto.

A continuación detallamos las preguntas formuladas en las diferentes entrevistas realizadas de forma virtual a los miembros del programa. En el Apéndice del trabajo se adjuntan las entrevistas desgrabadas.

ASESORA DE CREDITO

- *¿Cuáles son los requisitos mínimos para acceder a un MC?*
- *¿Cuál es el requisito respecto a la situación dominial del terreno/vivienda? ¿Qué documentación se solicita al respecto?*

25 Analizamos 55 fichas iniciales de familias beneficiarias activas que solicitaron microcréditos. Para la realización de las encuestas telefónicas llamamos a las 55 familias seleccionadas, obteniendo respuesta favorable del 54.5% (30 de ellas).

26 Comparando la información sobre el estado inicial de las familias/viviendas al acercarse por primera vez a la Fundación y los datos levantados mediante una encuesta telefónica, aspiramos a encontrar mejoras en los diferentes valores atribuibles al Programa de Microcréditos.

- *¿Existe algún requisito relacionado con la escolaridad de los menores dentro del grupo familiar?*
- *¿Qué criterios se evalúan en el comité de aprobación de MC?*
- *¿Como se calcula el monto del crédito aprobado? (relación ingreso-gastos?)*
- *¿Cuál es el porcentaje de rechazo de familias que aplican a MC?*
- *¿Cuáles son los montos actuales que se están entregando en los MC?*
- *¿Cuál es la tasa de morosidad actual? ¿Cuál es la tasa de incobrabilidad actual?*
- *¿Cuál es el destino más solicitado/empleado a la hora de aplicar el MC entregado?*
- *¿Como se realiza el seguimiento de las mejoras realizadas?*
- *¿Cuál es el porcentaje anual de familias nuevas vs. familias renovadoras? En caso de que el porcentaje de familias renovadoras sea bajo, ¿a qué considerás que se debe?*
- *¿Como se adaptó el programa a la situación de la pandemia (COVID-19)?*
- *¿Cuál es el valor promedio actual de índice de impacto constructivo?*
- *En base a lo relevado, la mayor difusión del programa se da de boca en boca entre familias. ¿El programa realiza otras acciones de difusión para promocionar MC?*
- *¿Se evaluó en su momento instalar subsedes con el objetivo de tener mayor proximidad a los barrios?*
- *¿Se ha participado de reuniones a nivel Gobierno para compartir experiencias con el objetivo de escalar el programa?*
- *Que opinión te merece la predominancia de mujeres titulares de microcréditos dentro del programa.*
- *¿Cuál considerás es el mayor aporte que hace el programa a las familias beneficiarias?*
- *¿Cuáles considerás son las fortalezas y debilidades del programa?*
- *¿Considerás que el programa tiene potencialidad de escalabilidad? ¿Cuáles serían los puntos para reforzar/tener en cuenta en caso del crecimiento de número de familias beneficiarias?*
- *Mencionar una experiencia gratificante que recuerdes de todos estos años en la Fundación*
- *¿Qué significa para vos Vivienda Digna? Definir en 3 palabras.*

DIRECTOR PROGRAMA DE MICROREDITOS

- *¿Cuál es el objetivo principal del Programa? ¿Qué necesidades/problemáticas puntuales satisface el Programa?*
- *¿Cuál es el destino más solicitado/empleado a la hora de aplicar el microcrédito entregado?*
- *¿Como es la capacidad operativa del Programa y de la Fundación en base a la escala de familias beneficiarias anuales? ¿Cuánto personal rentado trabaja en la Fundación? ¿Cuánto personal rentado trabaja en el Programa? ¿Cuántos voluntarios hay en el Programa?*
- *¿Cuál es el origen de los fondos que sustentan al Programa? ¿Existe colaboración Estatal/Provincial? ¿Hay participación de sponsors privados?*
- *¿El Programa es sustentable en el tiempo? ¿Cuál es la capacidad máxima anual de préstamos a familias beneficiarias? ¿Cómo es la capacidad de operación en base a la realidad anual?*
- *¿Cuál es el interés financiero actual del microcrédito? ¿A qué se destinan los intereses aplicados?*
- *¿Consideras que el programa de MC tiene alguna característica diferencial respecto a otros programas similares existentes en otras Fundaciones? En caso afirmativo, ¿cuál sería ese diferencial?*
- *¿El Programa/la Fundación se encuentra alineado/toma en cuenta los ODS - ONU?*
- *¿Existe vínculo entre el programa de MC y diferentes niveles de Nación/Provincia? FONCAP más emprendedor? Ministerio de Desarrollo Social - CONAMI? Ministerio de Hábitat y Desarrollo?*
- *¿Se ha participado de reuniones a nivel Gobierno para compartir experiencias con el objetivo de escalar el programa?*
- *¿Existe vínculo con otras instituciones de microcréditos aplicados a viviendas? ¿Se comparten experiencias? RADIM?*
- *¿Cuál consideras es el mayor aporte que hace el Programa a las familias beneficiarias?*
- *¿Cuáles consideras son las fortalezas y debilidades del Programa?*

- *¿Considerás que el Programa tiene potencialidad de escalabilidad? ¿Cuáles serían los puntos para reforzar/tener en cuenta en caso del crecimiento de número de familias beneficiarias?*
- *Mencionar una experiencia gratificante que recuerdes de todos estos años en la Fundación*
- *¿Qué significa para vos Vivienda Digna? Definir en 3 palabras.*

Debajo detallamos las preguntas formuladas a las familias beneficiarias en la encuesta telefónica. Durante el transcurso de la encuesta los datos eran cargados simultáneamente en la plataforma “Google Forms”. En el Apéndice del trabajo se adjunta la planilla con los datos relevados.

DATOS SOCIOECONOMICOS

- Nombre y Apellido (titular del Microcrédito)
- Edad (titular del Microcrédito)
- Sexo (titular del Microcrédito)
- Estado Civil (titular del Microcrédito)
- Nacionalidad (titular del Microcrédito)
- Maximo Nivel Educativo Alcanzado (titular del Microcrédito)
- Domicilio de la Vivienda
- Partido/Municipio
- Localidad
- Cantidad de miembros del grupo Familiar Conviviente (bajo el mismo techo)
- Cantidad de niños menores de 18 años (que conviven bajo el mismo techo)
- Cantidad de niños menores de 10 años (que conviven bajo el mismo techo)
- Trabajo/Ocupación titular del Microcrédito
- Situación laboral del titular del Microcrédito
- Antigüedad laboral del Microcrédito
- ¿Cuánto tiempo promedio tarda en llegar a su trabajo?
- ¿Tiene medios de transporte públicos próximos a la vivienda (menos de 10 cuadras) para llegar a su trabajo?

- Por favor, piense en todos los ingresos estimados que tuvo su hogar en el último mes, piense en todos los miembros del hogar y los ingresos estimados que pudieran haber tenido en concepto de salarios, jubilaciones, venta de productos, pensiones, becas o subsidios (AUH etc.) ¿Cuál sería el monto del total de ingresos del hogar?
- Otros Ingresos Familiares (contemplado anteriormente)
- ¿Otros miembros de la familia trabajan y aportan al mantenimiento del hogar?

DATOS SALUD

- ¿Algún miembro de la familia tiene alguna enfermedad relacionada a la condición de la vivienda?
- ¿Algún miembro de la familia tiene una enfermedad permanente o está bajo tratamiento?
- En caso de corresponder, ¿qué tipo de enfermedad permanente posee?
- ¿Algún miembro de la familia posee alguna discapacidad?
- ¿Tiene obra social o cobertura de salud?
- Vacunación COVID-19 (titular del microcrédito)
- ¿Estuvo contagiado de COVID-19?
- ¿Se contagiaron de COVID-19 miembros del Grupo Familiar Conviviente?
- ¿Falleció algún miembro del Grupo Familiar Conviviente a causa del COVID-19?

DATOS MICROCRÉDITO

- Nombre del grupo solidario MC
- ¿Cuál es el vínculo entre los integrantes del grupo?
- ¿Como se enteró del programa de microcréditos de Vivienda Digna?
- ¿Cuántos Microcréditos sacaron al día de la fecha?
- Destino de los Microcréditos
- ¿Posee otros créditos vigentes a parte del de Vivienda Digna? (cualquier tipo de destino)
- ¿Desde el 2019 a la fecha tomo créditos en otras instituciones/organizaciones con el objeto de mejorar la vivienda?
- ¿Como ejecuto las mejoras?
- ¿Qué mejoras se realizaron gracias a los microcréditos?

- ¿Considera que el programa de MC contribuyó a la mejora de la calidad de vida?
- ¿Recibieron voucher de descuento para el Corralón Social?
- ¿Utilizaron voucher de descuento para el Corralón Social?
- En caso de corresponder, ¿por qué no siguieron tomando créditos con la Fundación?
- ¿Utilizo el MC que le fue otorgado por la Fundación para otros fines que no sean los del mejoramiento habitacional? (ej.: medicamentos, ayuda familiar, otros)

DATOS VIVIENDA

- Situación dominial/tenencia (¿de qué manera accedió a la vivienda?)
- ¿Obtuvo la vivienda en un plan federal/provincial?
- ¿Cuántas viviendas existen dentro del mismo terreno?
- ¿Hace cuantos años vive en la vivienda?
- ¿Cuántos ambientes de la vivienda se usan para dormir?
- Condición actual paredes (CALMAT)
- Condición actual pisos (CALMAT)
- Condición actual techos (CALMAT)
- ¿Los ambientes que se utilizan para dormir poseen ventilación exterior (ventanas)?
- El agua que usa, ¿proviene de...?
- En la vivienda, ¿existe calefón o similar para calentar el agua?
- ¿Posee agua caliente en....?
- El desagüe del inodoro, ¿...
- El hogar, ¿tiene baño / letrina...?
- Para cocinar, ¿utiliza principalmente...?
- Instalaciones eléctricas
- ¿Algún servicio se encuentra alcanzado por la tarifa social?
- ¿Algún sector de la Vivienda (dormitorio) es alquilado a un tercero?
- ¿La calle al frente de la vivienda se encuentra pavimentada?
- ¿La vivienda se encuentra en una zona inundable o con riesgo de inundación?
- ¿La vivienda se encuentra en una zona cercana a basurales? (menos de 3 cuadras):

- Próximo a la vivienda (menos de 10 cuadras), ¿existen espacios públicos - áreas verdes disponibles?
- Próximo a la vivienda (menos de 30 cuadras), ¿existen establecimientos de salud disponibles?
- Próximo a la vivienda (menos de 20 cuadras), ¿existen establecimientos educativos disponibles?

SATISFACCIÓN

- En una escala del 1 al 10, donde 1 es “Nada satisfecho” y 10 es “Totalmente satisfecho”, ¿cuán satisfecho se siente usted con su vivienda? Puede utilizar los números intermedios.
- En una escala del 1 al 10, donde 1 es “Nada satisfecho” y 10 es “Totalmente satisfecho”, ¿cuán satisfecho se siente usted con el barrio/vecindario en el que vive actualmente? Puede utilizar los números intermedios.
- En una escala del 1 al 10, donde 1 es “Nada satisfecho” y 10 es “Totalmente satisfecho”, ¿cuán satisfecho se siente usted con Programa de Microcréditos de Vivienda Digna? Puede utilizar los números intermedios.



4.2 Unidad de análisis

Para el estudio realizado se contemplaron las siguientes unidades de análisis:

- Programa de Microcréditos Vivienda Digna (escala macro)
- Familias beneficiarias / Viviendas (escala micro)

Con el objeto de aumentar el campo muestral se amplió la selección de familias beneficiarias a todas las sedes (Boulogne, Las Tunas, Del Viso) en las cuales el programa brinda el servicio.

4.4 Datos existentes (ficha de solicitud de créditos)

DATOS GENERALES EXISTENTES

Los presentes datos surgen de las fichas de solicitud/renovación de microcrédito de las familias beneficiarias que se encuentren en estado activo (pagando o debiendo

alguna cuota a la Fundación) durante el período comprendido entre enero 2019 y marzo 2020.

El objeto de estos datos es el de levantar información relevante de las familias al inicio de su vínculo con la Fundación. En familias renovadoras de varios créditos se buscó la ficha inicial. Llamaremos a esta etapa momento cero (M0).

Las fichas son completadas a mano por las familias y muchos campos se encontraban con datos inexistentes. En este caso, se decidió analizar los datos de los campos que tenían por arriba del 50% de la carga de datos/tasa de respuesta.

DATOS RELEVANTES DE LAS FICHAS (M0)

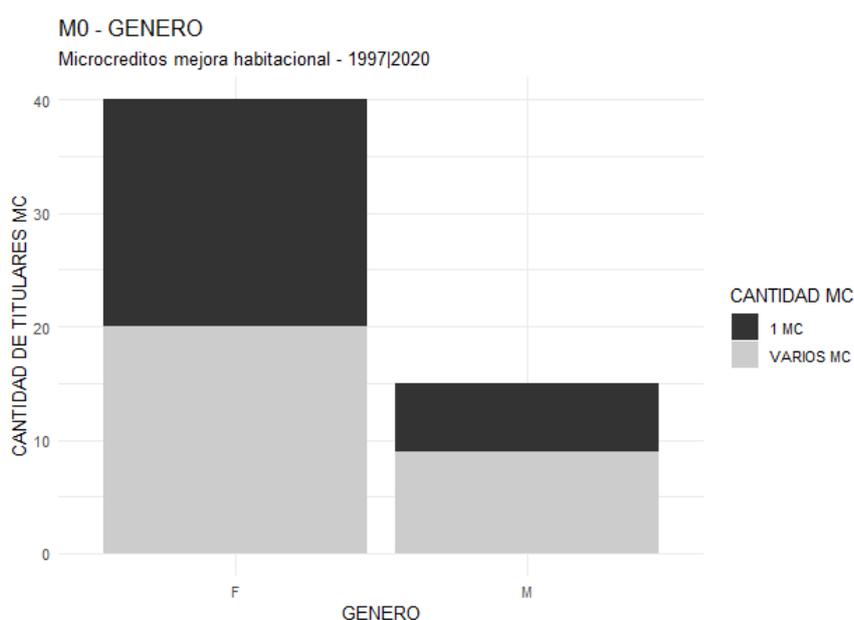
Campo muestral: 55 fichas de familias

Período abarcado entre las fichas de la solicitud del primer microcrédito: 1997-2020

DATOS SOCIOECONÓMICOS

El 72.73% (40) de los titulares de las familias estudiadas pertenecen al género femenino, mientras que el 27.27% (15) pertenecen al género masculino.

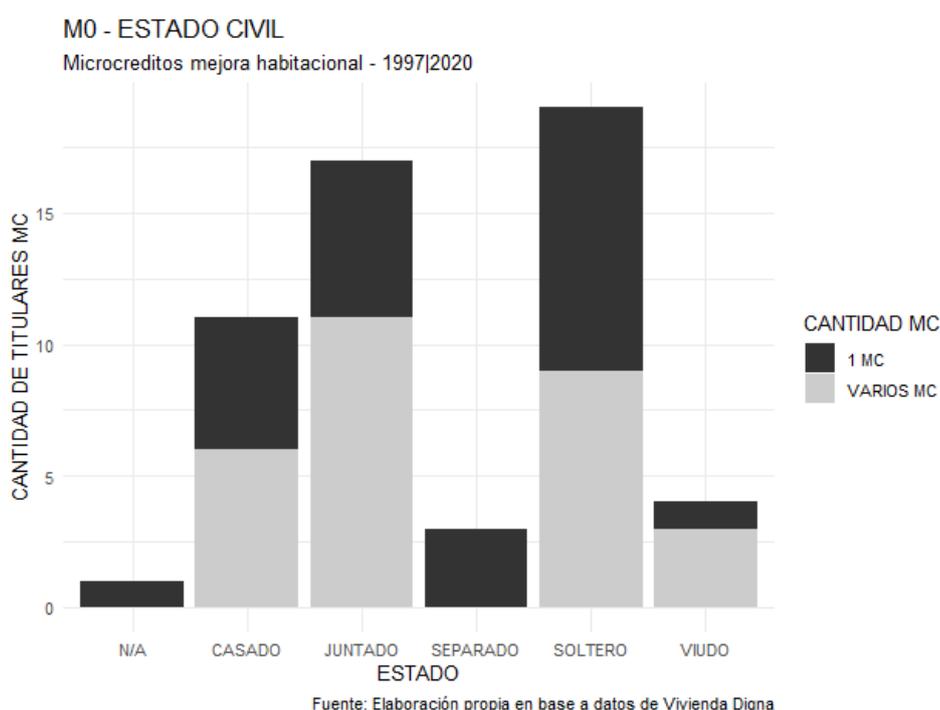
Dentro del género femenino se encuentra emparejado las familias que tomaron su primer microcrédito y las familias renovadoras, mientras que en el género masculino predominan los renovadores que ya han tenido experiencia alguna con el programa.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Vivienda Digna

El promedio de edad de los titulares al tomar el primer microcrédito dentro del programa se encuentra en los 40.15 años. La edad mínima se encuentra en 18 años y la edad máxima en 73 años.

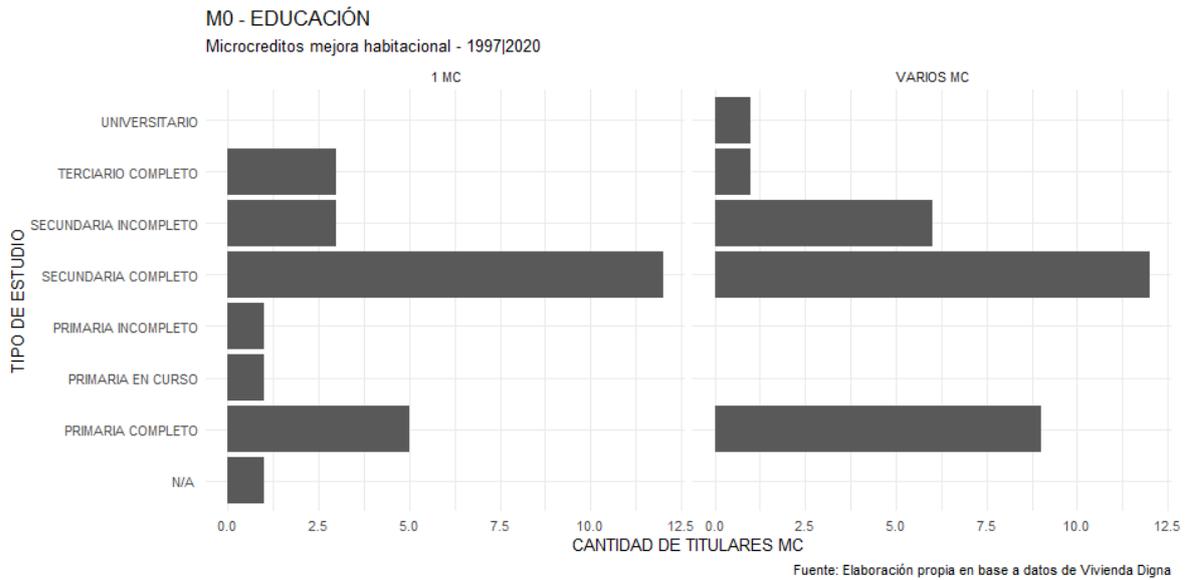
Con relación al estado civil de los beneficiarios predominan las familias casadas y convivientes (50.91%), entre las que prevalecen las renovaciones por sobre los nuevos microcréditos (ver Gráfico). Estos grupos son seguidos por los beneficiarios con estado civil solteros (34.55%).



De las fichas relevadas, un gran porcentaje de las familias (92.73%) son de nacionalidad argentina, seguidas por algunas familias de nacionalidad paraguaya.

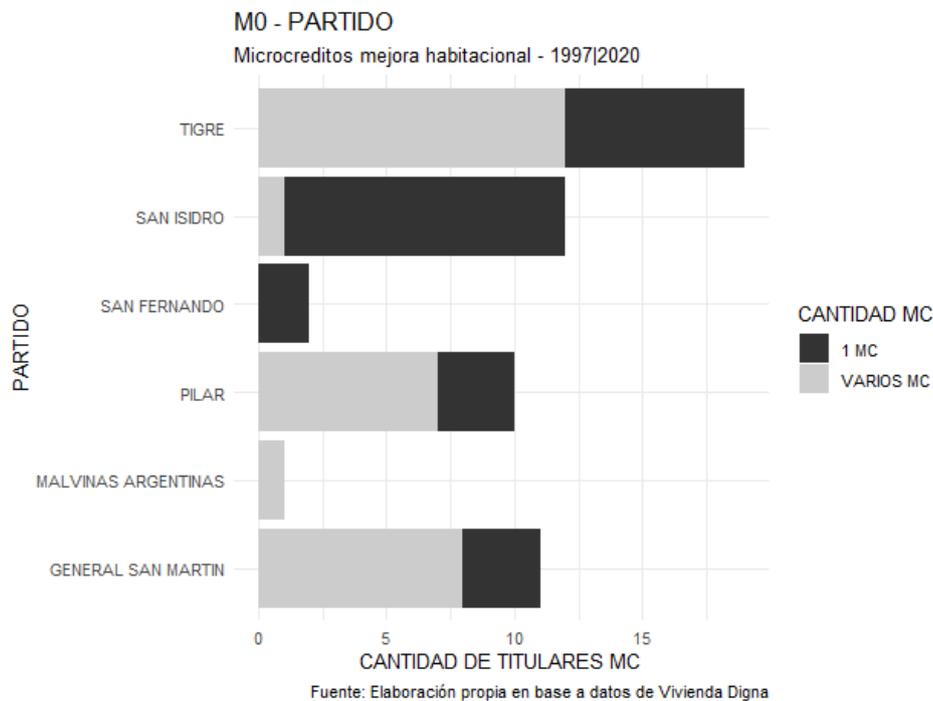
Respecto del nivel educativo alcanzado por los titulares de los microcréditos nos encontramos con un 25.45% (14) de personas que solo finalizaron la primaria, un 43.64% (24) de personas que finalizaron la secundaria y un 9.09% (5) con estudios terciarios/universitarios. El resto de las personas relevadas poseen algún nivel incompleto o en curso.

Entre las familias renovadoras de microcréditos prevalece el nivel primario completo (ver Gráfico).



Respecto de la localización, predominan las familias de los partidos de Tigre (34.55%), San Isidro (21.83%), General San Martín (20%) y Pilar (18.18%). Esas familias se encuentran localizadas próximas a las sedes físicas del programa (Las Tunas, Boulogne, Del Viso).

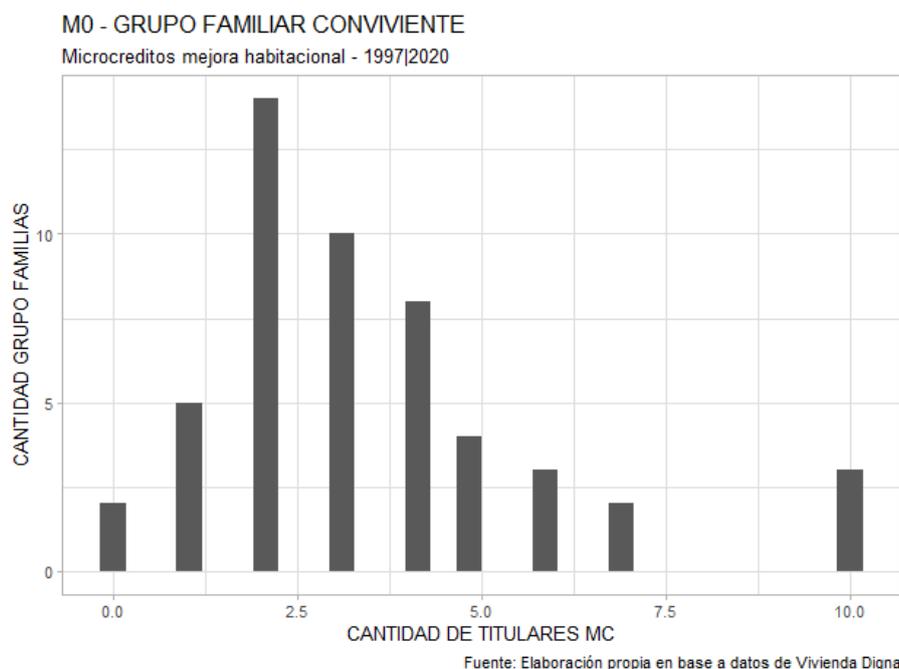
En Tigre, en General San Martín y en Pilar, predominan las renovaciones de los microcréditos, lo que evidencia la presencia en el tiempo del Programa.



El promedio del grupo familiar conviviente dentro de la vivienda se encuentra en 4.47. personas (incluye el titular del microcrédito).

El histograma nos muestra que la mayor cantidad de familias estudiadas está conformada por 2.5 miembros.

El promedio de menores de 18 años convivientes en las familias se encuentra en 2.02 miembros.



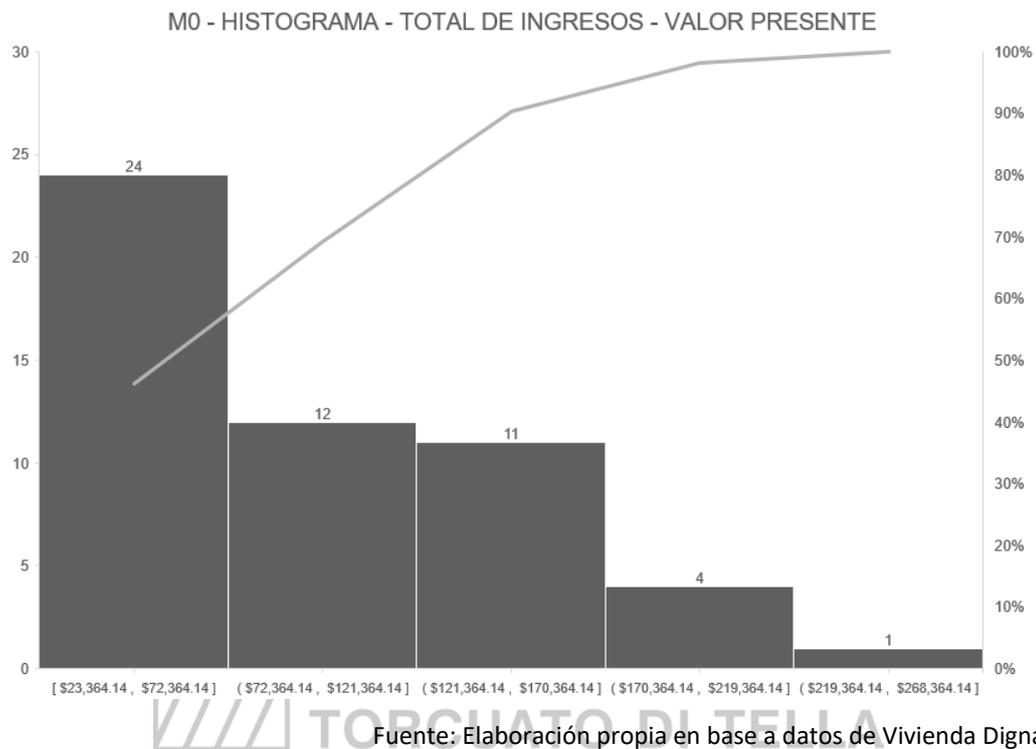
El 69.09% de las familias registra que, además del ingreso laboral, poseen otra fuente de ingreso. A continuación se detalla un listado de los diferentes tipos de ingreso, predominando la Asignación Universal por Hijo y otro tipo de ingresos (como por ejemplo changas).

N/A	26%
ASIGNACIÓN UNIVERSAL POR HIJO	21%
OTROS INGRESOS, CUÁLES?	18%
CUOTA ALIMENTARIA	7%
JUBILACIÓN	7%
PROGRAMAS SOCIALES CON INGRESO (ARGENTINA TRABAJA, ELLAS HACEN, ETC.)	7%
PENSIÓN POR MADRE DE 7 HIJOS	6%
PENSIÓN POR DISCAPACIDAD	4%
ALQUILER	1%
PENSIÓN POR VIUDEZ	1%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Vivienda Digna

El promedio del ingreso total (ingreso laboral familiar + otro ingreso familiar) ronda los \$25.959,94 (\$96.858,80, promedio actualizado a valor presente).

El histograma nos muestra a valores presentes que el 70% de la concentración de familias beneficiaras se encuentran entre el 1^{er} y el 8^{vo} decil de los ingresos totales de la población.



Como promedio de gastos mensuales (alimentación, educación, salud, transporte, impuestos provinciales, tasa municipal, luz, gas natural, gas envasado, agua, teléfono fijo y celular, tv por cable, gastos del vehículo, cuota alimentaria, otros) tenemos un valor de \$7.842,67 (\$31.668,14, promedio actualizado a valor presente).

Más de la mitad de las familias relevadas (58.18%) declaró que poseía otro crédito vigente al momento de tomar el microcrédito de Vivienda Digna.

El promedio mensual de la cuota del otro crédito era de \$ 4.377,03 (\$13.581,39, promedio actualizado a valor presente).

Un 25.45% de las familias declaró que tuvieron antecedentes con otros créditos previos al otorgamiento del microcrédito. Un 27.27% declaró que el microcrédito de la Fundación es la primera experiencia con un préstamo.

Las preguntas referidas a: “¿posee otros créditos vigentes a parte del de Vivienda Digna?” y “¿desde el 2019 a la fecha tomo créditos en otras instituciones/organizaciones con el objeto de mejorar la vivienda?” son realizadas por el programa de microcréditos con el fin de analizar el porcentaje de afectación del ingreso total familiar al momento de la realización del cálculo de la cuota aplicable. Este dato es validado posteriormente cuando se realiza el análisis financiero de la familia beneficiaria y se solicita un informe del tipo VERAZ.

La mayoría de los datos informados por los beneficiarios corresponden a préstamos ofrecidos por la empresa Coppel Créditos seguidos por ANSES Créditos.

Debajo presentamos una comparativa de los diferentes tipos de créditos informados oportunamente en las fichas de solicitud por las familias beneficiarias.

Para la elaboración de la tabla se tomó como referencia el monto correspondiente a dos renovaciones de un microcrédito de valor máximo (\$40.000) otorgado por el programa de la Fundación Vivienda Digna. Los préstamos están ordenados de menor a mayor CFTEA.

	Vivienda Digna	ANSES Creditos Madre 7 hijos	ANSES Creditos Jubilados/Pensionados	Préstamos Personal BNA	Financiación TC BNA	Coppel Creditos	Efectivo SI
PRESTAMO	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000
PLAZO	12 MESES	12 MESES	12 MESES	12 MESES	12 MESES	12 MESES	12 MESES
COMPROBANTE DE INGRESOS	SI	NO	NO	SI	SI	NO	SI
TRABAJO REGISTRADO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI
CFTEA	20.00%	30.61%	36.04%	51.91%	76.37%	97.12%	103.27%
CUOTA MENSUAL	\$ 8,000.00	\$ 8,707.33	\$ 9,069.33	\$ 10,127.33	\$ 11,758.00	\$ 13,141.33	\$ 13,551.33
TOTAL A DEVOLVER	\$ 96,000.00	\$ 104,488.00	\$ 108,832.00	\$ 121,528.00	\$ 141,096.00	\$ 157,696.00	\$ 162,616.00

Fuente: Elaboración propia en base a datos de cada línea de crédito

ANSES créditos

Préstamos otorgados por la Administración Nacional de la Seguridad Social para beneficiarios de diferentes prestaciones.

Madre de 7 hijos

Requisitos: beneficiarios de pensiones “Madre de 7 hijos”, residir en el país, tener menos de 92 años al finalizar el crédito, DNI y cuenta bancaria propia.

Montos: desde \$5.000 hasta \$85.000 en 24, 36, o 48 cuotas. La cuota no puede exceder el 20% del ingreso mensual.

Tasa: **CFTEA 30.61%** (Tasa fija en pesos. Sistema de amortización francés)

Jubilados - Pensionados

Requisitos para la solicitud del préstamo: Jubilados, pensionados, residir en el país, tener menos de 92 años al finalizar el crédito, DNI y cuenta bancaria propia.

Montos: desde \$5.000 hasta \$240.000 en 24, 36, o 48 cuotas. La cuota no puede exceder el 30% del ingreso mensual.

Tasas: **CFTEA 36.04%** (Tasa fija en pesos. Sistema de amortización francés)

Préstamos Personales

Préstamos otorgados por instituciones financieras con destino libre.

Requisitos: ser de planta permanente con 6 meses de antigüedad en el actual empleo, planta Temporaria y Contratados 2 años de antigüedad en el empleo y con contrato vigente, monotributistas 2 años en el ejercicio de la profesión u oficio a partir de la inscripción en el monotributo.

Montos: entre \$1.000 y \$450.000

Tasa: **CFTEA 151,91 %** (Banco de la Nación Argentina)

Financiación mediante Tarjetas de Crédito

Costo Financiero Tasa Efectiva Anual de financiación por medio de tarjetas de créditos otorgadas por una institución bancaria.

Tasa: **CFTEA 76,37%** (Banco de la Nación Argentina)

Coppel créditos

Préstamos otorgados por la tienda de uso exclusivo para compra de ropa, calzado, deportes, perfumería y blanquería (8 cuotas mensuales), tecnología, electrodomésticos, celulares, muebles (12 cuotas mensuales).

Existe una fuerte presencia promocional de la empresa en los barrios populares.

Requisitos para la solicitud del préstamo: DNI, mayor de 18 años, no es requisito presentar recibos de sueldo.

Tasa: **CFTEA 197.12%**

Efectivo SI

Préstamos otorgados por la empresa denominados “a sola firma y sin garante”.

Requisitos: entre 18 y 84 años y antigüedad laboral demostrable de al menos 6 meses, DNI, comprobante de ingresos.

Montos: entre \$1.000 y \$450.000

Tasa: **CFTEA 203,27%**



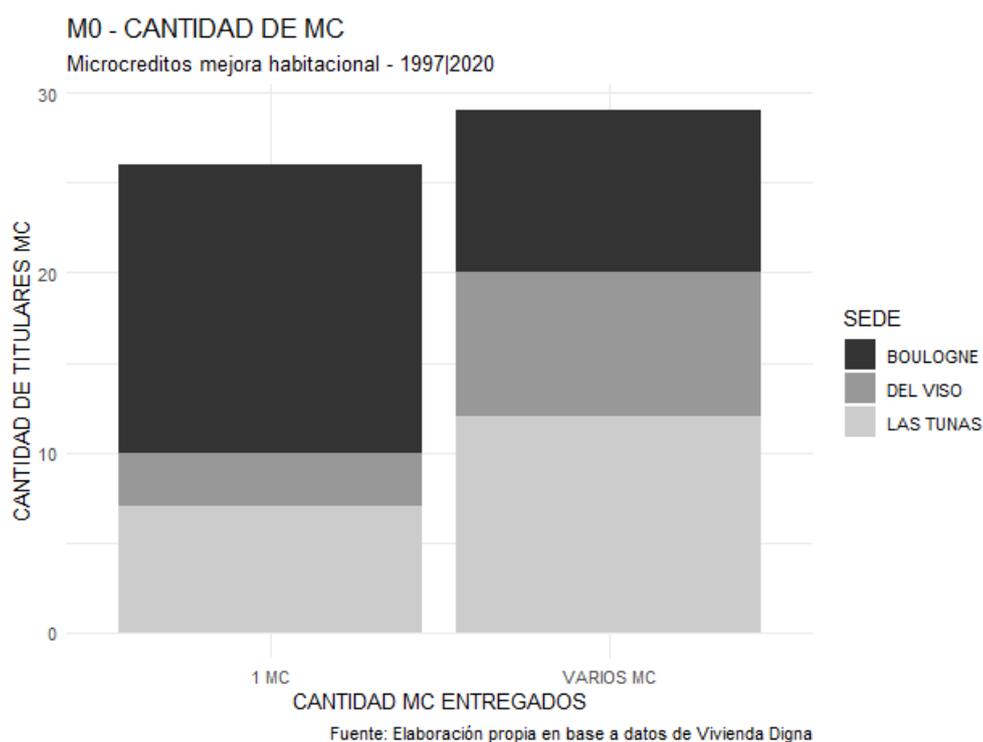
DATOS SALUD

Respecto de la salud el 65.45% registro que no posee enfermedades permanentes o se encuentra bajo tratamiento prolongado de salud mientras que el 30.91% registró que si poseía enfermedades crónicas.

El 43.64% de las familias relevadas registró que poseen obra social. El porcentaje restante de familias se atiende con el sistema público de salud.

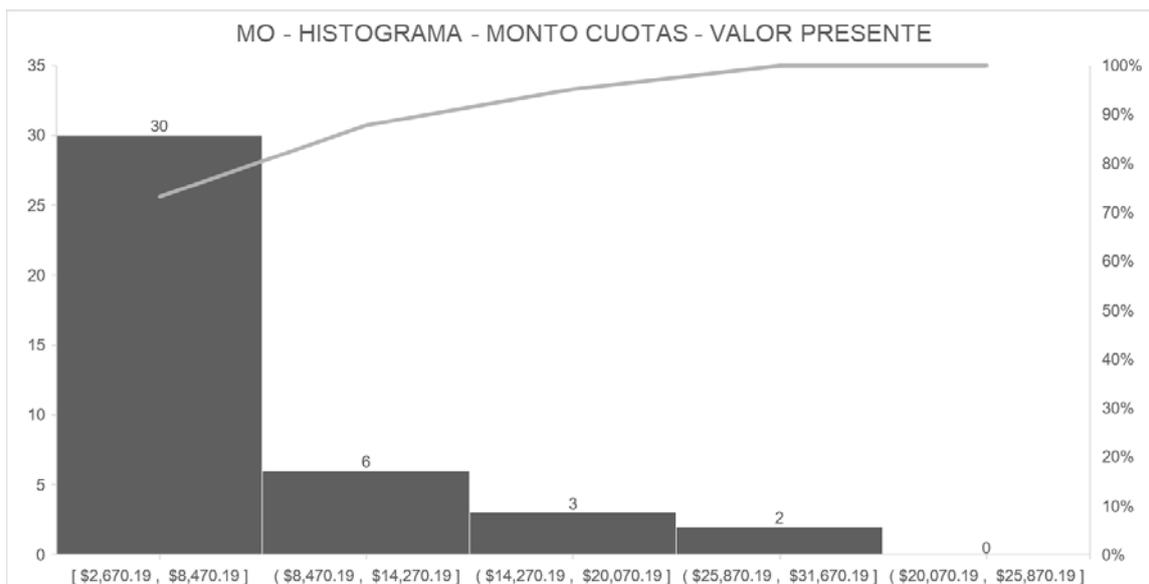
DATOS MICROCRÉDITOS

Un 47.27% (26) de las fichas analizadas pertenecen a primeras solicitudes de microcréditos, mientras que el 52.73% (29) restante pertenece a familiar renovadoras del préstamo.



El monto promedio otorgado de préstamos entre todas las familias estudiadas es de \$9516,33 (\$44.523,49, promedio actualizado a valor presente).

El monto promedio de cuotas es de \$1728,27 (\$7.821,11, promedio actualizado a valor presente). En el histograma se puede observar que el 80% de las familias beneficiarias tendrían una cuota mensual entre \$2670,19 y \$8470,19 (valores presentes).



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Vivienda Digna

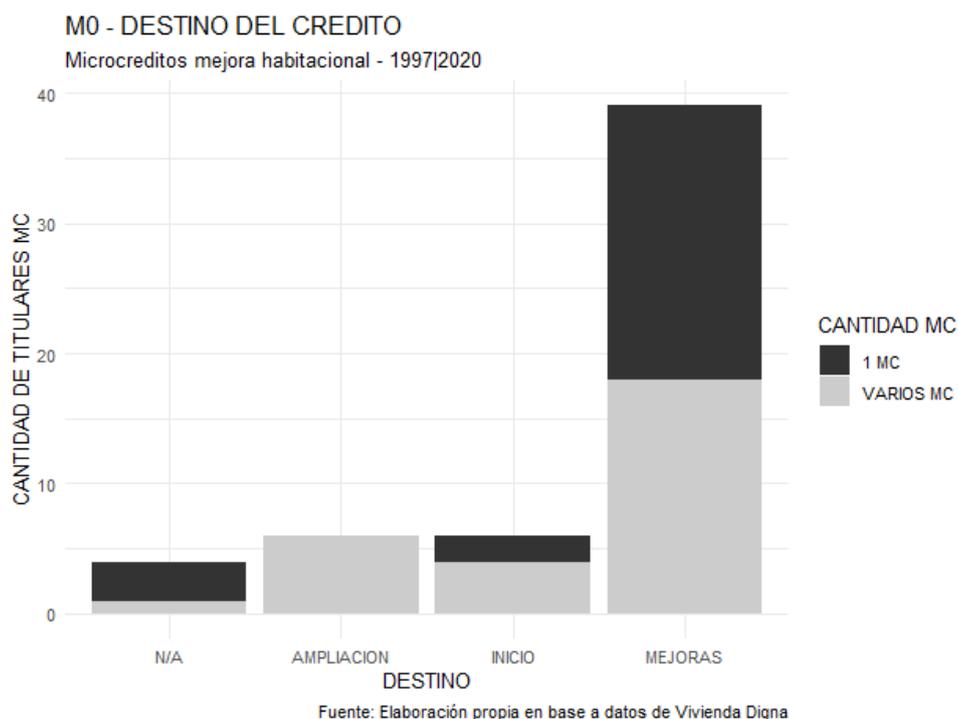
Se han otorgado préstamos en 6 y 8 cuotas siendo 6 cuotas el promedio de las familias analizadas.

Con relación a la proporción de fichas según sedes del programa, un 45.45% corresponde a la sede de Boulogne (por su proximidad al corralón social), un 34.55% a la sede de Las Tunas y un 20% a la sede de Del Viso.

Un gran porcentaje (70.91%) de las familias informó al momento de completar la ficha de solicitud del microcrédito que abordaría tareas de mejoras habitacionales en la vivienda. Un 10.91% de las familias las dedicaría a tareas de ampliación y otro 10.91%, de obra nueva/inicio en la vivienda. Un 7.27% no respondió esa pregunta.

Tanto en el tipo de destino de “inicio de vivienda” como en el de “ampliación de la vivienda” predominan las renovaciones de microcréditos lo que a priori nos indica que son familias que utilizan el microcrédito para avanzar progresivamente en la construcción de su vivienda.

En el tipo de destino “mejora habitacional” se encuentren emparejados los grupos que inician y los renovadores.



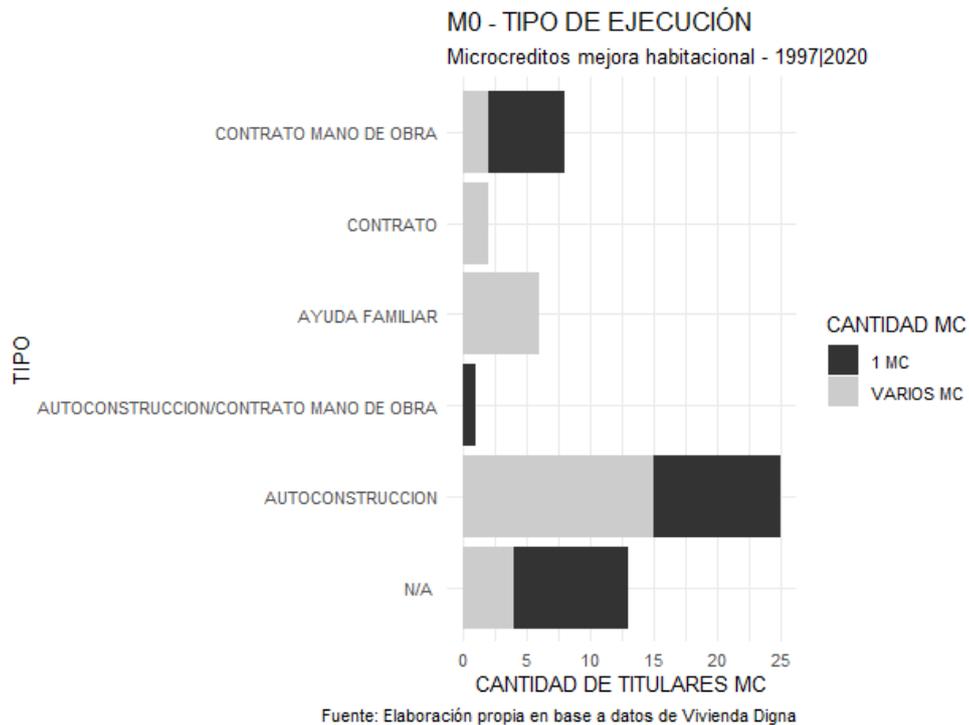
Dentro de las tareas marcadas por las familias con respecto a las mejoras a realizar prevalecen las relacionadas con los techos, paredes, instalaciones sanitarias y pisos. Cabe mencionar que una familia puede marcar varios destinos dentro de la misma planilla de solicitud del microcrédito. A su vez el siguiente listado indica lo solicitado por las familias que puede cambiar con relación a lo que efectivamente se ejecute:

M0	
(3) TECHOS (losa, chapa, tejas, cielorraso, membrana, ltraciones)	20%
(2) PAREDES	16%
(11) INSTALACIÓN SANITARIA (desagües y provisión de agua)	10%
N/A	10%
(6) PISOS	9%
(4) CERRAMIENTOS / CARPINTERÍAS (puertas, ventanas, rejas, vidrios)	8%
(9) TERMINACIONES (pintura, cerámicos)	7%
(1) CIMIENTOS	5%
(8) REVOQUES	4%
(10) OBRAS EXTERIORES (cercos, senderos, veredas, jardinería, medianera)	3%
(15) ARTEACTOS DE PRIMERA NECESIDAD (heladera, lavarropas)	3%
(13) INSTALACIONES ELÉCTRICAS	2%
(5) CONTRAPISOS	2%
(12) INSTALACIÓN DE GAS NATURAL (cañería y artefactos)	1%
(14) MOVIMIENTO DE SUELOS	0%
(7) IMPERMEABILIZACIONES (aislaciones hidrófugas y térmicas)	0%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Vivienda Digna

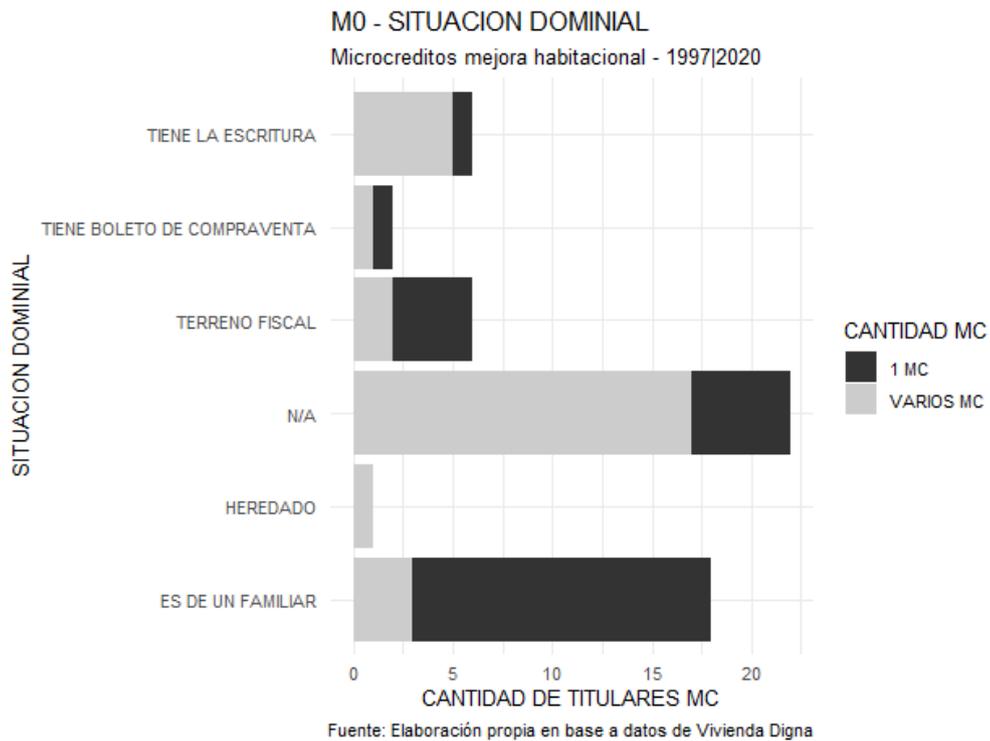
Más de la mitad (58.18%) de las familias relevadas ejecutaron las tareas por medio de la autoconstrucción. Mientras que solo un 18.18% recurrió a un contrato de mano de obra. Un 26.64% no respondió esta pregunta.

Se puede observar en el grafico que dentro del grupo de familias que emplearon la autoconstrucción predominan los grupos renovadores que ya han tenido experiencia previa con los microcréditos de la Fundación.



DATOS VIVIENDA

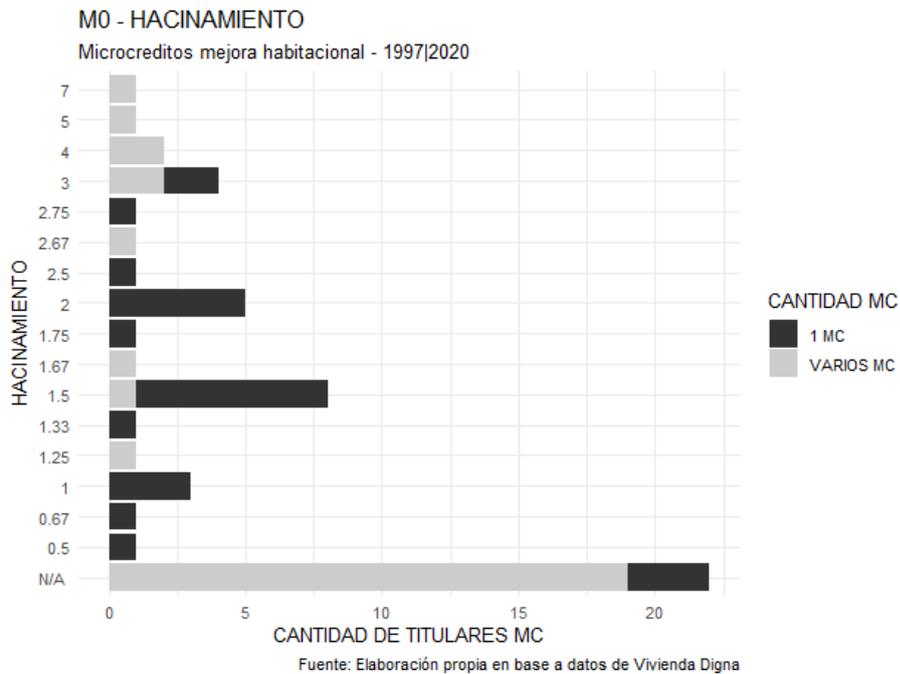
Con relación a la situación dominial gran cantidad de las familias (32.73%) informaron que la vivienda pertenecía a un familiar. Un 10.91% informó que poseía escritura de la vivienda y un 10.91% informó que la vivienda estaba en un terreno fiscal. Este punto posee una alta tasa de no respuesta (40%).



El promedio de tiempo que las familias residen en la vivienda se encuentra en los 17,15 años.

El promedio de cantidad de ambientes que posee la vivienda es de 3.24.

El promedio de ambientes utilizados para dormir dentro de la vivienda es de 2.17.



El promedio de ocupación (habitantes/habitaciones) es de 2.18.

Un elevado porcentaje (45.45%) de viviendas relevadas posee una ocupación menor a 3 personas por cuarto mientras que un (16.36%) posee una ocupación mayor a 3 personas por habitación, lo que se considera una situación de hacinamiento. Observamos un alto porcentaje de tasa de no respuesta (40%).

En las familias con hacinamiento crítico predominan las renovaciones de los microcréditos por sobre los primeros préstamos.

Empleamos el indicador CALMAT²⁷ desarrollado por el INDEC para medir la calidad de las viviendas en base a la calidad de los materiales predominantes del techo, las paredes y los solados. Este indicador tiene en cuenta la protección o el abrigo del medio natural y de factores ambientales adversos que dichos materiales proporcionan y, en función de ello, se establece la suficiencia o insuficiencia de su calidad.

En este caso la tasa de no respuesta fue mayor al porcentaje definido (64%) pero nos parecía adecuado mostrarlo para poder compararlo más adelante contra la encuesta telefónica realizada a las familias.

El indicador define 5 categorías de viviendas siendo la CALMAT I la de mayor calidad constructiva y la CALMAT V la de menor calidad constructiva.

CALMAT I: La vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.

CALMAT II: La vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno de sus componentes pero no en todos.

CALMAT III: La vivienda presenta materiales resistentes en todos los componentes pero le faltan elementos de aislación o terminación en todos sus componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso; o paredes de chapa de metal o fibrocemento.

CALMAT IV: La vivienda presenta materiales no resistentes al menos en uno de los componentes pero no en todos.

²⁷ Calidad de los Materiales de la Vivienda – Indicador INDEC 2003 – Para más información ver: https://www.indec.gob.ar/micro_sitios/webcenso/censo2001s2_2/datos/metod_construccion.pdf

CALMAT V: La vivienda presenta materiales no resistentes en todos los componentes.

La categorización de las diferentes escalas se construye con la información de los materiales predominantes en la cubierta, en las paredes y en los solados y su correlación se muestra en el cuadro que a continuación se presenta.

ESQUEMA 1: Construcción operacional del indicador compuesto “Calidad de las características constructivas de la Vivienda (CALMAT)”

	Tipo de piso	Tipo de techo				
		Cubierta asfáltica o membrana, baldosa o losa, pizarra o teja, chapa de metal, chapa de fibrocemento o plástico y otros con cielorraso	Cubierta asfáltica o membrana, baldosa o losa, pizarra o teja y otros sin cielorraso	Chapa de metal, chapa de fibrocemento o plástico sin cielorraso	Chapa de cartón, caña, tabla o paja con barro, paja sola	
pared op od, I	Ladrillo, piedra, bloque u homigón, adobe	Cerámica (...)	I	II	III	IV
		Cemento o ladrillo fijo, otros	II	II	III	IV
	con revestimiento, madera	Tierra o ladrillo suelto	IV	IV	IV	IV
	Ladrillo, piedra, bloque u homigón, adobe sin revestimiento	Cerámica (...)*	II	II	III	IV
		Cemento o ladrillo fijo, otros	II	III	III	IV
		Tierra o ladrillo suelto	IV	IV	IV	IV
	Chapa de metal o fibrocemento y otros	Cerámica (...)	III	III	III	IV
		Cemento o ladrillo fijo, otros	III	III	III	IV
		Tierra o ladrillo suelto	IV	IV	IV	IV
	Chorizo, cartón, palma paja sola o material de desecho	Cerámica (...)	IV	IV	IV	IV
		Cemento o ladrillo fijo, otros	IV	IV	IV	IV
		Tierra o ladrillo suelto	IV	IV	IV	V

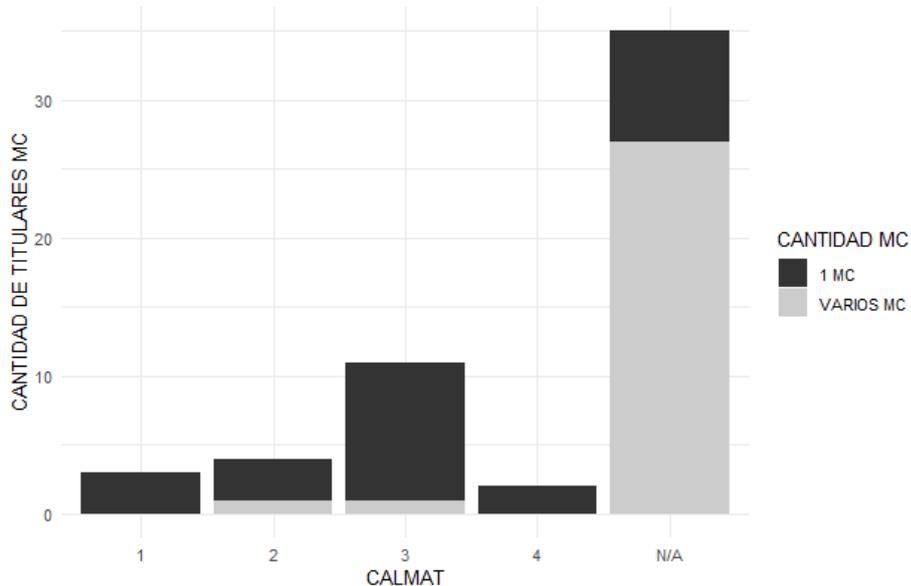
*Cerámica (...) = Cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado.

Fuente: Calidad de los Materiales de la Vivienda - INDEC



M0 - CALMAT

Microcreditos mejora habitacional - 1997|2020



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Vivienda Digna

De los datos de las familias relevados, el 20% califica como CALMAT categoría III, seguido por la categoría II (7.27%), la categoría I (5.45%) y la categoría IV (3.64%). Todos

estos datos son relevados de las planillas de solicitud de microcréditos. En la planilla de renovación de microcréditos los campos de calidad constructiva no figuran, por eso es que hay gran cantidad (63.64%) de N/A dentro del estudio.

4.5 Datos relevados (encuestas)

DATOS GENERALES RELEVADOS

Se generó una encuesta estructurada vía telefónica que se aplicó durante el mes de noviembre del 2021. El objetivo inicial era encuestar a estas mismas 55 familias preseleccionadas en el momento cero (M0), de las que contábamos con las fichas de solicitudes de microcréditos. Finalmente solo logramos encuestar a 30 destinatarios del programa de microcréditos dado que en el caso de las familias restantes no tuvimos forma de comunicarnos telefónicamente (contacto inexistente, contacto que no pertenece más, otros motivos).

Los aspectos relevados en la encuesta fueron: socioeconómico, salud, microcréditos, vivienda, servicios, entorno urbano y satisfacción (percepción). Llamaremos a esta etapa momento uno (M1).

DATOS RELEVANTES DE LA ENCUESTA (M1)

La encuesta se realizó a las 30 familias de forma telefónica completando los datos en un formulario digital de Google Forms.

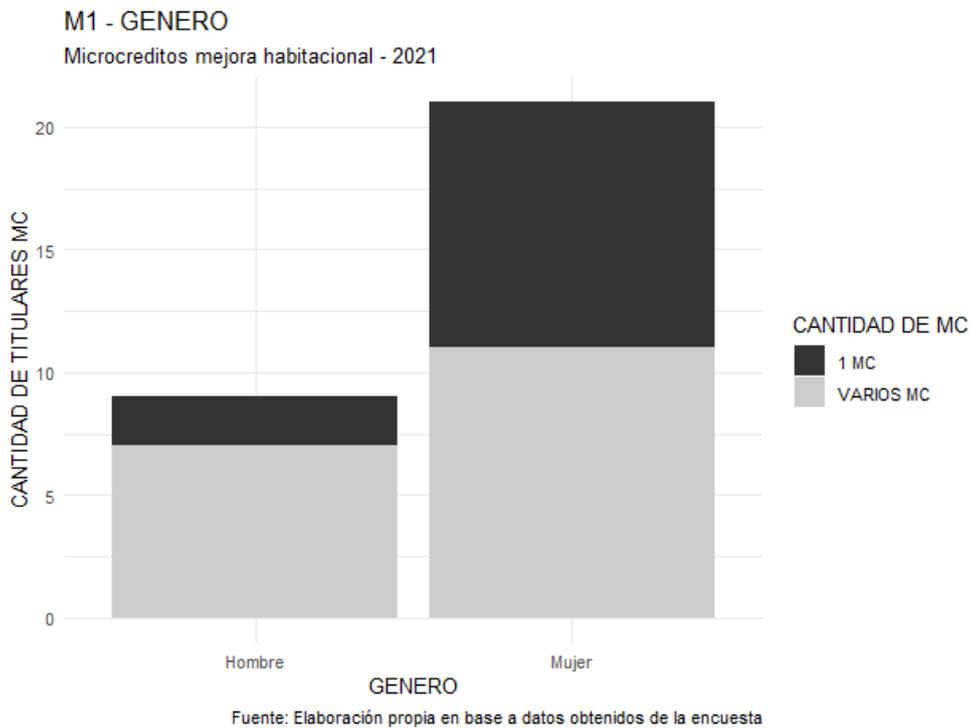
Campo Muestral: 30 familias

Período de encuesta: 27.Octubre.2021 al 19.Noviembre.2021

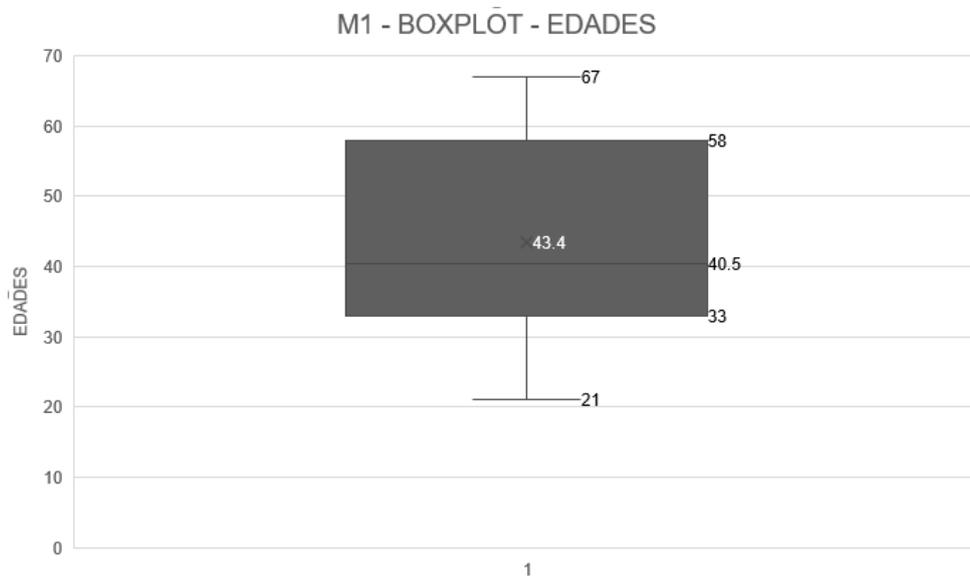
DATOS SOCIOECONÓMICOS

El 70% (21) de los titulares de las familias estudiadas pertenecen al género femenino, mientras que el 30% (9) pertenecen al género masculino.

Entre las mujeres se encuentran en paridad las familias que tomaron primer microcrédito y las familias renovadoras, mientras que entre los hombres predominan los renovadores que ya han tenido alguna experiencia con el programa.



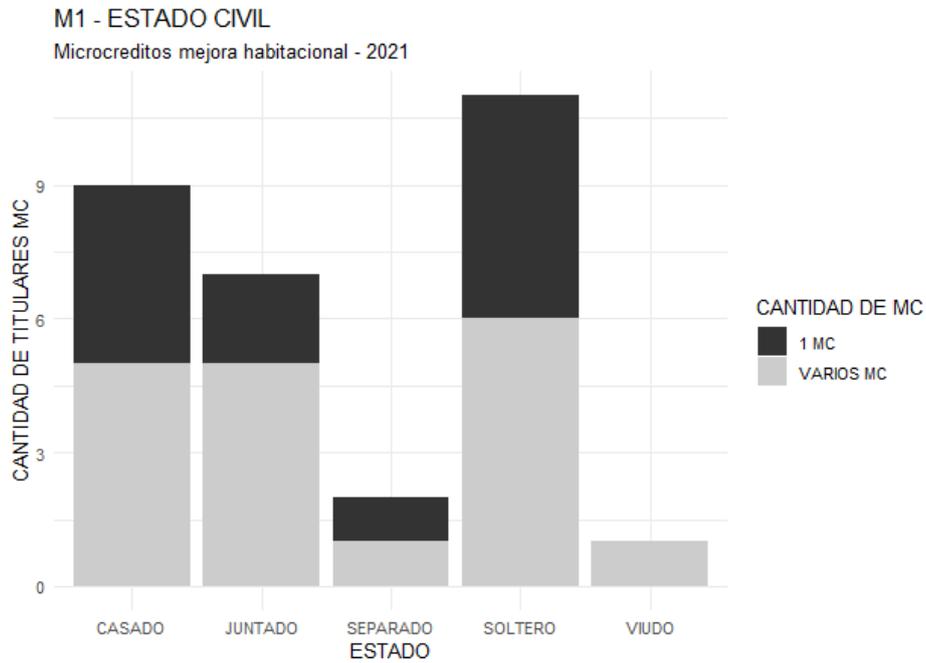
El promedio de edad de los titulares al acceder/renovar el microcrédito se encuentra en los 43.4 años. La edad mínima se encuentra en 21 años y la edad máxima en 67 años.



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

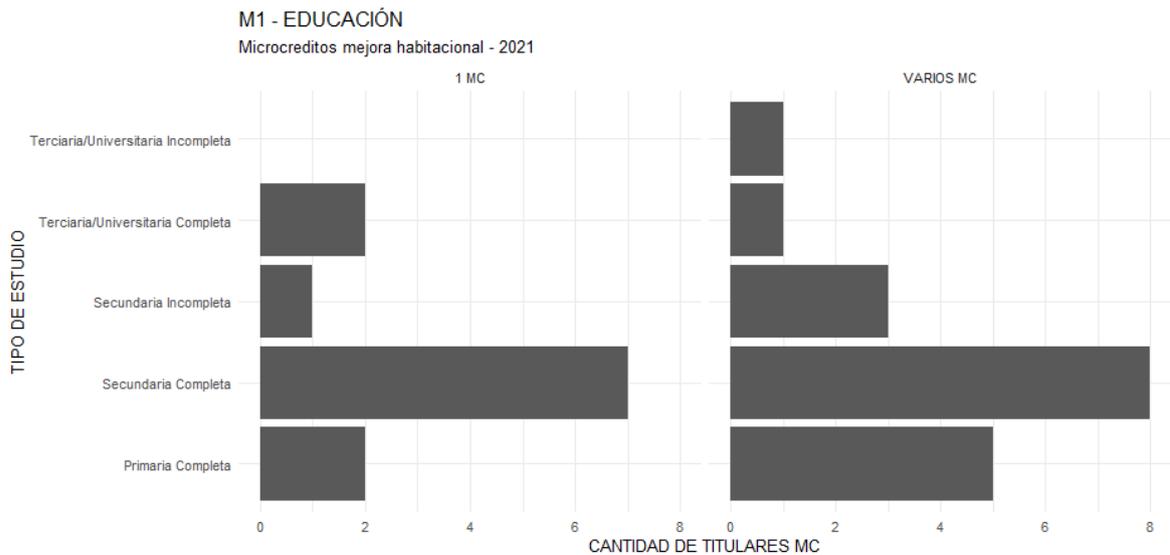
Con relación al estado civil de los beneficiarios predominan los solteros (36.67%) seguidos por los casados (30%) y los convivientes (23.33%), entre los cuales se puede observar en el gráfico siguiente que prevalecen las renovaciones por sobre los nuevos

microcréditos. Sumando los casados y los convivientes tenemos un porcentaje similar (53.33%) al relevamiento de las fichas de solicitud de microcréditos de la base que hemos considerado.



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

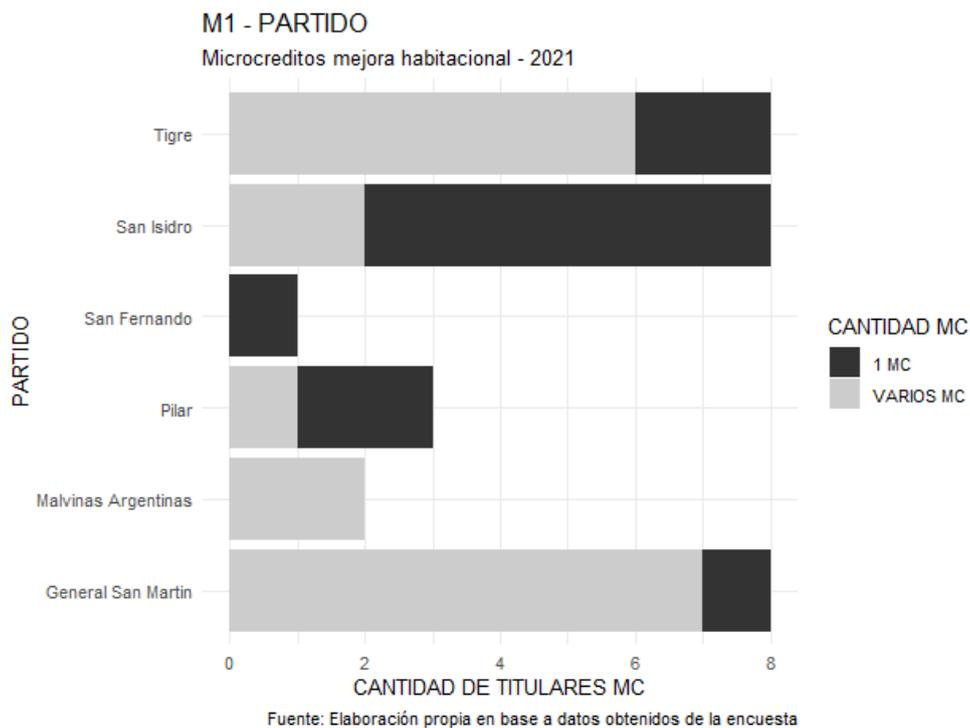
De las familias encuestadas, un gran porcentaje (96.67%) son de nacionalidad argentina, solamente hay una familia de nacionalidad paraguaya (3.33%).



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

Respecto al nivel educativo alcanzado por los titulares de los microcréditos nos encontramos con un 23.33% (7) de personas que solo finalizaron la primaria, un 50.00% (15) de personas que finalizaron la secundaria y un 10.01% (3) con estudios terciarios/universitarios completos. El resto de las personas relevadas poseen algún nivel incompleto o en curso.

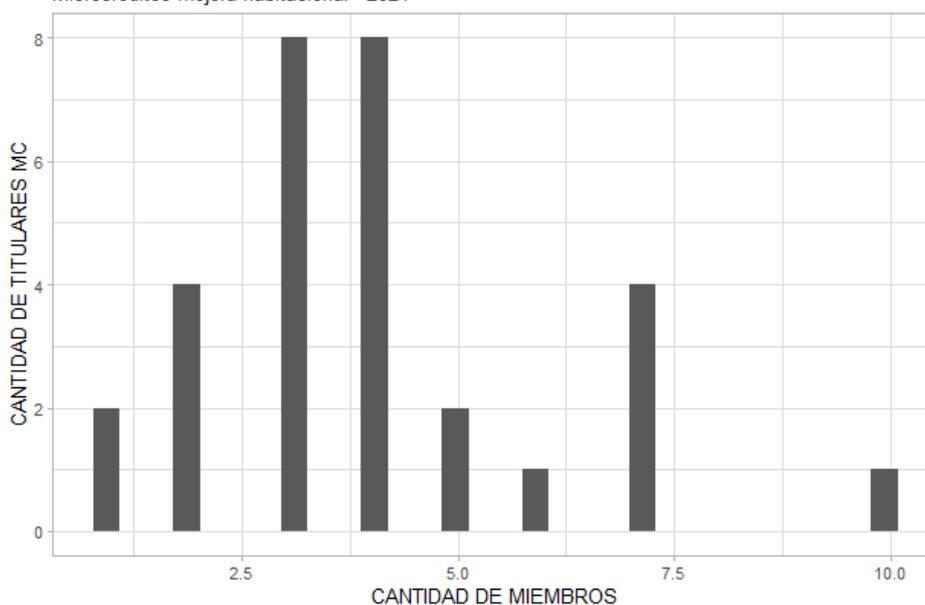
De las fichas relevadas predominan las familias de los partidos de Tigre (26.67%), San Isidro (26.67%), General San Martín (26.67%), seguidos en menor cantidad por familias de Pilar (10%), Malvinas Argentinas (6.67%) y San Fernando (3.33%). En Tigre, en General San Martín, predominan las renovaciones de los microcréditos, lo que evidencia la presencia en el tiempo del Programa.



El promedio del grupo familiar conviviente dentro de la vivienda se encuentra en 4.00 miembros.

M1 - GRUPO FAMILIAR CONVIVIENTE

Microcreditos mejora habitacional - 2021



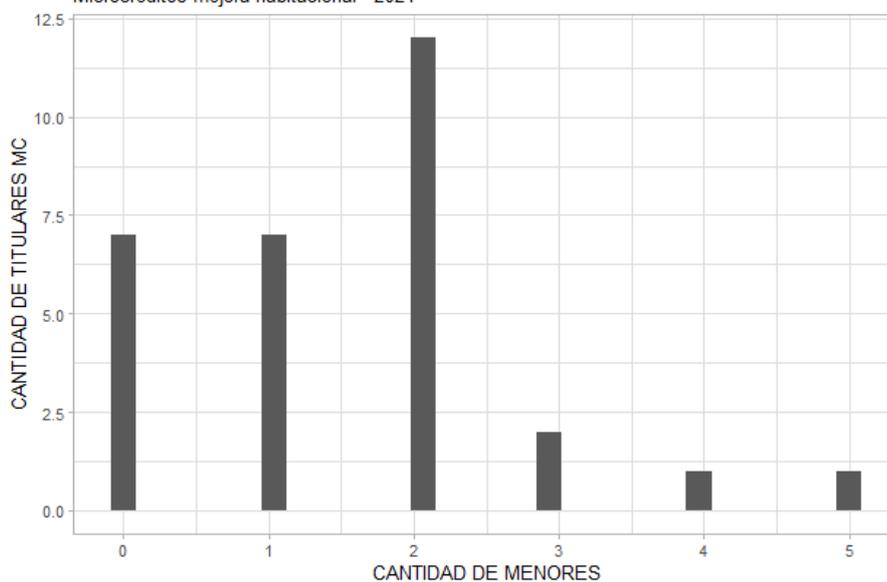
Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

El promedio de menores de 18 años convivientes en las familias se encuentra en 1.53 miembros. Mientras que el promedio de menores de 10 años dentro del grupo familiar se encuentra en 0.80, un 52% de la totalidad de los menores de 18 años.



M1 - MENORES

Microcreditos mejora habitacional - 2021



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

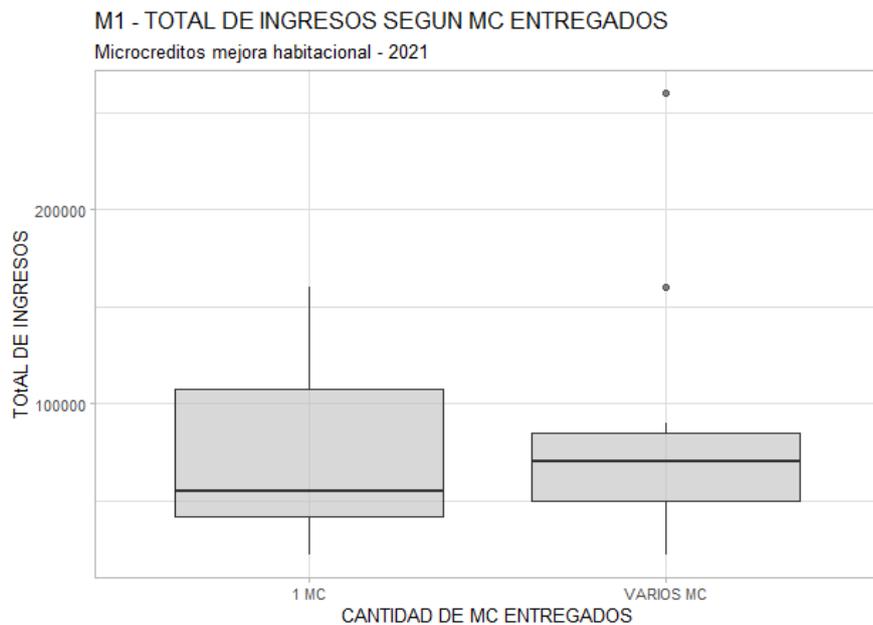
El 63% registró que además del ingreso laboral poseen otra fuente de ingreso para la familia. A continuación se detalla un listado de diferentes tipos de ingreso. Predominan

la Asignación Universal por Hijo, los programas sociales con ingreso (Argentina Trabaja, Ellas Hacen, etc.), las jubilaciones y las pensiones por madre de 7 hijos.

N/A	31%
ASIGNACIÓN UNIVERSAL POR HIJO	28%
PROGRAMAS SOCIALES CON INGRESO (ARGENTINA TRABAJA, ELLAS HACEN, ETC.)	17%
JUBILACIÓN	8%
PENSIÓN POR MADRE DE 7 HIJOS	8%
OTROS INGRESOS, CUÁLES?	3%
PENSIÓN POR DISCAPACIDAD	3%
PENSIÓN POR VIUDEZ	3%
ALQUILER	0%
CUOTA ALIMENTARIA	0%

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

El ingreso total (ingreso laboral familiar + otro ingreso familiar) ronda los \$76.300. Lo que equivale a 2.31 SMVM (Feb2022 - \$33.000).



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

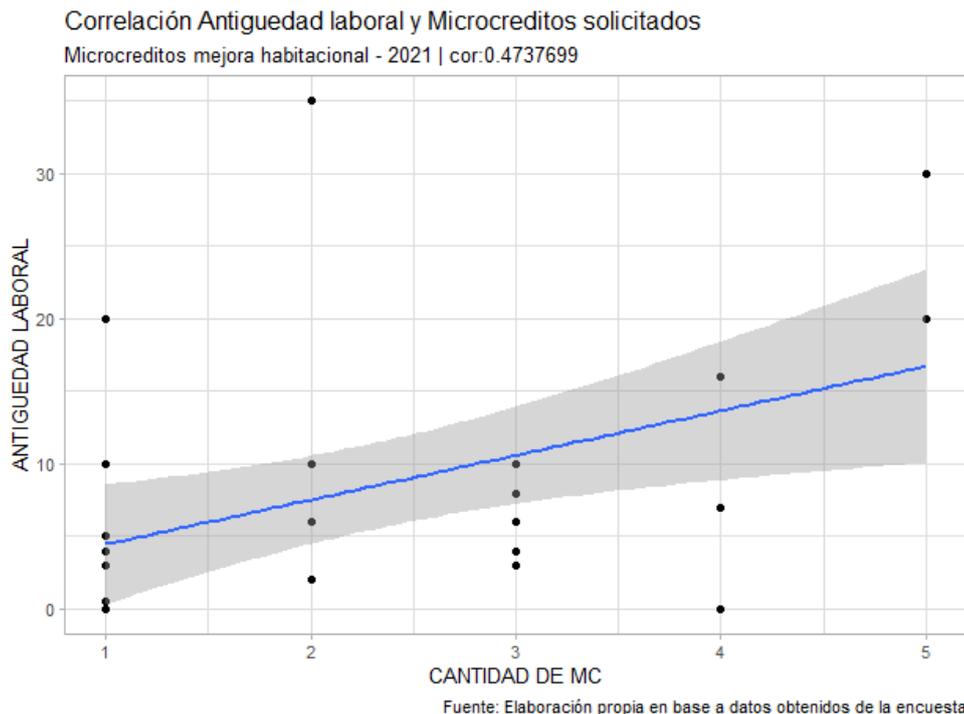
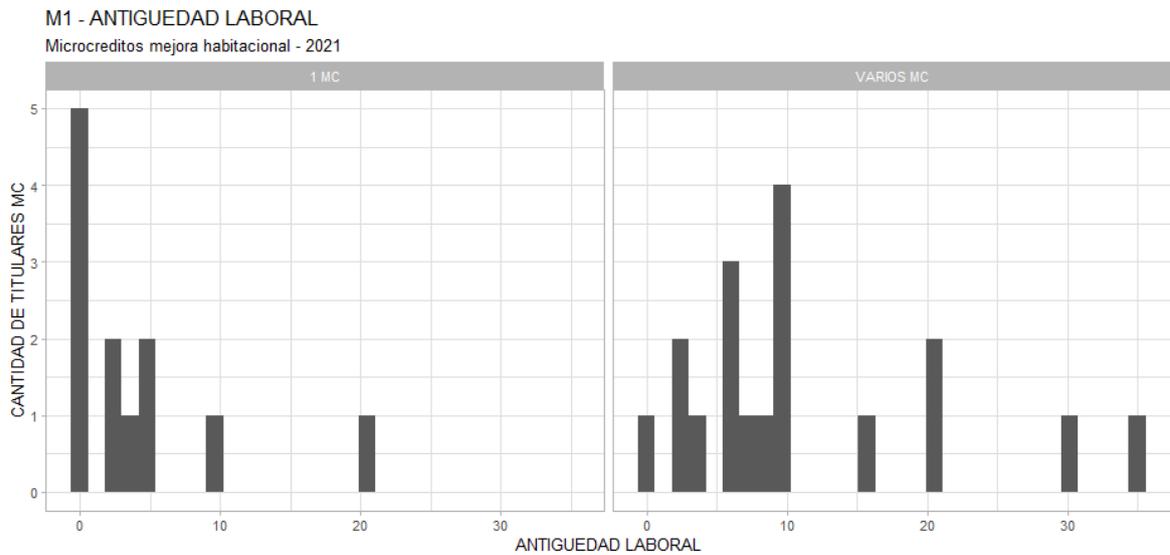
Un 20% de las familias declaró que poseía otro crédito vigente al momento de tomar el microcrédito de Vivienda Digna.

Un 20% de las familias declaró que tuvieron antecedentes con otros créditos previos al otorgamiento del microcrédito. Un 76.67% declaró que el microcrédito de la Fundación es la primera experiencia con un préstamo.

Con relación a la condición laboral el 60% informó que trabaja en un empleo informal, un 30% posee un empleo formal y un 10% se encontraba sin trabajo al momento de realizar la encuesta.

El promedio de antigüedad laboral de los titulares beneficiarios de los microcréditos se encuentra en 9.38 años.

En el histograma se observa que las familias renovadoras poseen mayor antigüedad en sus trabajos versus las familias que acceden al primer microcrédito.



En el gráfico precedente correlacionamos la antigüedad laboral y la cantidad de microcréditos solicitados. Existe una relación moderada donde a mayor antigüedad laboral tenemos familias con mayores solicitudes de microcréditos.

El 46.67% de las familias informó que se encuentra a menos de 1 hora de viaje desde su vivienda al trabajo, solo el 10% informó que se encuentra entre 1 hora y 2 horas de su trabajo. El restante 43.33% no aplica ya sea porque su trabajo se encuentra dentro de su vivienda o se encuentra desempleado.

El 33.33% informó que tiene medios de transporte dentro de 1km de la vivienda para viajar a su trabajo. Un porcentaje bajo (6.67%) informó que debe caminar más de 1km para acceder a los medios de transporte públicos. El porcentaje restante no aplica ya sea porque su trabajo se encuentra en su vivienda o se encuentra desempleado.

El 73.33% informó que otros miembros de la familia contribuyen con su trabajo al mantenimiento de la vivienda.



DATOS SALUD

Respecto a la salud el 56.67% registró que no posee enfermedades permanentes o se encuentra bajo tratamiento prolongado de salud mientras que el 40.00% registró que sí poseía enfermedades permanentes.

Un 23.33% informó que dentro del grupo familiar alguno de los miembros posee una discapacidad.

El 66.67% registró que poseen obra social. El porcentaje restante de familias se atiende en el sistema público de salud.

Un porcentaje bajo (13.33%) estima que posee enfermedades que tienen una relación con el estado actual de la vivienda.

Con relación a la vacunación del COVID-19, un elevado porcentaje (73.33%) posee 2 dosis de la vacuna, un (13.33%) informó haber recibido la primera dosis y un (13.33%) informó no estar vacunado.

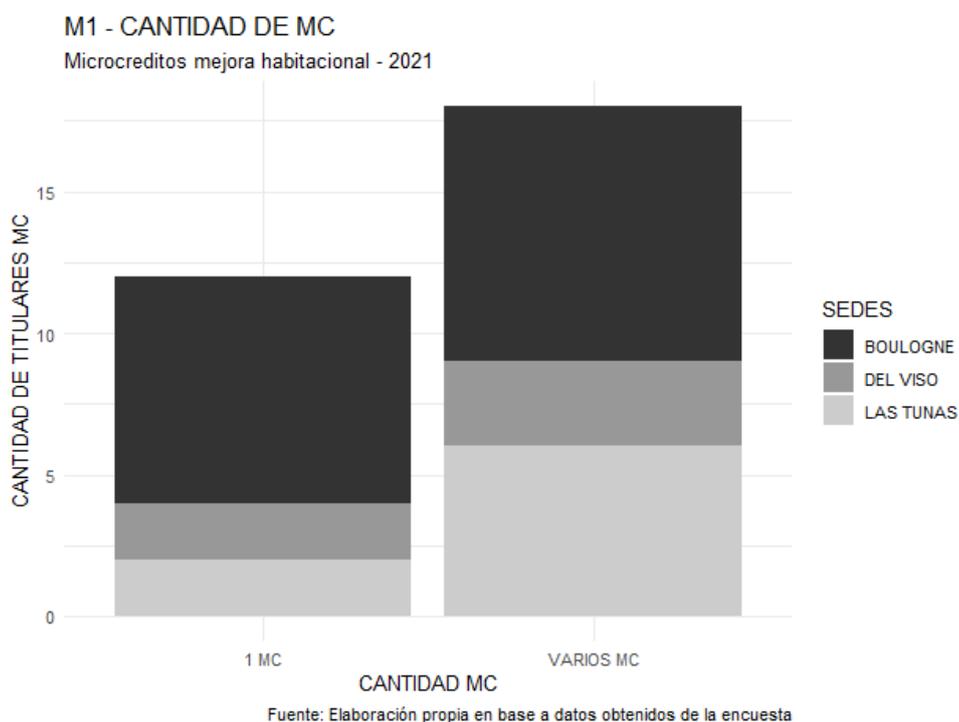
Un 30% de las familias informó haberse contagiado de COVID-19 durante la pandemia, un 6.67% estima haberse contagiado y un 63.33% informó no haberse contagiado de COVID-19.

Con relación al grupo familiar conviviente, un 33.33% informó que se contagiaron otros miembros, un 60% informó que no se contagiaron miembros del grupo familiar y un 6.67% estima que tal vez algún otro miembro haya padecido la afección. Estos datos guardan similar relación con los porcentajes de contagio de los titulares de microcréditos.

DATOS MICROCRÉDITOS

Un 40% de las fichas analizadas pertenecen a primeras solicitudes de microcréditos, mientras que el 60% restante pertenece a familias renovadoras del préstamo.

Dentro de las familias renovadoras encontramos un 20% que sacó 2MC, un 20% que sacó 3MC, un 10% que sacó 4MC y un 10% que sacó 5 o más MC.

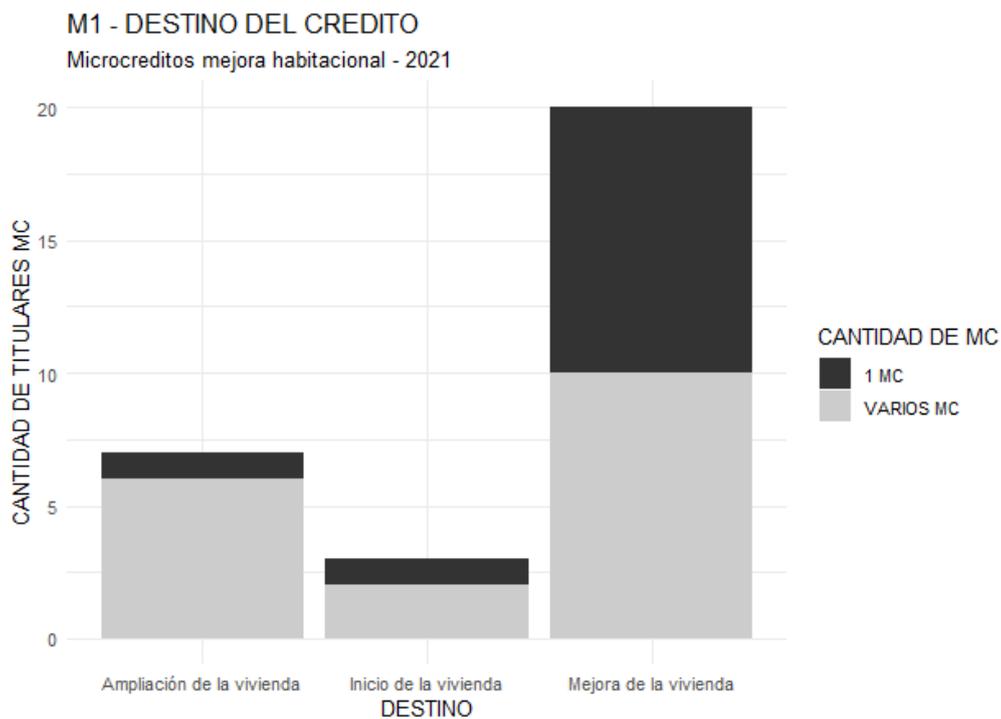


Con relación a la proporción de fichas según sedes del programa un 56.67% corresponde a la sede de Boulogne (proximidad al corralón social), un 26.67% a la sede de Las Tunas y un 16.67% a la sede de Del Viso.

Un gran porcentaje (66.67%) de las familias informó al momento de completar la ficha de solicitud del microcrédito que abordaría tareas de mejoras habitacionales en la vivienda. Un 23.33% de las familias abordarían tareas de ampliación y un 10% de obra nueva/inicio en la vivienda.

Tanto en el tipo de destino de “inicio de vivienda” como en el de “ampliación de vivienda” predominan las renovaciones de microcréditos lo que a priori nos indica que son familias que utilizan el microcrédito para avanzar progresivamente en la construcción de su vivienda.

En el tipo de destino “mejora habitacional” se encuentran igualados los grupos que inician y los renovadores.



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

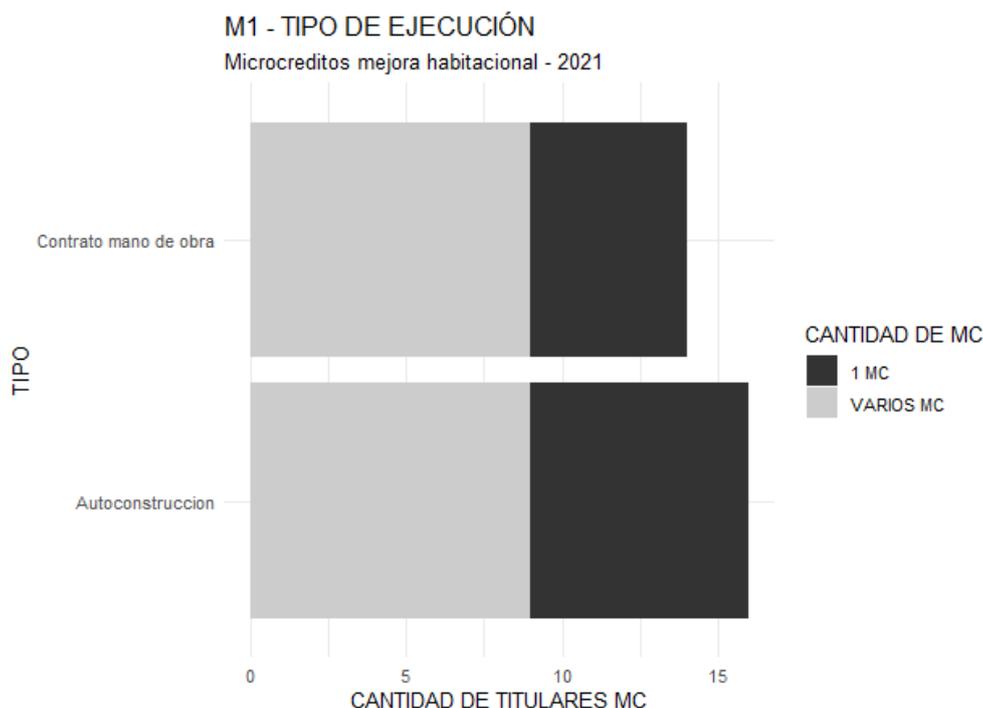
Dentro de las tareas informadas por las familias respecto a las mejoras a realizar solicitadas encontramos en las primeras líneas las relacionadas con las terminaciones, las paredes, las instalaciones sanitarias, los techos y los revoques. Cabe mencionar que una familia puede decidir ejecutar varias tareas a la par.

M1	
(9) TERMINACIONES (pintura, cerámicos)	20%
(2) PAREDES	17%
(11) INSTALACIÓN SANITARIA (desagües y provisión de agua)	11%
(3) TECHOS (losa, chapa, tejas, cielorraso, membrana, ltraciones)	10%
(8) REVOQUES	10%
(1) CIMIENTOS	9%
(6) PISOS	6%
(7) IMPERMEABILIZACIONES (aislaciones hidrófugas y térmicas)	6%
(4) CERRAMIENTOS / CARPINTERÍAS (puertas, ventanas, rejas, vidrios)	5%
(15) ARTEACTOS DE PRIMERA NECESIDAD (heladera, lavarropas)	3%
(13) INSTALACIONES ELÉCTRICAS	2%
(10) OBRAS EXTERIORES (cercos, senderos, veredas, jardinería, medianera)	0%
(12) INSTALACIÓN DE GAS NATURAL (cañería y artefactos)	0%
(14) MOVIMIENTO DE SUELOS	0%
(5) CONTRAPISOS	0%
N/A	0%

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

Mas de la mitad (53.33%) de las familias relevadas ejecutaron las tareas por medio de la autoconstrucción. Mientras que el 46.67% recurrió a un contrato de mano de obra.

Se puede observar en el grafico que dentro del grupo de familias que emplearon la autoconstrucción predominan los grupos renovadores que ya han tenido experiencia previa con los microcréditos de la Fundación.



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

Al momento de conformar el grupo solidario para solicitar el microcrédito predominan ampliamente la elección de los familiares (80%), seguidos por amigos (13.33%), vecinos (3.33%) y otros (3.33%).

Las familias informaron que un 46.6% se acercó a la Fundación por recomendación del tipo boca a boca. Un 40% se acercó por medio de la promoción de otro programa de Vivienda Digna como el Corralón Social. Otras familias se enteraron de los microcréditos por medio de volantes (6.67%), redes sociales (3.33%) y cartelería (3.33%).

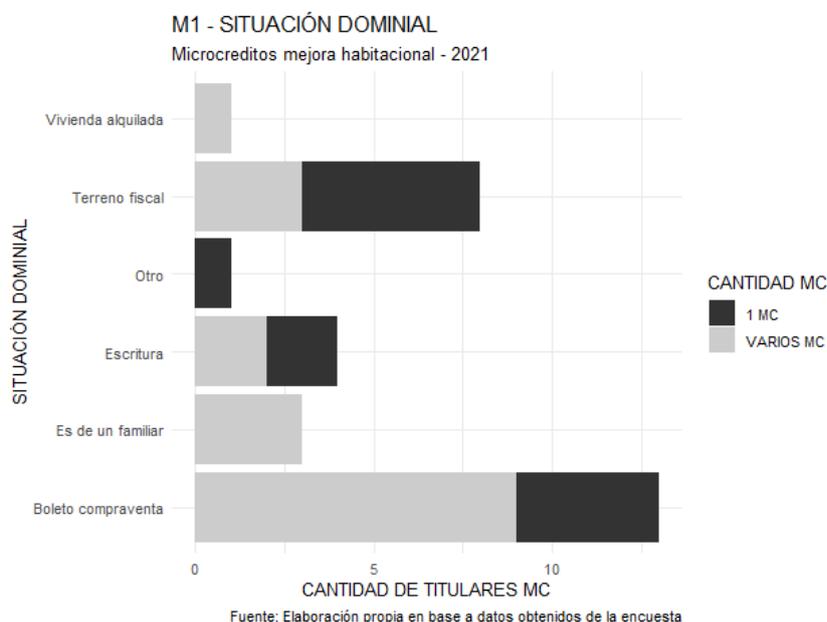
Con relación al beneficio asociado al programa para acceder a un descuento de materiales en el Corralón Social, un 46.67% informó que recibió el voucher mientras que un 40% informó que no lo recibió.

Un 20% confirmó en la encuesta que pudo utilizar el descuento para la compra de materiales, mientras que un 36.67% informó que no utilizó el voucher. Un 13.33% prefirió no responder a la pregunta.

DATOS VIVIENDA



Con relación a la situación dominial gran cantidad de las familias (43.33%) informaron que poseen un boleto de compraventa. Un 26.67% se encuentra dentro de un terreno fiscal. Un 13.33% posee escritura de la vivienda. Un 10% informó que la vivienda pertenece a un familiar. Un 3.33% alquila la vivienda y un 3.33% posee otra condición.



El promedio de tiempo que las familias residen en la vivienda se encuentra en 22.55 años.

El promedio de ambientes utilizados para dormir dentro de la vivienda es de 2.16.

El promedio de ocupación por habitación (habitantes/habitaciones) es de 2.04.

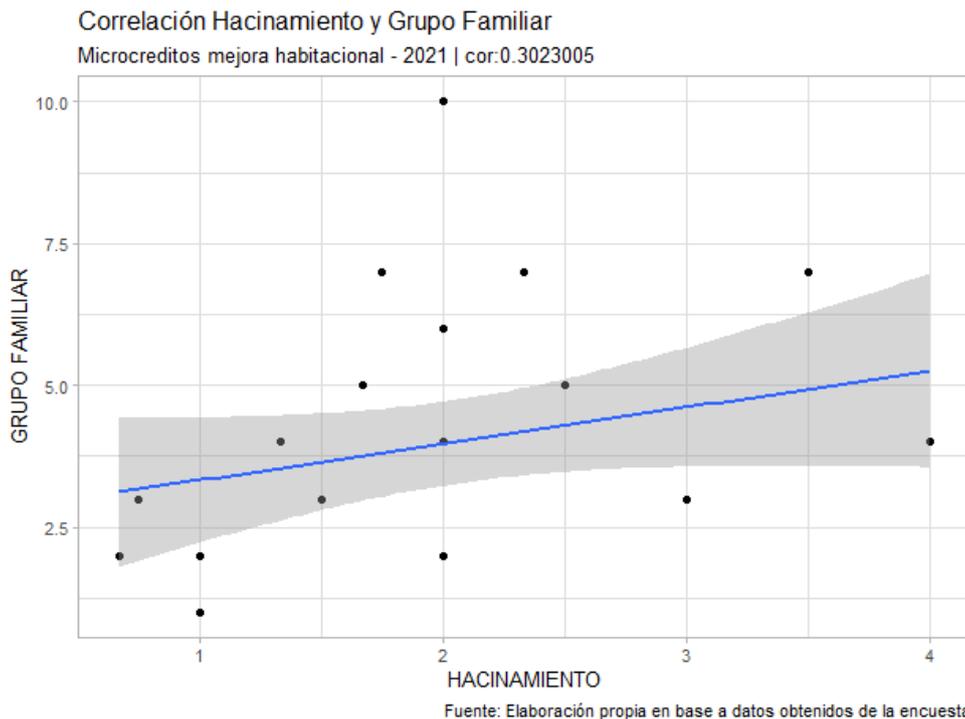
Un elevado porcentaje (76.67%) de viviendas relevadas posee una ocupación por cuarto menor a 3 personas mientras que un (23.33%) posee una ocupación mayor a 3 personas por habitación, considerada como de hacinamiento crítico.

Si desglosamos el número según la cantidad de microcréditos obtenidos, en familias que acceden a un primer microcrédito el porcentaje de ocupación menor a 3 personas por cuarto se encuentra en un 66.67%, mientras que el porcentaje de hacinamiento (mayor a 3) se encuentra en un 33.33%.

En familias renovadoras estos números mejoran levemente. Ocupación menor a 3 personas 83.33%. Hacinamiento crítico (mayor a 3 personas), 16.67%.



A continuación se presenta una correlación entre el grado de hacinamiento y el grupo familiar conviviente. Existe una relación leve/moderada donde a mayor número de miembros mayor hacinamiento en la vivienda.



Empleamos el indicador CALMAT²⁸ desarrollado por el INDEC para poder medir la calidad de las viviendas en base a la calidad de los materiales del techo, las paredes y los solados.



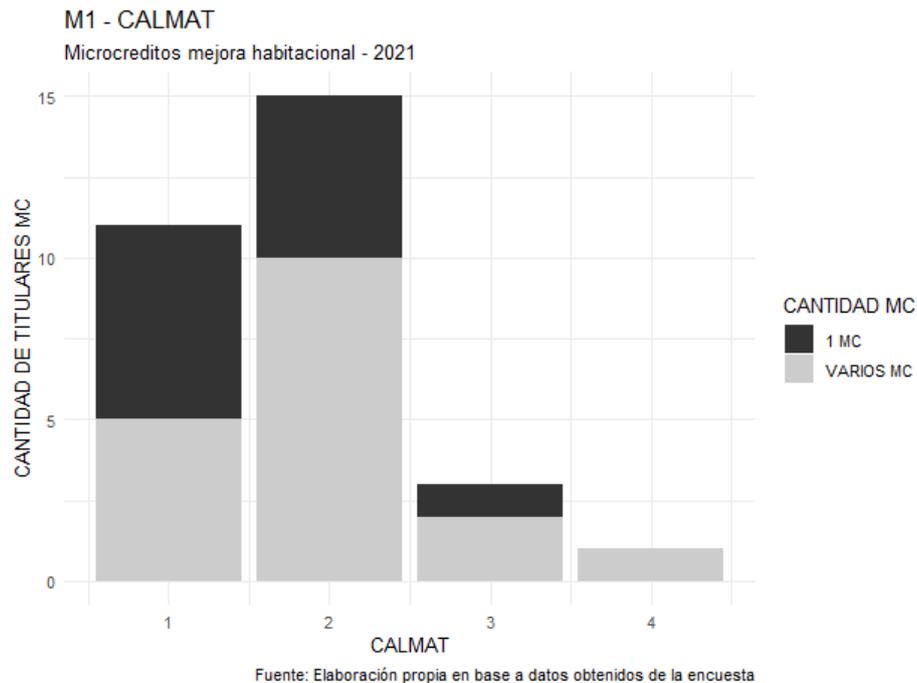
De los datos encuestados de la totalidad de las familias se destaca un promedio (50%) CALMAT en la categoría de vivienda II (falta aislación o terminación), seguido por la categoría de vivienda I (36.67%). En bajos porcentajes encontramos la categoría III (10%) y la categoría IV de menor calidad constructiva (3.33%).

Si desglosamos los datos CALMAT entre los grupos de familias con un primer microcrédito y familias renovadoras encontramos los siguientes datos:

Familias primer microcrédito: CALMAT I (50%), CALMAT II (41.67%), CALMAT III (8.33%) y CALMAT IV (0%).

Familias renovadoras: CALMAT I (27.78%), CALMAT II (55.56%), CALMAT III (11.11%) y CALMAT IV (5.56%).

²⁸ Las características del presente indicador fueron explicadas en el apartado anterior.



Respecto a la cantidad de viviendas que existían dentro del mismo terreno: un 50% afirmó que existían 3 o más viviendas, un 33.33%, 2 viviendas en el terreno y un 16.67% indicó que su vivienda era la única dentro del terreno.

Respecto a la ventilación natural de los ambientes para dormir, un 76.67% contestó que la totalidad de los dormitorios poseen ventanas al exterior, un 20% contestó que solo algunos dormitorios poseen ventilación natural mientras que un bajo porcentaje (3.33%) contestó que los cuartos no poseían ventilación al exterior.

Se consultó a las familias si rentaban algún cuarto de la vivienda para poder tener un ingreso extra. El 97.67% informó que no alquilaba ningún dormitorio de la vivienda.

DATOS SERVICIOS

Se les consultó a las familias sobre los servicios públicos existentes en la vivienda.

Un 73.33% de los encuestados informó que está conectado a la red pública de agua potable, mientras que un 26.66% declaró que tiene una perforación (a motor/manual) dentro de su terreno.

Un elevado porcentaje (93.33%) informó que posee calefón dentro de la vivienda para calentar agua.

Más de la mitad de la población encuestada, un 53.33%, informó que tiene agua caliente tanto en la cocina como en el baño. Un 36.67% informó que posee calefón eléctrico en la ducha del sanitario. Un 10% informó que no posee agua caliente.

Con relación a los servicios de saneamiento, el 60% informó que descargan sus efluentes a un pozo ciego/excavación, mientras que un 36.67% se encuentra conectado a la red pública de saneamiento.

Respecto al servicio de suministro eléctrico un 86.67% informó que posee medidor mientras que un 13.33% informó que se encuentra conectado de forma precaria a la red de electricidad.

En el servicio de gas predomina el gas de garrafa (envasado) con un 66.67% por sobre el gas de red (33.33%)

Se les consultó a las familias si alguno de los servicios previamente mencionados estaba alcanzado por la tarifa social. Un 17% informó que el agua y el saneamiento estaban alcanzados por la tarifa social, un 29% informó que tenía el beneficio sobre el servicio de electricidad, un 11% le aplicaban tarifa social sobre el servicio de gas.

Un 31% informó que no poseía tarifa social en los servicios abonando la tarifa de manera plena.

ENTORNO URBANO

Para finalizar la encuesta se realizaron una serie de preguntas asociadas con el entorno urbano de la vivienda.

Un elevado porcentaje (86.67%) informó que la calle frentista de la vivienda se encuentra pavimentada.

Con relación a si la zona donde la vivienda se emplazaba era inundable, un 73.33% informó que en días de lluvias no se inundaba el terreno mientras que un 26.67% declaró que si se inundaba el terreno.

Un 23.33% informó que la vivienda se encontraba próxima a basurales a cielo abierto, mientras que un 76.67% declaró que no había basurales próximos a la vivienda.

En un porcentaje mayor al 93.33% las viviendas informaron que se encuentran próximas a espacios verdes (1km), a establecimiento educativos (2km) y a centros de salud (3km). Un porcentaje muy bajo declaró que estos centros se encuentran más alejados de las dimensiones consultadas.

4.6 Mapeo territorial de datos

A continuación presentamos una serie de mapas donde se han georreferenciado las 55 familias al momento inicial M0 de las cuales hemos obtenido las fichas de solicitud de microcrédito y las 30 familias encuestadas telefónicamente momento uno M1.

La presente información es vinculada con diferentes capas de información del territorio con el fin de enriquecer el análisis de los datos.

MAPA I - M0/M1 | POBLACIÓN DE ESTUDIO – SEDES VIVIENDA DIGNA

Se presentan las diferentes sedes del Programa de Microcréditos (Boulogne, Las Tunas, Del Viso) y se mapearon las familias relevadas en el momento 0 (fichas de solicitud de microcrédito) y las familias encuestadas en el momento 1 (encuestadas telefónicamente).

MAPA II - M0 | CANTIDAD DE MC

Mapeo de familias relevadas en el momento 0 (fichas de solicitud de microcrédito). Figuran los nombres de los grupos solidarios. A su vez se destacan entre las familias que sacaron solo un microcrédito y las familias renovadoras. Se discriminan las sedes del programa.

MAPA III – M1 | CANTIDAD DE MC

Mapeo de familias encuestadas al momento 1 (encuesta telefónica). Figuran los nombres de los grupos solidarios. A su vez se destacan las familias que sacaron solo un microcrédito y las familias renovadoras. Se discriminan las sedes del programa.

MAPA IV - M0/M1 | DENSIDAD

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de densidad poblacional (pob/área) obtenido del CENSO 2010 - INDEC.

MAPA V- M0/M1 | HOGARES CON NBI

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de necesidades básicas insatisfechas obtenido del CENSO 2010 - INDEC.

MAPA VI - M1 | HOGARES HACINADOS

Mapeo de familias encuestadas al momento 1 (encuesta telefónica) con una capa de fondo de hacinamiento crítico obtenido del CENSO 2010 - INDEC. Se graduó el diámetro de la geolocalización la familia en base al hacinamiento calculado. La mayoría de las familias coinciden con los datos del censo.

MAPA VII - M0/M1 | ACCESO AGUA DE RED

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de cobertura de agua de red de AySA S.A. actualizada al año 2021.

MAPA VIII - M0/M1 | ACCESO A DESAGUE CLOACAL

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de cobertura de saneamiento de AySA S.A. actualizada al año 2021.

MAPA IX - M0/M1 | ACCESO A GAS DE RED

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de acceso a gas de red obtenido del CENSO 2010 - INDEC. La mayoría de las familias no poseen cobertura de gas de red.

MAPA X - M1 | CALIDAD CONSTRUCTIVA

Mapeo de familias encuestadas al momento 1 (encuesta telefónica) con una capa de fondo de calidad constructiva obtenido del CENSO 2010 - INDEC. El mapeo de las familias se encuentra categorizado según el indicador CALMAT relevado en la encuesta.

MAPA XI - M1 | MATERIALES PREDOMINANTES (PISO-TECHO)

Mapeo de familias encuestadas al momento 1 (encuesta telefónica) con una capa de fondo de materiales predominantes en el piso y en el techo de la vivienda obtenido del CENSO 2010 - INDEC. El mapeo de las familias se encuentra categorizado según el indicador CALMAT relevado en la encuesta.

MAPA XII - M0/M1 | RENABAP

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de registro nacional de barrios populares (RENABAP) obtenido de Ministerio de Desarrollo Social de la Nación.

MAPA XIII - M0/M1 | USOS DE SUELO

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de los usos de suelo de cada Municipio.

MAPA XIV - M0/M1 | RIESGO HIDRICO

Mapeo de todas las familias estudiadas con una capa de fondo de las diferentes cotas de nivel. Menor a cota 5m se definió riesgo hídrico. Datos obtenidos del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

MAPA XV - M0/M1 | PROXIMIDAD CENTROS DE SALUD 3 KM

Mapeo de todas las familias estudiadas. Se mapearon los centros de salud Provinciales y Municipales, datos obtenidos de la Provincia de Buenos Aires y se trazó un área de influencia de 3km para poder observar la proximidad a cada localización.

MAPA XVI - M0/M1 | PROXIMIDAD ESPACIOS VERDES 1 KM

Mapeo de todas las familias estudiadas. Se mapearon los espacios verdes, datos obtenidos de la Provincia de Buenos Aires y se trazó un área de influencia de 1km para poder observar la proximidad a cada localización.

MAPA XVII - M0/M1 | PROXIMIDAD CENTROS EDUCATIVOS 2KM (PBA)

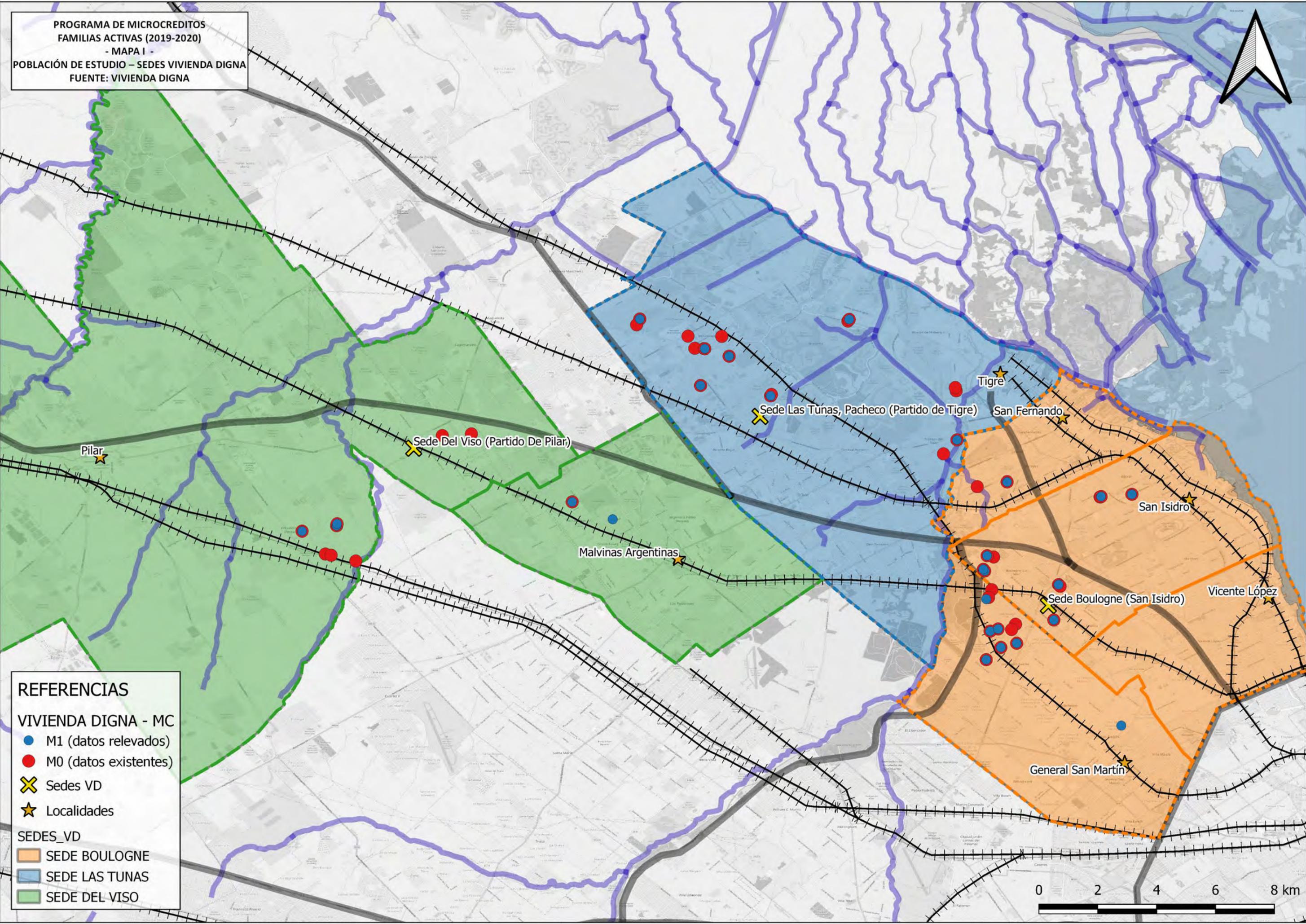
Mapeo de todas las familias estudiadas. Se mapearon los centros educativos Públicos y Privados, datos obtenidos de la Provincia de Buenos Aires y se trazó un área de influencia de 2km para poder observar la proximidad a cada localización.

MAPA XVIII - M0/M1 | PROXIMIDAD CONECTIVIDAD 1KM (PBA)

Mapeo de todas las familias estudiadas. Se mapearon las paradas de colectivos, las líneas férreas, las autovías (datos obtenidos del Ministerio de Transporte de Nación) y se trazó un área de influencia de 1km para poder observar la proximidad a cada localización.



PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA I -
 POBLACIÓN DE ESTUDIO – SEDES VIVIENDA DIGNA
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA



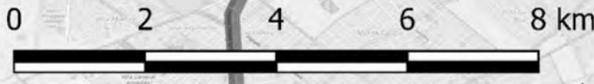
REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC

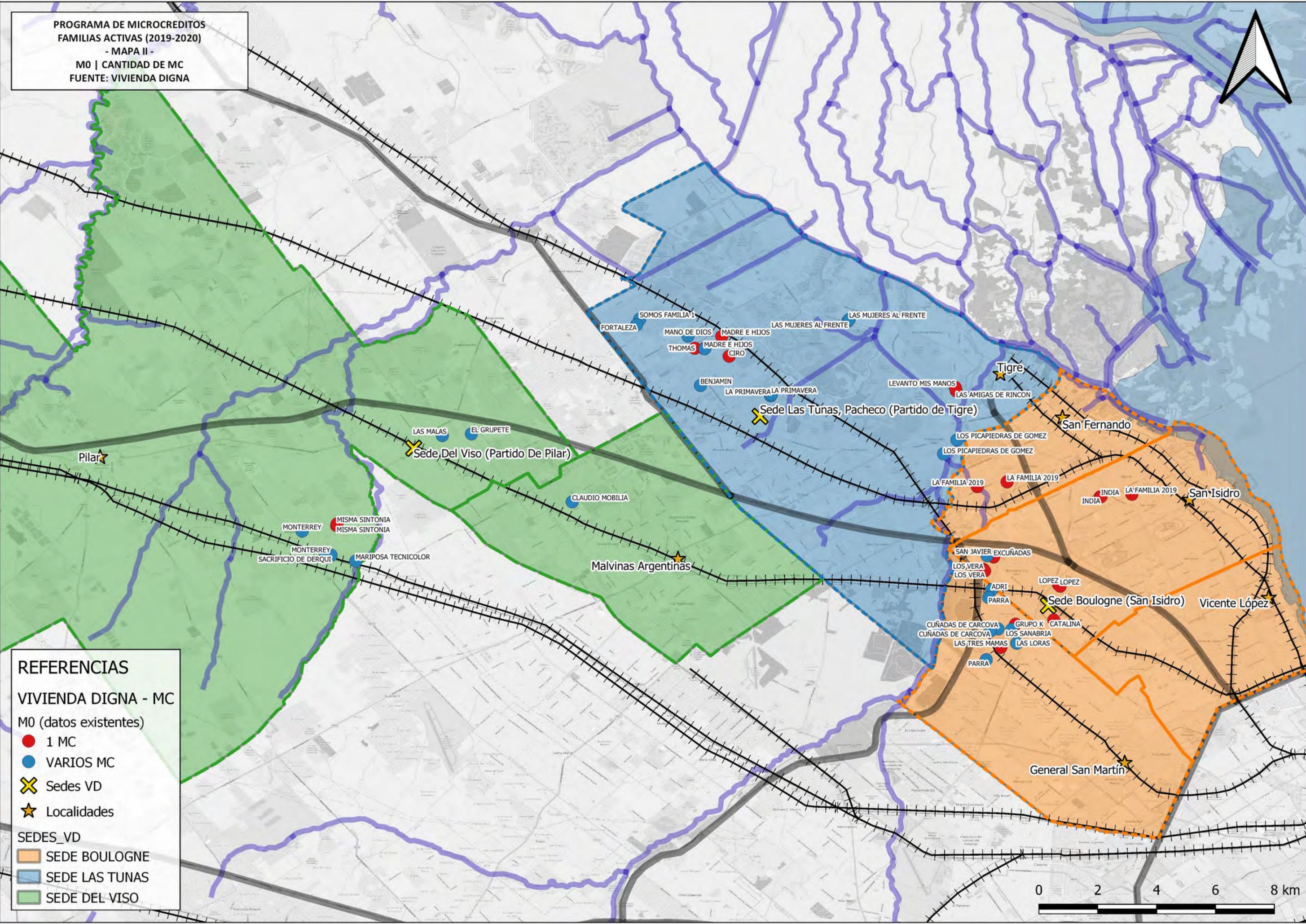
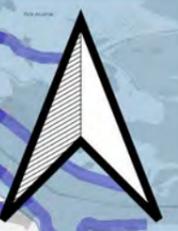
- M1 (datos relevados)
- M0 (datos existentes)
- ✕ Sedes VD
- ★ Localidades

SEDES_VD

- SEDE BOULOGNE
- SEDE LAS TUNAS
- SEDE DEL VISO



PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA II -
 M0 | CANTIDAD DE MC
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA



REFERENCIAS

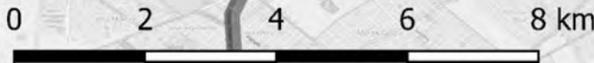
VIVIENDA DIGNA - MC

M0 (datos existentes)

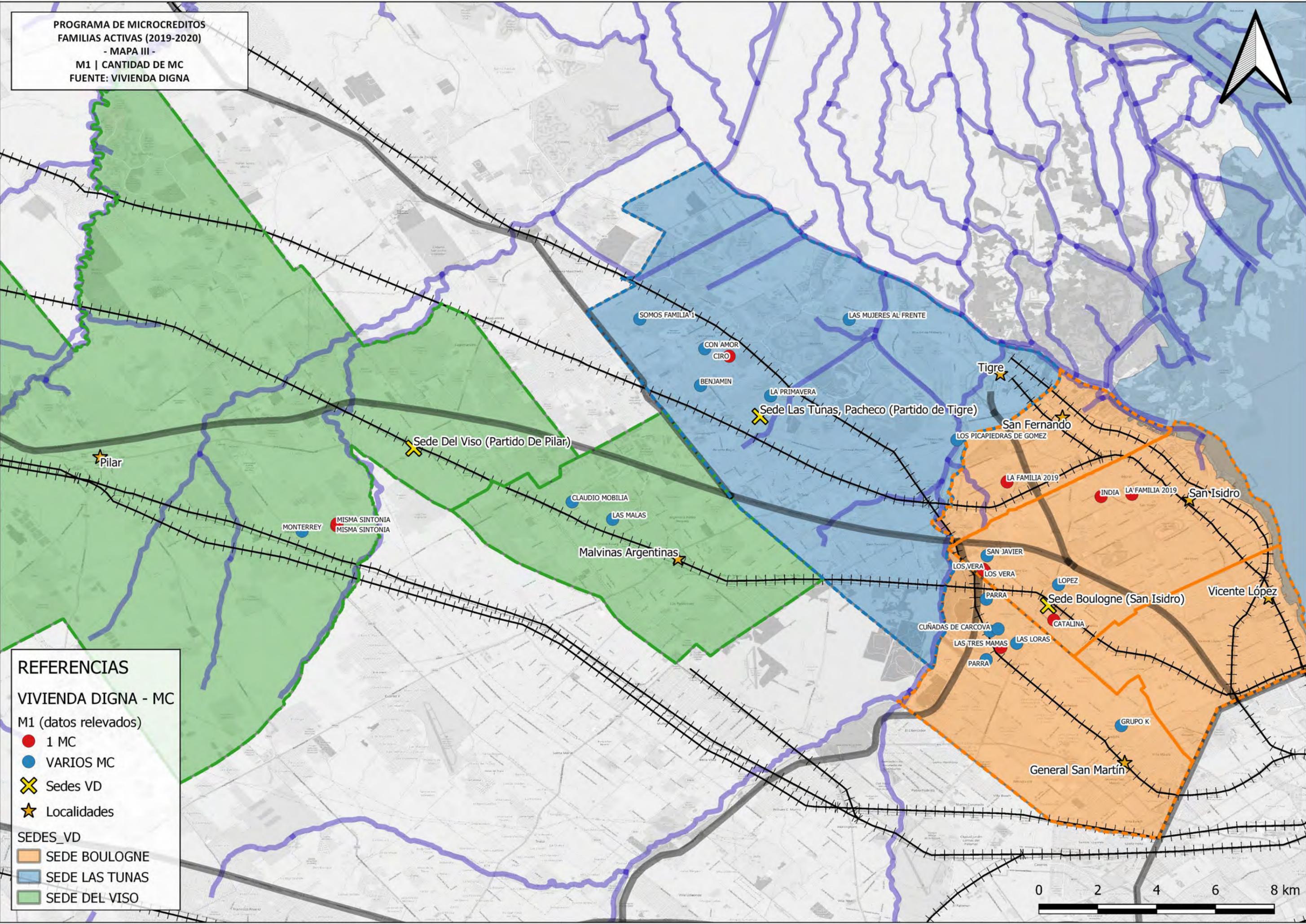
- 1 MC
- VARIOS MC
- ✕ Sedes VD
- ★ Localidades

SEDES_VD

- SEDE BOULOGNE
- SEDE LAS TUNAS
- SEDE DEL VISO



PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA III -
 M1 | CANTIDAD DE MC
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA



REFERENCIAS

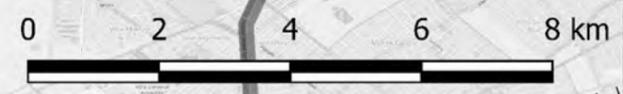
VIVIENDA DIGNA - MC

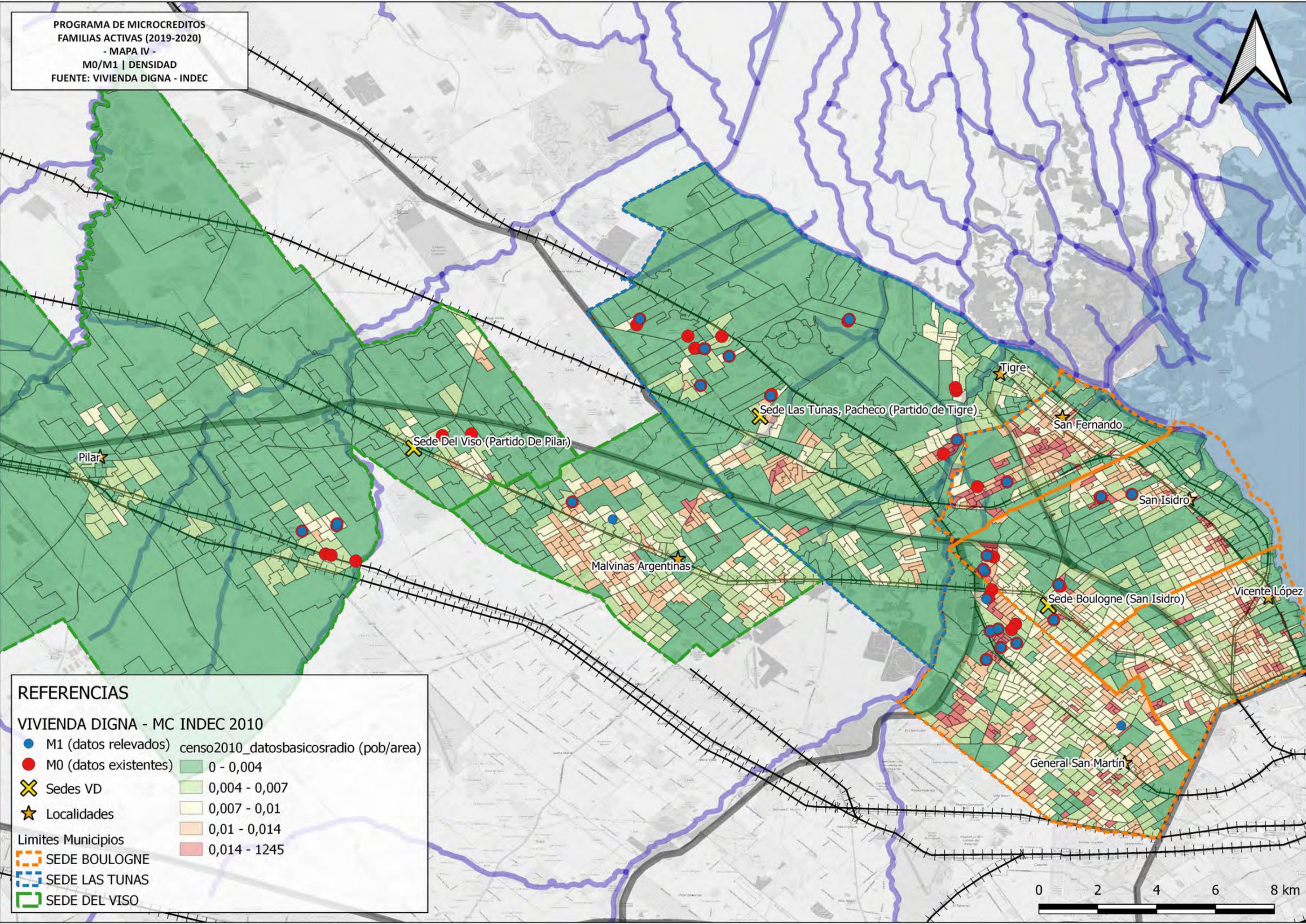
M1 (datos relevados)

- 1 MC
- VARIOS MC
- ✕ Sedes VD
- ★ Localidades

SEDES_VD

- SEDE BOULOGNE
- SEDE LAS TUNAS
- SEDE DEL VISO





REFERENCIAS

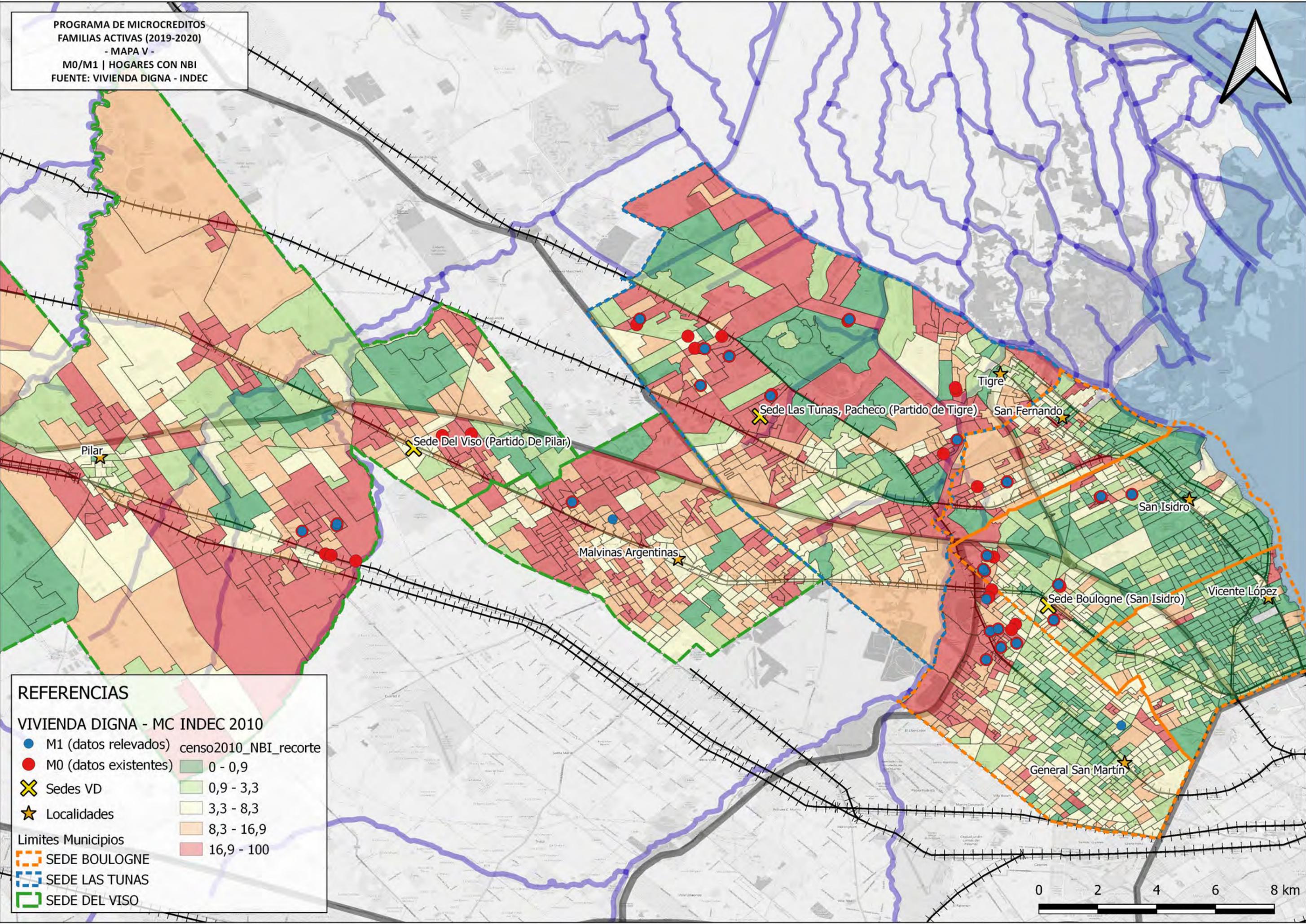
VIVIENDA DIGNA - MC INDEC 2010

- M1 (datos relevados) censo2010_datosbasicosradio (pob/area)
- M0 (datos existentes)
- ✕ Sedes VD
- ★ Localidades
- Limites Municipios
- SEDE BOULOGNE
- SEDE LAS TUNAS
- SEDE DEL VISO

- 0 - 0,004
- 0,004 - 0,007
- 0,007 - 0,01
- 0,01 - 0,014
- 0,014 - 1245



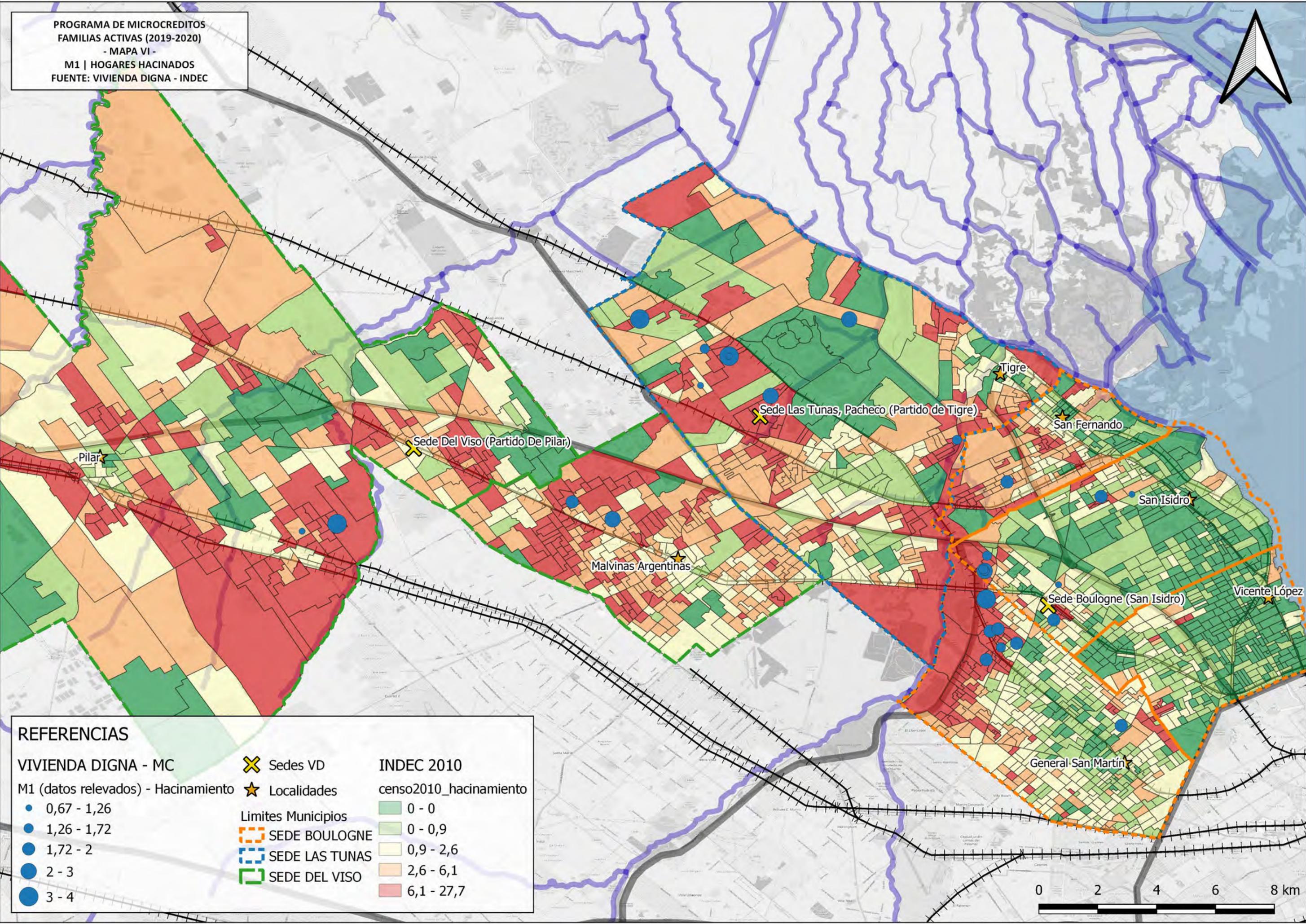
PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA V -
 M0/M1 | HOGARES CON NBI
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - INDEC



REFERENCIAS

- VIVIENDA DIGNA - MC INDEC 2010**
- M1 (datos relevados) censo2010_NBI_recorte
 - M0 (datos existentes)
 - ✕ Sedes VD
 - ★ Localidades
 - Limites Municipios
 - SEDE BOULOGNE
 - SEDE LAS TUNAS
 - SEDE DEL VISO
- | |
|------------|
| 0 - 0,9 |
| 0,9 - 3,3 |
| 3,3 - 8,3 |
| 8,3 - 16,9 |
| 16,9 - 100 |





REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC

M1 (datos relevados) - Hacinamiento

- 0,67 - 1,26
- 1,26 - 1,72
- 1,72 - 2
- 2 - 3
- 3 - 4

✕ Sedes VD

★ Localidades

Limites Municipios

- SEDE BOULOGNE
- SEDE LAS TUNAS
- SEDE DEL VISO

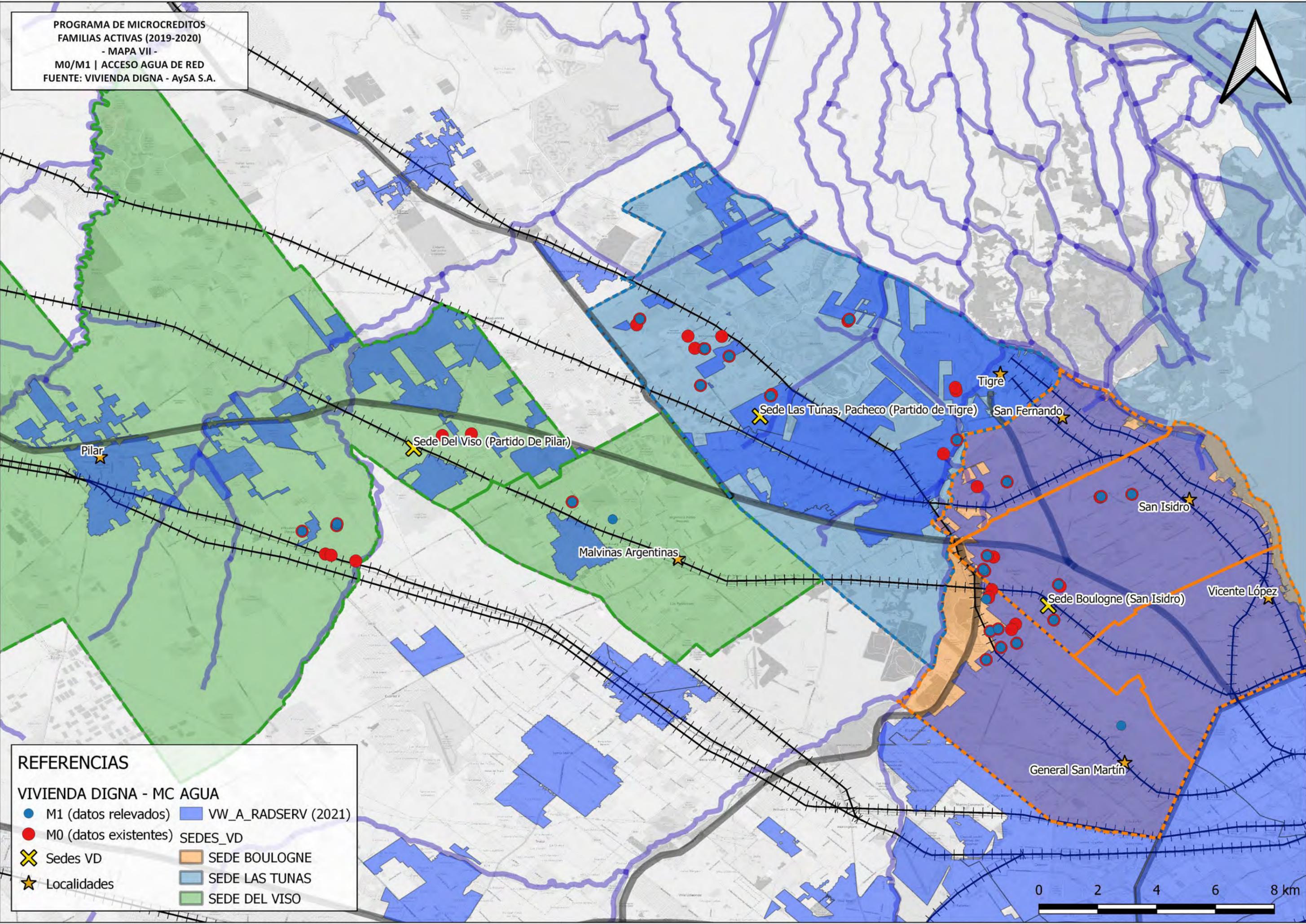
INDEC 2010

censo2010_hacinamiento

- 0 - 0
- 0 - 0,9
- 0,9 - 2,6
- 2,6 - 6,1
- 6,1 - 27,7



PROGRAMA DE MICROCREDITOS
FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
- MAPA VII -
M0/M1 | ACCESO AGUA DE RED
FUENTE: VIVIENDA DIGNA - AySA S.A.

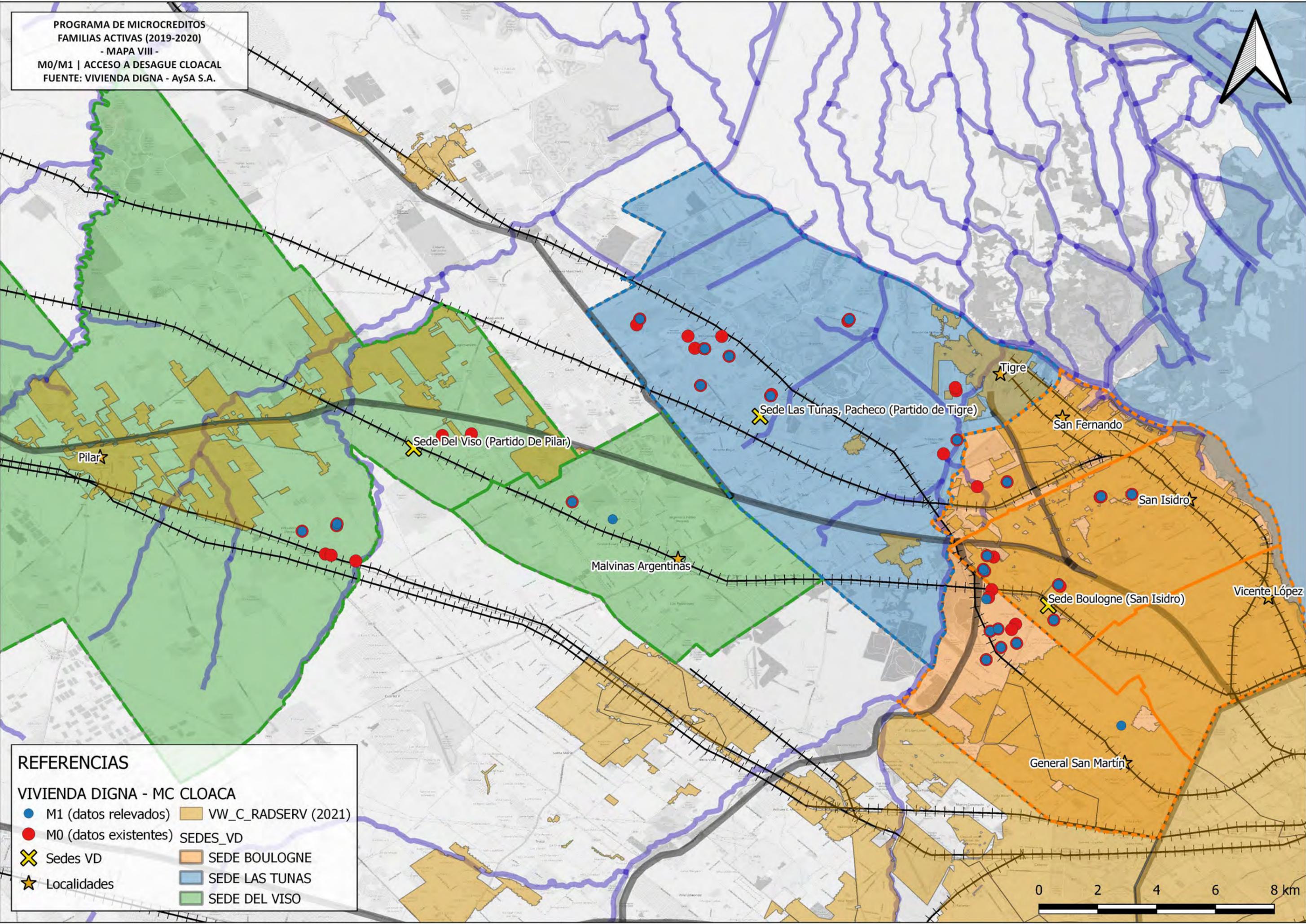


REFERENCIAS

- VIVIENDA DIGNA - MC AGUA
- M1 (datos relevados)
 - M0 (datos existentes)
 - ✕ Sedes VD
 - ★ Localidades
 - VW_A_RADSERV (2021)
 - SEDES_VD
 - SEDE BOULOGNE
 - SEDE LAS TUNAS
 - SEDE DEL VISO



PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA VIII -
 M0/M1 | ACCESO A DESAGUE CLOACAL
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - AySA S.A.

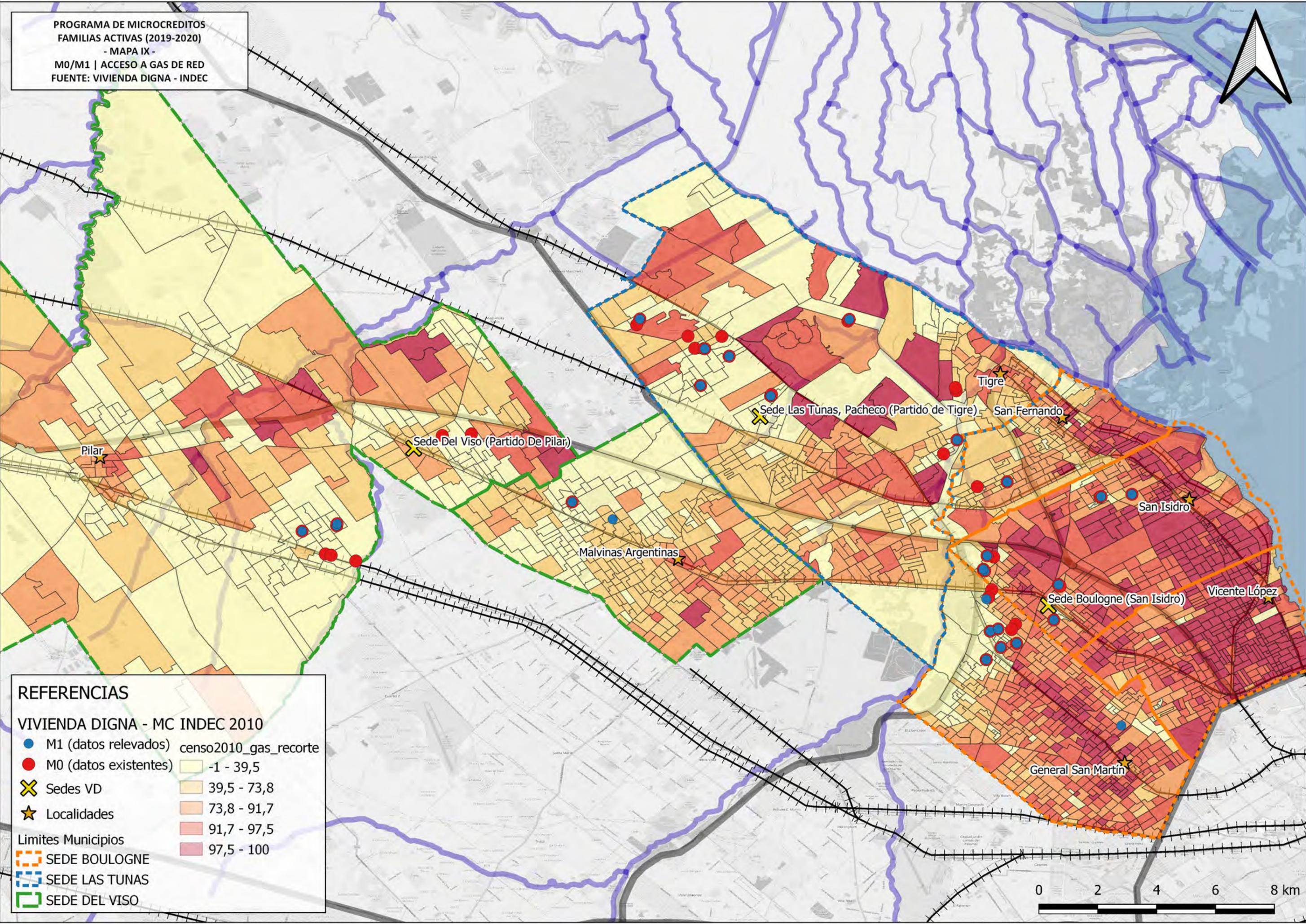


REFERENCIAS

- VIVIENDA DIGNA - MC CLOACA
- M1 (datos relevados)
 - M0 (datos existentes)
 - ✕ Sedes VD
 - ★ Localidades
 - VW_C_RADSERV (2021)
 - SEDES_VD
 - SEDE BOULOGNE
 - SEDE LAS TUNAS
 - SEDE DEL VISO

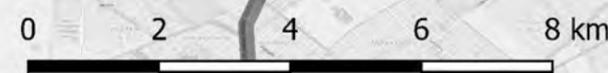


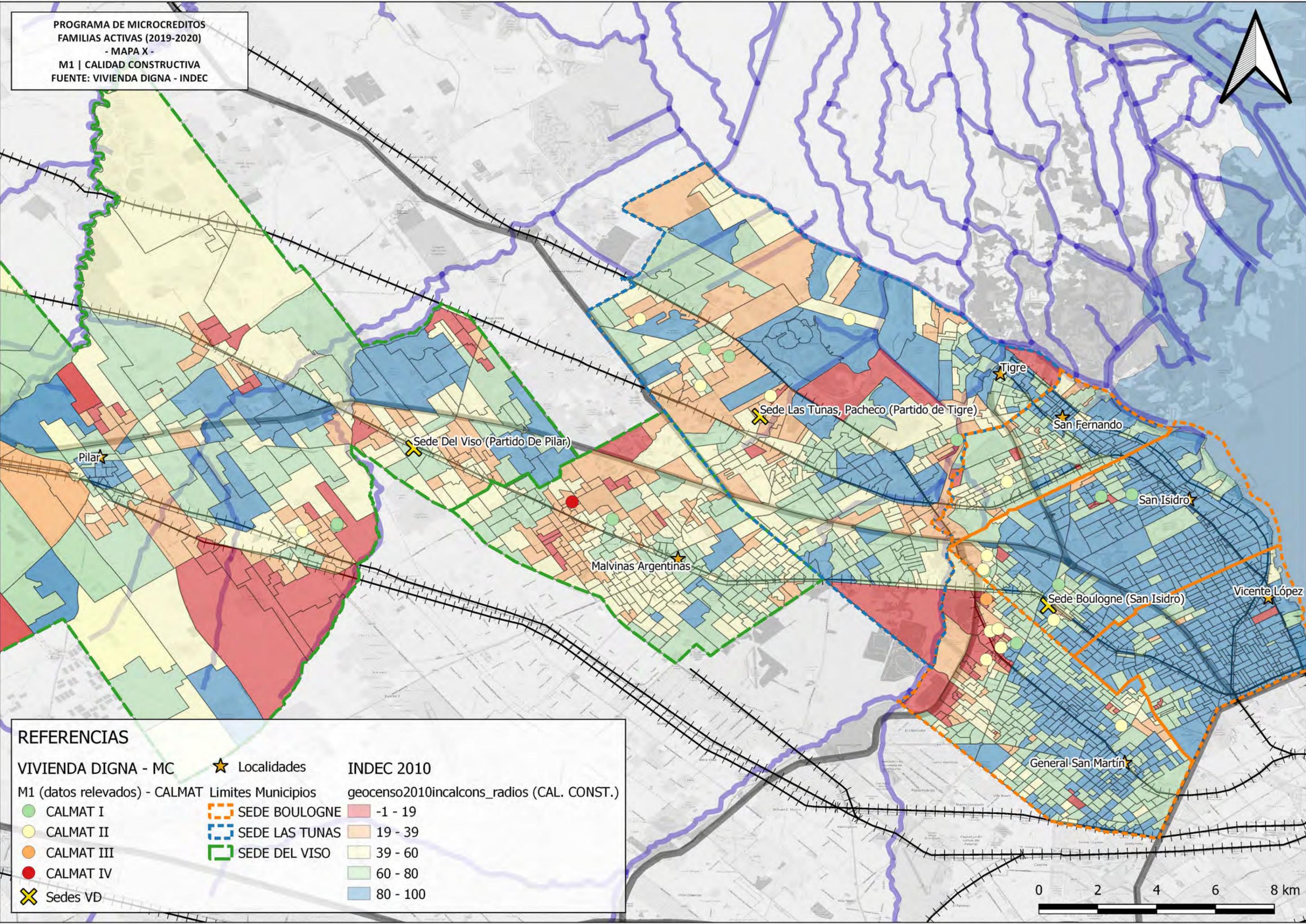
PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA IX -
 M0/M1 | ACCESO A GAS DE RED
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - INDEC



REFERENCIAS

- VIVIENDA DIGNA - MC INDEC 2010**
- M1 (datos relevados) censo2010_gas_recorte
 - M0 (datos existentes)
 - ✕ Sedes VD
 - ★ Localidades
 - Limites Municipios
 - SEDE BOULOGNE
 - SEDE LAS TUNAS
 - SEDE DEL VISO
- | |
|-------------|
| -1 - 39,5 |
| 39,5 - 73,8 |
| 73,8 - 91,7 |
| 91,7 - 97,5 |
| 97,5 - 100 |



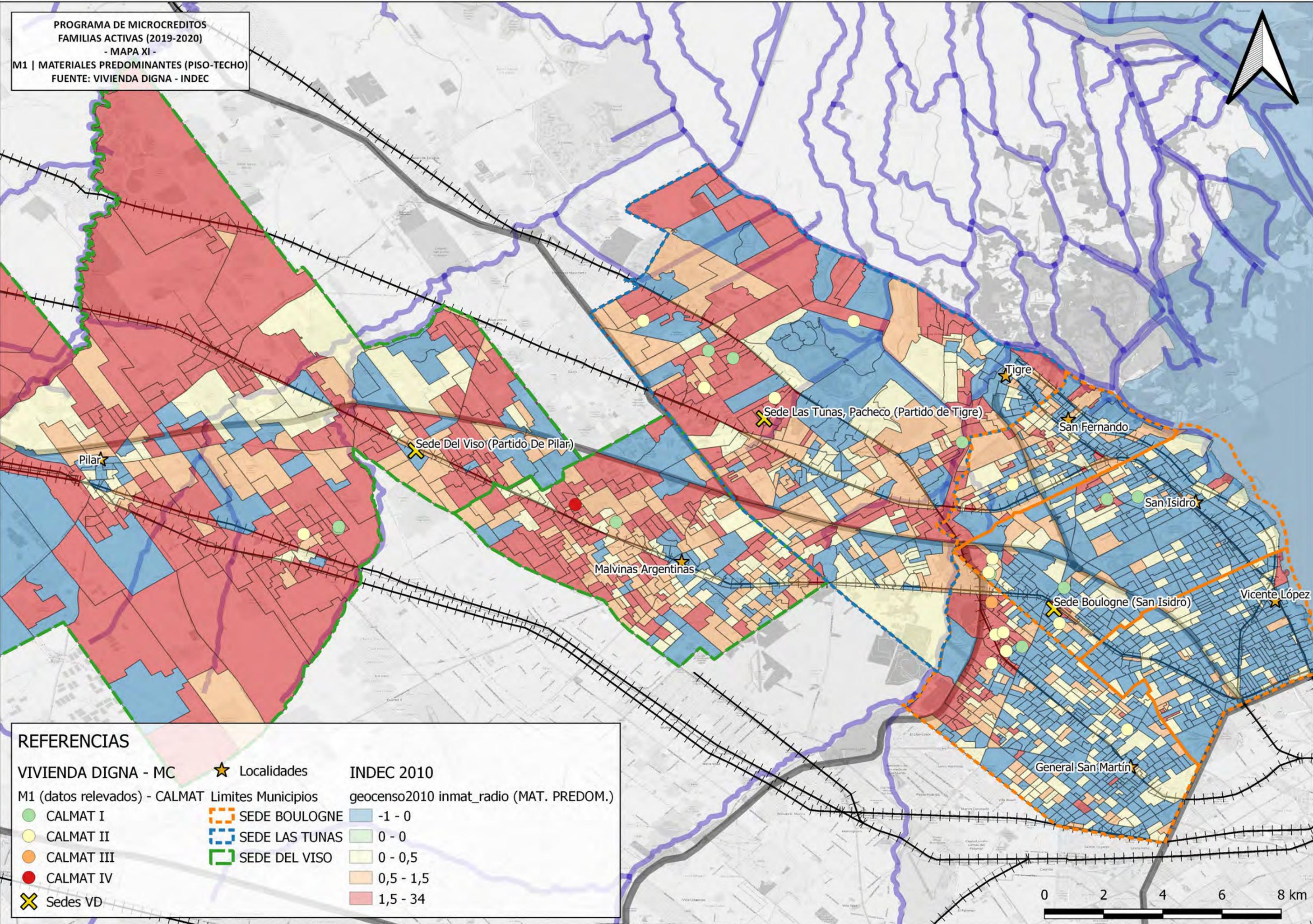


REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC	★ Localidades	INDEC 2010
M1 (datos relevados) - CALMAT	Limites Municipios	geocenso2010incalcons_radios (CAL. CONST.)
● CALMAT I	SEDE BOULOGNE	-1 - 19
● CALMAT II	SEDE LAS TUNAS	19 - 39
● CALMAT III	SEDE DEL VISO	39 - 60
● CALMAT IV		60 - 80
✕ Sedes VD		80 - 100



PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA XI -
 M1 | MATERIALES PREDOMINANTES (PISO-TECHO)
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - INDEC

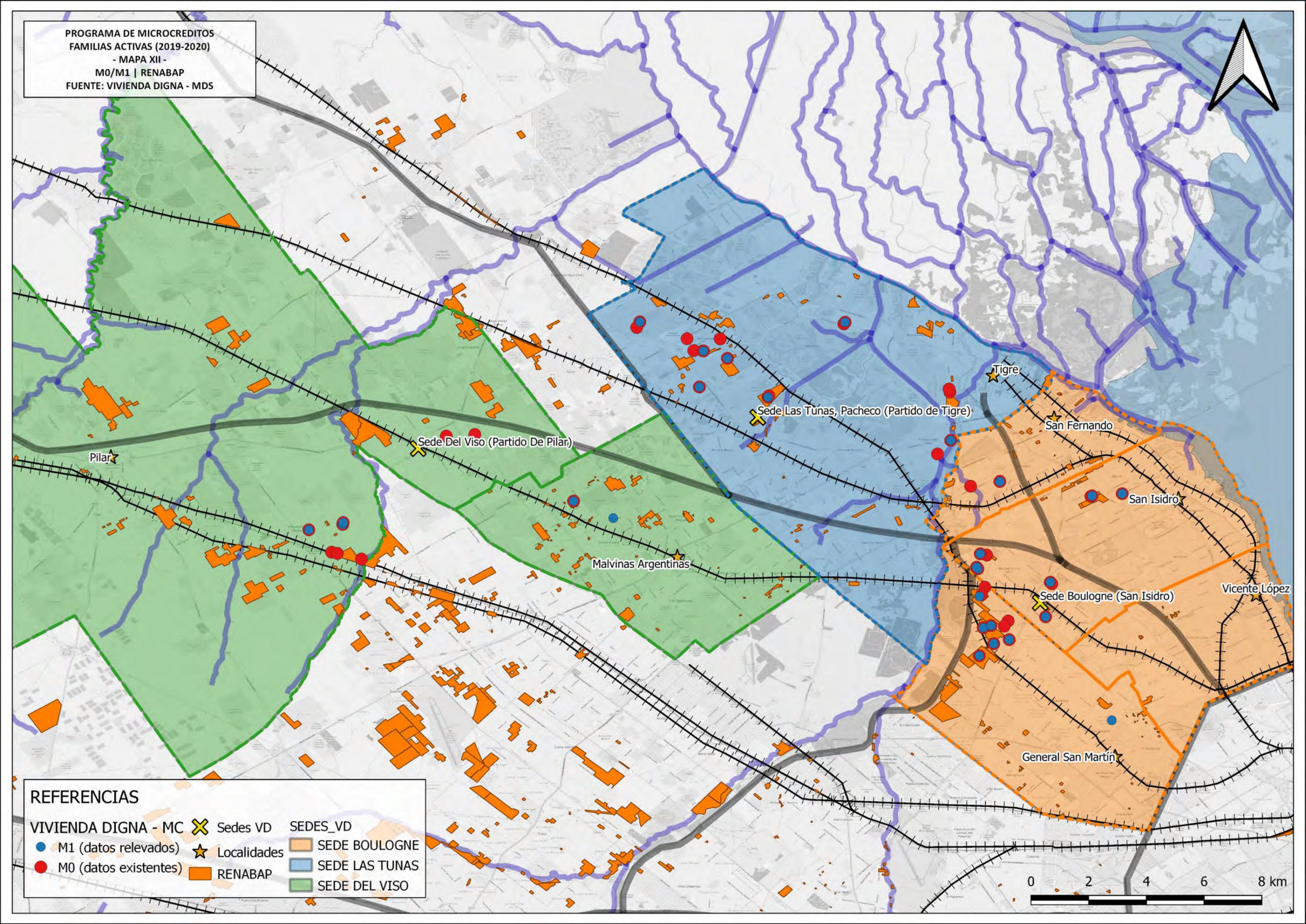


REFERENCIAS

- | | | |
|-------------------------------|--------------------|---|
| VIVIENDA DIGNA - MC | ★ Localidades | INDEC 2010 |
| M1 (datos relevados) - CALMAT | Limites Municipios | geocenso2010 inmat_radio (MAT. PREDOM.) |
| ● CALMAT I | SEDE BOULOGNE | -1 - 0 |
| ● CALMAT II | SEDE LAS TUNAS | 0 - 0 |
| ● CALMAT III | SEDE DEL VISO | 0 - 0,5 |
| ● CALMAT IV | | 0,5 - 1,5 |
| ✕ Sedes VD | | 1,5 - 34 |



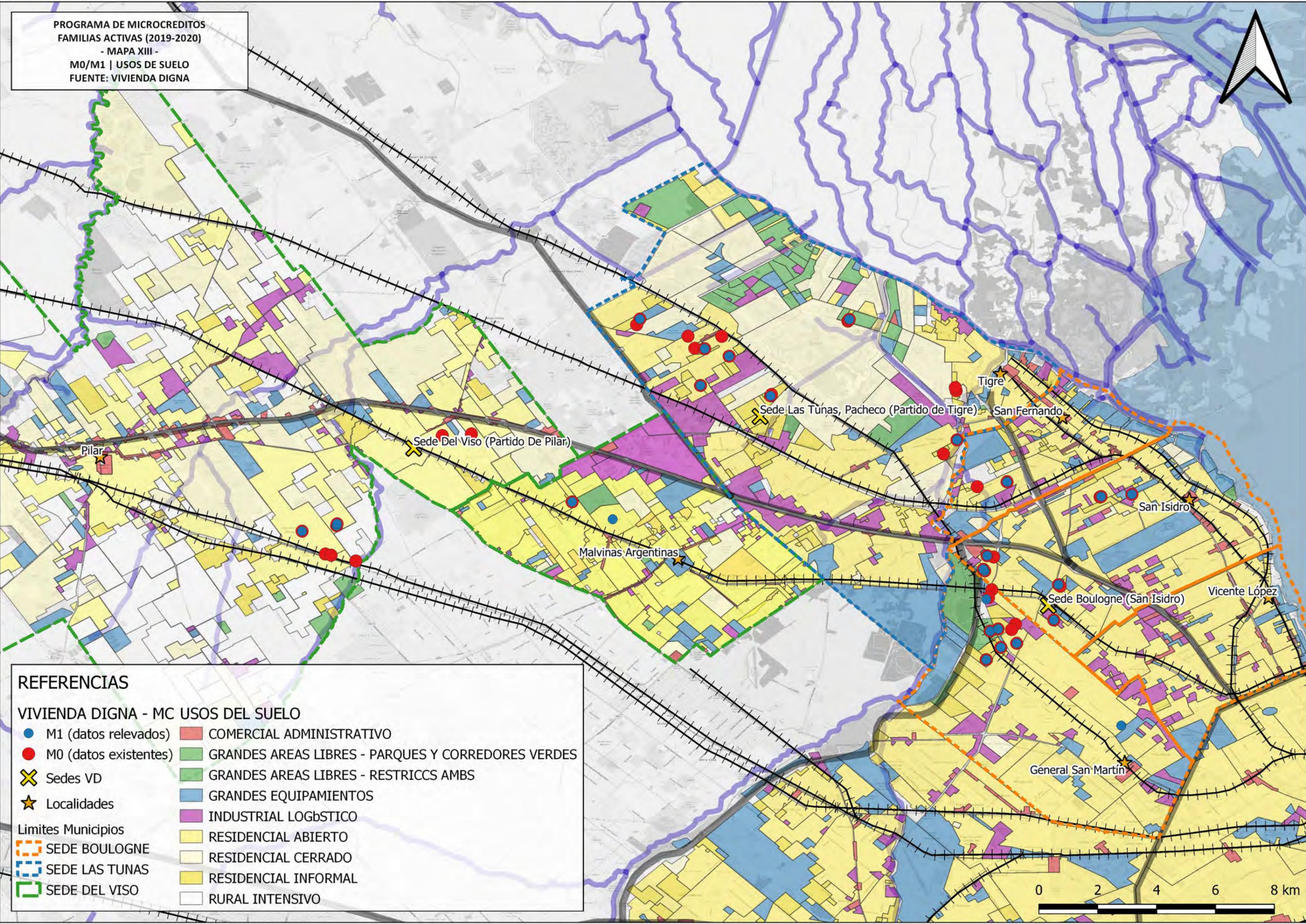
PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA XII -
 M0/M1 | RENABAP
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - MDS



REFERENCIAS

- | | | |
|-------------------------|---------------|----------------|
| VIVIENDA DIGNA - MC | X Sedes VD | SEDES_VD |
| ● M1 (datos relevados) | ★ Localidades | SEDE BOULOGNE |
| ● M0 (datos existentes) | RENABAP | SEDE LAS TUNAS |
| | | SEDE DEL VISO |





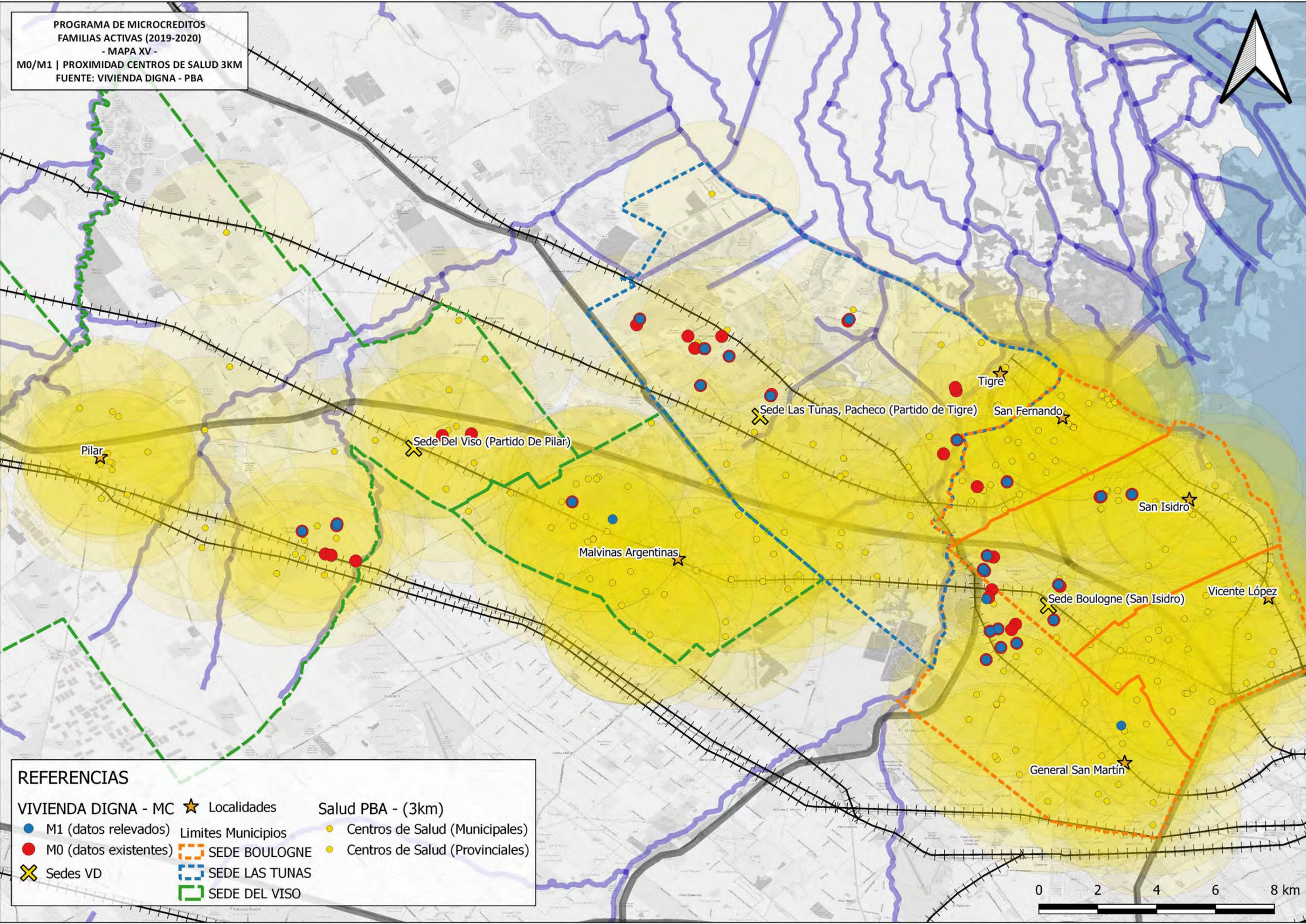
REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC USOS DEL SUELO

- | | |
|--|---|
| ● M1 (datos relevados) | ■ COMERCIAL ADMINISTRATIVO |
| ● M0 (datos existentes) | ■ GRANDES AREAS LIBRES - PARQUES Y CORREDORES VERDES |
| ✕ Sedes VD | ■ GRANDES AREAS LIBRES - RESTRICCS AMBS |
| ★ Localidades | ■ GRANDES EQUIPAMIENTOS |
| Limites Municipios | ■ INDUSTRIAL LOGbSTICO |
| SEDE BOULOGNE | ■ RESIDENCIAL ABIERTO |
| SEDE LAS TUNAS | ■ RESIDENCIAL CERRADO |
| SEDE DEL VISO | ■ RESIDENCIAL INFORMAL |
| | ■ RURAL INTENSIVO |

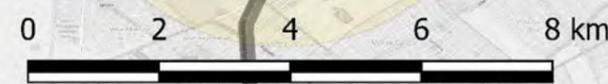


PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA XV -
 M0/M1 | PROXIMIDAD CENTROS DE SALUD 3KM
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - PBA

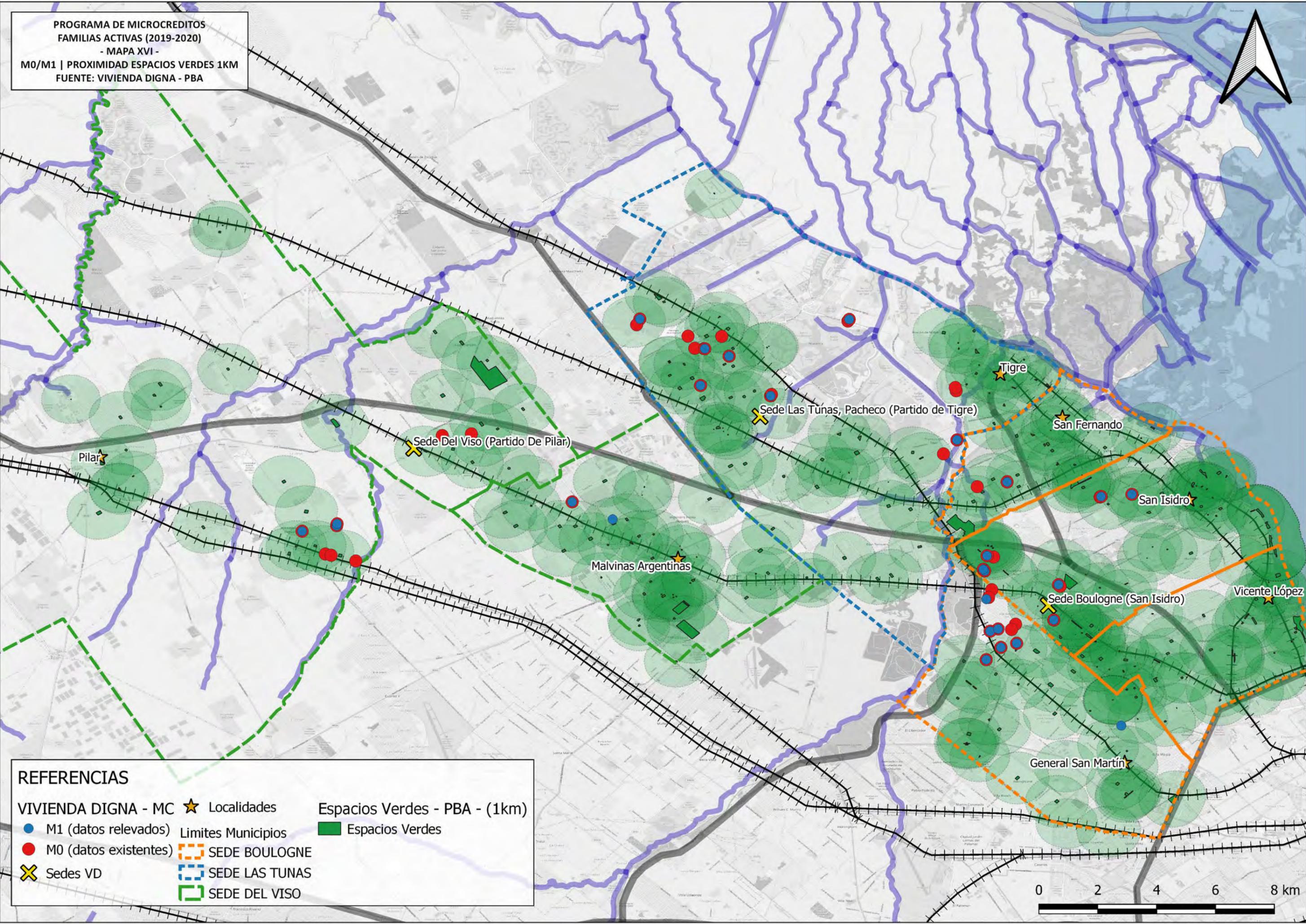


REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC	★ Localidades	Salud PBA - (3km)
● M1 (datos relevados)	Limites Municipios	● Centros de Salud (Municipales)
● M0 (datos existentes)	SEDE BOULOGNE	● Centros de Salud (Provinciales)
✕ Sedes VD	SEDE LAS TUNAS	
	SEDE DEL VISO	



PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA XVI -
 M0/M1 | PROXIMIDAD ESPACIOS VERDES 1KM
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - PBA

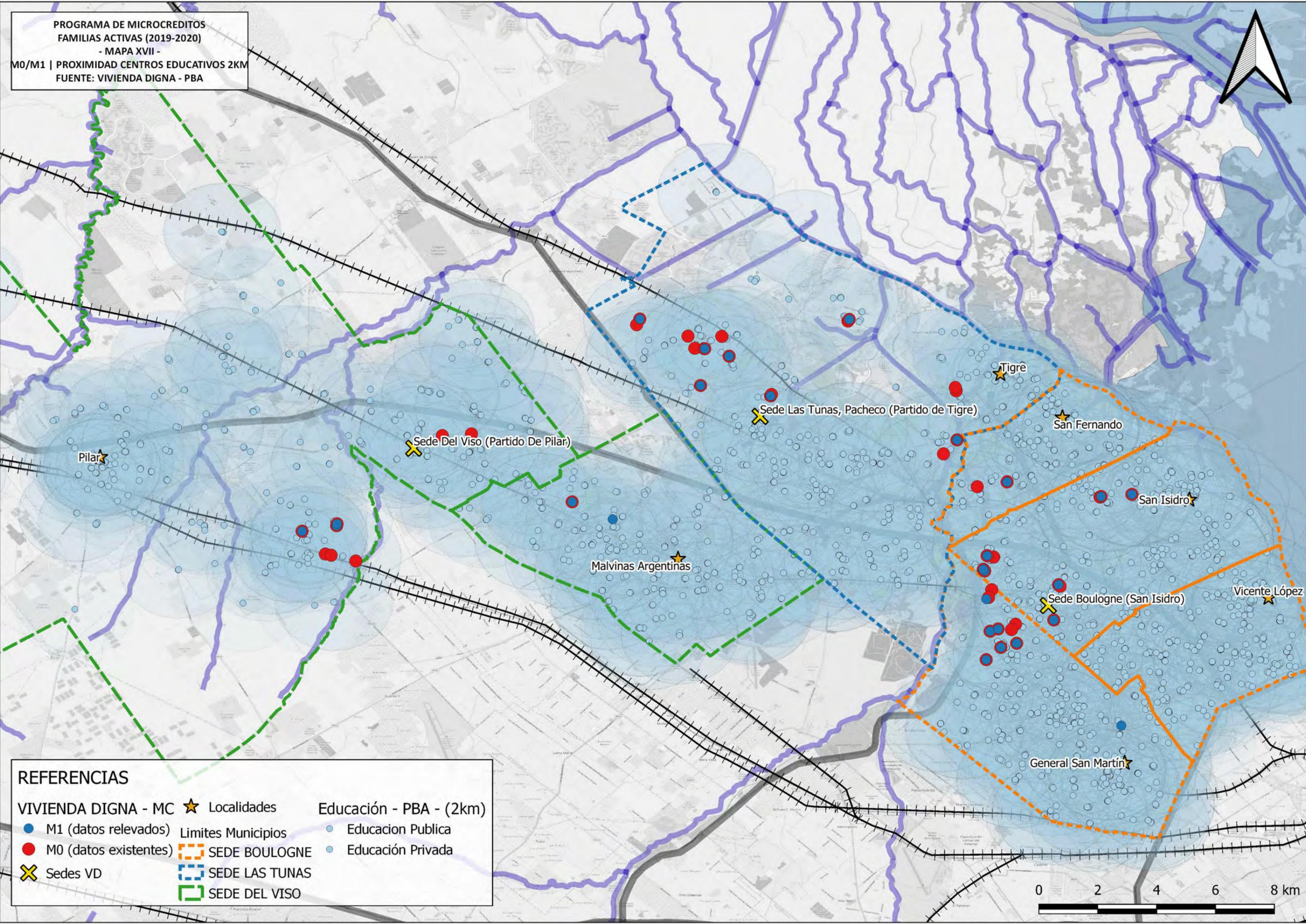


REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC	★ Localidades	Espacios Verdes - PBA - (1km)
● M1 (datos relevados)	Limites Municipios	■ Espacios Verdes
● M0 (datos existentes)	SEDE BOULOGNE	
✕ Sedes VD	SEDE LAS TUNAS	
	SEDE DEL VISO	

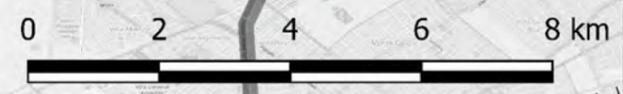


PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA XVII -
 M0/M1 | PROXIMIDAD CENTROS EDUCATIVOS 2KM
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - PBA

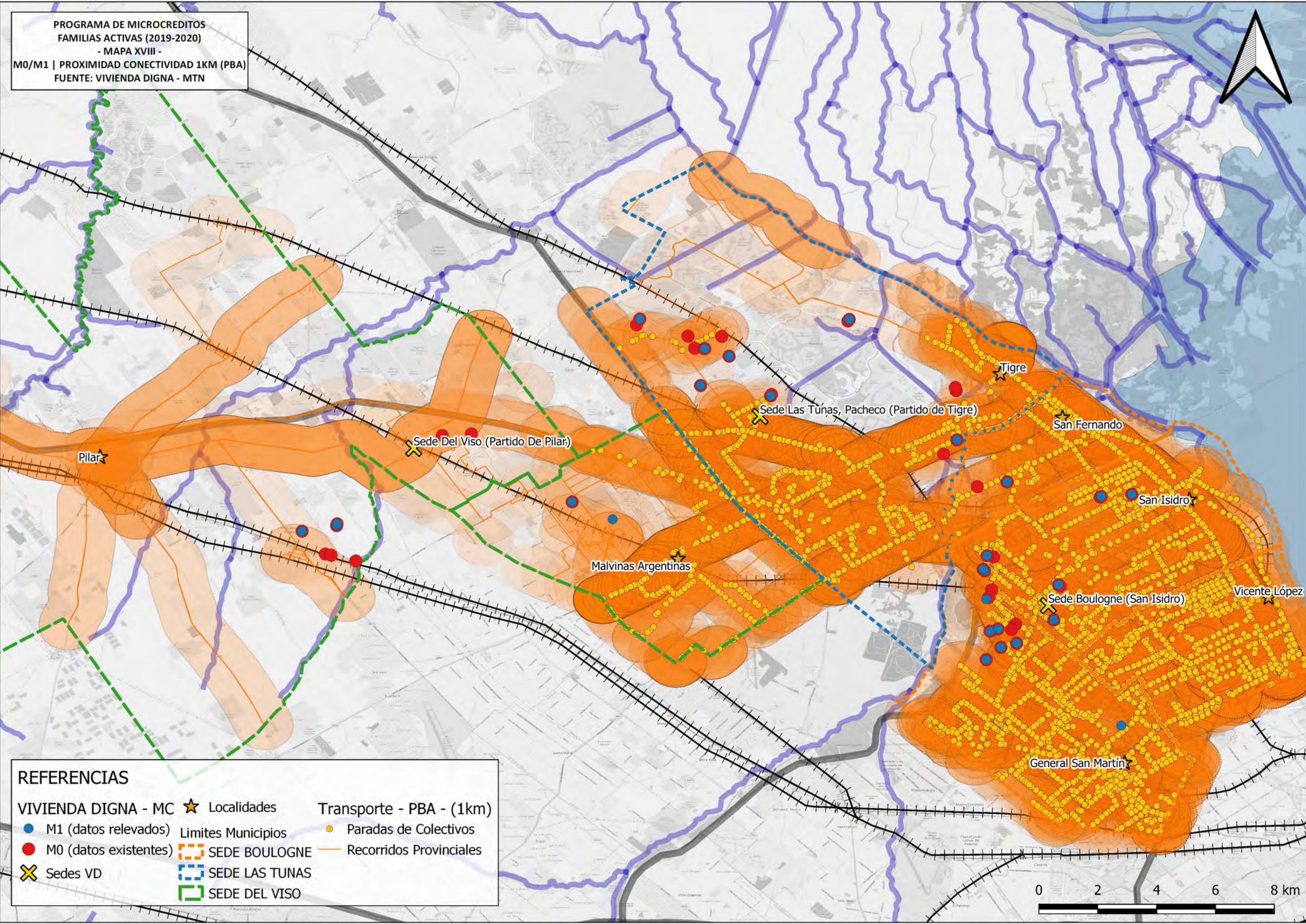


REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC	★ Localidades	Educación - PBA - (2km)
● M1 (datos relevados)	Limites Municipios	● Educación Publica
● M0 (datos existentes)	SEDE BOULOGNE	● Educación Privada
✕ Sedes VD	SEDE LAS TUNAS	
	SEDE DEL VISO	

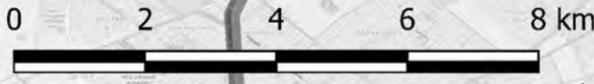


PROGRAMA DE MICROCREDITOS
 FAMILIAS ACTIVAS (2019-2020)
 - MAPA XVIII -
 M0/M1 | PROXIMIDAD CONECTIVIDAD 1KM (PBA)
 FUENTE: VIVIENDA DIGNA - MTN



REFERENCIAS

VIVIENDA DIGNA - MC	★ Localidades	Transporte - PBA - (1km)
● M1 (datos relevados)	Limites Municipios	● Paradas de Colectivos
● M0 (datos existentes)	SEDE BOULOGNE	— Recorridos Provinciales
✕ Sedes VD	SEDE LAS TUNAS	
	SEDE DEL VISO	



5.1 Análisis de datos existentes y relevados

Presentamos los datos más relevantes que surgen de la comparación de las familias beneficiarias de microcréditos entre los diferentes momentos del tiempo obtenidos de los datos relevados (fichas de solicitud de microcréditos) y de los datos encuestados. A su vez presentamos información surgida del análisis del mapeo territorial.

Con relación a los aspectos **socioeconómicos** de las familias podemos destacar los siguientes puntos:

- El promedio de edades de los titulares de microcréditos entre ambos momentos del tiempo se encuentra en 41.77 años.
- Predominan dentro de los grupos beneficiarios los titulares con estado civil casados/convivientes/solteros. Dentro de estos grupos predominan las renovaciones de microcréditos.
- Casi la totalidad de las familias estudiadas en ambos grupos son de nacionalidad argentina.
- El promedio del grupo familiar conviviente se encuentra en 4.23 miembros por vivienda.
- El promedio de menores de 18 años convivientes entre ambos grupos es de 1.77 miembros.
- El 66% de los titulares de microcrédito posee otra fuente de ingreso adicional a la del ingreso laboral. Predominancia de la Asignación Universal por Hijo (AUH).
- El promedio del ingreso total familiar relevado en la encuesta es de 2.31 SMVM.
- El 22.72% de las familias tuvo experiencias previas con otros créditos.
- El 60% de los titulares de microcrédito encuestados trabaja en condición informal.
- Dentro de los titulares que poseen más antigüedad laboral se encuentra la mayor cantidad de grupos renovadores de microcréditos.
- El 73.33% de las familias encuestadas tienen otro miembro de la familia conviviente que trabaja.

Respecto al **programa de microcréditos** de Vivienda Digna mencionamos los siguientes ítems relevantes surgidos del estudio de las familias:

- Los partidos con mayor demanda pertenecen a Tigre, San Isidro, General San Martín. Predominancia de renovaciones en Tigre y General San Martín.
- En ambos momentos del tiempo priman las renovaciones (56.36%) por sobre los primeros microcréditos (43.65%).
- Predominancia de créditos asociados a la sede Boulogne, se estima por la proximidad con el Corralón Social.
- Prevalen ampliamente los tipos de destino “mejoras habitacionales” (68,79%) por sobre las “ampliaciones de vivienda” y los “inicios de vivienda”.
- En los tipos de destino “ampliación de la vivienda” e “inicio de vivienda” predominan las renovaciones de microcréditos, indicador de la necesidad de ejecutar varios tramos para completar dichas tareas.
- Las cuotas promedio del programa se encuentran en 6
- Respecto a las mejoras solicitadas predominan las tareas en techos, terminaciones, paredes, instalaciones sanitarias, pisos, revoques. La mayoría están asociados con la resolución de temas de humedades/filtraciones dentro de la vivienda.
- Mas del 55.76% de las familias ejecutó las tareas por medio de la autoconstrucción, lo que sin duda hace más eficiente el rendimiento del microcrédito produciendo un mayor impacto en el valor del dinero prestado. Predominancia de los grupos renovadores.
- La elección de familiares (80%) al momento de conformar el grupo solidario es un dato que se destaca ampliamente por sobre las otras alternativas.
- Se destaca la promoción por recomendación de boca en boca y por medio del acercamiento a otro programa de la fundación. El más representativo es el Corralón Social.
- Solo un 20% confirmó haber utilizado el voucher de descuento del corralón social asociado al programa de microcréditos.

En temas asociados a la **vivienda** podemos recalcar los siguientes puntos:

- El régimen de tenencia que predomina en las familias corresponde al boleto de compraventa con un 43%.
- El promedio de residencia en la vivienda es de 19.5 años.
- El promedio de habitaciones para dormir por vivienda entre ambos grupos es de 2.16.
- Al momento de tomar el microcrédito el promedio del indicador CALMAT era de índice III seguido por el índice II (M0).
- Al momento de relevar el promedio del indicador CALMAT por medio de la encuesta nos encontramos con un promedio de índice II seguido por el Índice I (M1). Una mejor condición en líneas generales de la vivienda respecto al momento anterior (M0).
- Comparando la información relevada de las familias en el momento cero (M0) y la información encuestada en el momento uno (M1) estudiamos 11 familias donde poseíamos datos de ambos momentos. Los resultados arrojaron que un 63% mejoró su condición en la calidad de los materiales de su vivienda (CALMAT) comparación a los 2 momentos y un 36% la mantuvo. Las familias que conservaron su condición CALMAT solo accedieron a un primer microcrédito, mientras entre las que mejoraron la calidad constructiva de sus viviendas un 43% accedieron a varios microcréditos y un 57% mejoró las condiciones con el primer microcrédito otorgado.
- Los microcréditos contribuyen en la mejora en la calidad de los materiales de la vivienda.
- El 50% de las viviendas encuestadas convive con otras 2 viviendas más dentro del mismo terreno.
- Existe un alto porcentaje de viviendas que no obtienen renta del alquiler de un dormitorio.

Con relación a la **cobertura y provisión de servicios públicos** a las viviendas de las familias analizadas podemos acentuar los siguientes puntos:

- El 73.33% se encuentra conectado a la red pública de agua potable. El porcentaje restante posee algún tipo de perforación de agua subterránea.
- Existe poca cobertura de red de saneamiento (36.67%), elevada presencia de pozos ciegos (60%).
- Mas del 90% tiene medios para calentar el agua (calefón).
- Existe un alto porcentaje de conexionado eléctrico 86.67%.
- Predominancia del gas envasado 66.67% por sobre el gas de red.
- El 31% de la población encuestada no es alcanzado por la tarifa social.
- De las familias que poseen tarifa social predomina el beneficio en el servicio eléctrico, luego en agua y saneamiento y por último en gas.

Respecto a las características del **entorno urbano** de la vivienda y las posibilidades que tienen la familia de acceder a oportunidades podemos mencionar los siguientes temas:

- Existe una gran cantidad de familias que tiene un acceso a un medio de transporte público dentro de los 1km de la vivienda, destacando que el 46.67% se encuentra a menos de 1 hora desde la vivienda a su trabajo.
- Existe un elevado porcentaje (86.67%) de calles frentistas pavimentadas.
- El porcentaje de viviendas localizadas en zonas inundables es de 26.67%.
- El porcentaje de viviendas localizadas próximas a basurales es de 23.33%.
- Mas del 90% de las viviendas encuestadas se encuentra próximo a espacios verdes, centros educativos y centros de salud.
- Todas las familias tienen un centro de salud dentro de los 3 km de la vivienda. Hay coincidencia entre los datos del M0 y los datos relevados en la encuesta.
- Gran cantidad de las familias tienen un espacio verde dentro de los 1 km de la vivienda.
- Todas las familias tienen un centro educativo dentro de los 2 km de la vivienda.

Aspectos para destacar de los **mapas**:

- Gran cantidad de familias se localizan en las zonas de densidad alta/media
- La mayoría de las familias se localizan en zonas de NBI media/alta
- Las familias próximas al Río Reconquista y en el Partido de Tigre se encuentran en zona de Cota 5 y en zona de Riesgo Hídrico.
- La información relevada por medio de las encuestas es coincidente en gran parte con la información territorial del CENSO 2010.

5.2 Otros aspectos relevantes del estudio

5.2.1 Salud

“Las mejoras en la calidad edilicia contribuyen en la reducción de posibilidades de contraer enfermedades (aislamiento térmico e hídrico).” [COHEN J., FERRARI BONIVER M., CASTANO J.I., IRIGOYTIA, L.A., 2008]

Respecto a los temas relevados de salud podemos mencionar los siguientes datos:

- El 60,56% entre ambos grupos no posee enfermedades preexistentes.
- El 13.33% declaró tener algún tipo de enfermedad asociada a la calidad constructiva de la vivienda.
- Con relación a la cobertura médica el 56.65% posee obra social, el resto se atiende en los servicios de salud pública.
- Con relación a la vacunación del COVID-19, más del 73% de las familias estudiadas cuentan con una vacunación completa (primera y segunda dosis).
- Un 36.67% afirmó haberse contagiado de COVID-19 mientras que un 60% no se contagió del virus.
- Respecto a la existencia de otros miembros del grupo familiar contagiados por el virus, encontramos valores similares a los porcentajes de los contagios de los titulares de microcréditos.

“El mejoramiento en la salud y en la educación es la consecuencia del acceso a los microcréditos que ayudan a las personas a salir de la pobreza.” [YUNUS, M, 2006]

5.2.2 Educación

“La reducción del hacinamiento contribuye en la mejora educativa de los niños del hogar.” [GOUX Y MAURIN, 2005]

Con relación a la escolaridad de los titulares podemos destacar lo siguiente:

- Predominancia de titulares que finalizaron la secundaria. En renovaciones, todos poseen el nivel primario completo. Encontramos un promedio de 10% de Universitarios/Terciarios entre ambos grupos.

Respecto a la escolaridad de los menores dentro del grupo familiar, al día de la fecha no existe un seguimiento/requisito. En el pasado era una pregunta que se realizaba en las fichas de solicitud de crédito pero en la migración al sistema de fichas online se desistió de preguntar ya que era información que por el momento no se utilizaba.

- En las viviendas donde hay menores, el promedio del hacinamiento es de 2.30 personas por habitación.



5.2.3 Hábitat (COVID-19)

“Apoyar a las familias en rehabilitar y mejorar sus viviendas es crítico para aumentar la resiliencia social ante la pandemia.” [HABITAT, 2020]

La pandemia ha evidenciado los efectos negativos dentro de las poblaciones más vulnerables. El hacinamiento habitacional, la falta de ventilación en los ambientes y la escasa infraestructura básica han sido condicionantes que han contribuido a una mayor dispersión y propagación del virus dentro de los barrios informales.

“Vivir en condición de hacinamiento está asociado, en promedio, con un aumento de 6.8 puntos en la probabilidad de muerte por COVID-19, y de 5 puntos en la probabilidad de muerte por otras enfermedades respiratorias.” [HABITAT, 2020]

- El promedio de ocupación es de 2.11 personas por cuarto.

- El porcentaje de hacinamiento crítico (>3) es de 23.33% sobre las familias encuestadas.
- Existe un 61.06% de ocupación entre ambos grupos de comparación menor a 3 personas por cuarto.
- En grupos renovadores los porcentajes de ocupación son menores. Es factible que exista una relación entre este porcentaje y el impacto del microcrédito.
- El 76.67% de los dormitorios que se emplean para dormir posee ventilación natural.
- El promedio de ocupación de los titulares que informaron que se contagiaron de COVID-19 es de 1.96. Dentro de este rango, un 45% informó que no tenía buena ventilación natural en los dormitorios.
- Los datos que se han relevado sobre el hacinamiento son coincidentes con los datos territoriales del CENSO 2010.

5.2.4 Género

La mujer prioriza el hábitat donde reside ya que tiene una especial vinculación con el hogar familiar. En este ambiente, juega un rol protagónico preocupándose por la atención y el bienestar de toda la familia.

“Las mujeres tienen un comportamiento mayor con la vivienda y con sus hijos. Se preocupan por la educación y la protección y mejora del hogar.” [YUNUS M, 2006]

Con relación a los datos relevados podemos comentar los siguientes puntos:

- Mas del 70% de los microcréditos analizados tuvieron como titulares de estos a personas de género femenino.
- Dentro del género masculino predominan las renovaciones (experiencias previas con el programa).

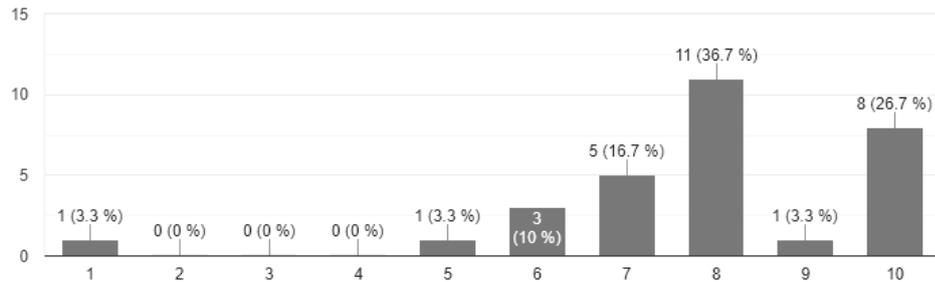
“Marcada sensibilidad a la mejora y desarrollo de su hogar, capacidad organizativa, rango de sus decisiones en el grupo familiar y de gestión y cumplimiento de obligaciones en particular de las amortizaciones.” [RODULFO M.B., SABSAY A., FUENTES J., 2004]

5.2.5 Percepción de las Familias

Como parte final de la encuesta a las familias se realizaron 3 preguntas de satisfacción relacionadas con la vivienda, el barrio/vecindario y el programa de microcréditos.

En una escala del 1 al 10, donde 1 es "Nada satisfecho" y 10 es "Totalmente satisfecho", ¿cuán satisfecho se siente usted con su vivienda? Puede utilizar los números intermedios.

30 respuestas

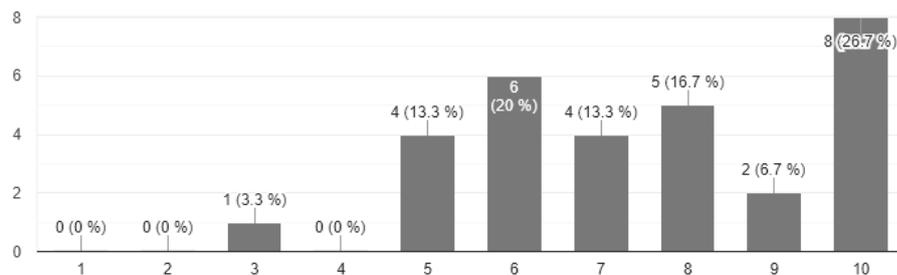


Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

Muchas familias comentaron que no asignaban notas altas como respuesta ya que consideraban que la vivienda se encontraba en una mejora progresiva y aún faltaban tareas a realizar para considerarlo con un puntaje alto.

En una escala del 1 al 10, donde 1 es "Nada satisfecho" y 10 es "Totalmente satisfecho", ¿cuán satisfecho se siente usted con el barrio/vecindario en el que vive actualmente? Puede utilizar los números intermedios.

30 respuestas

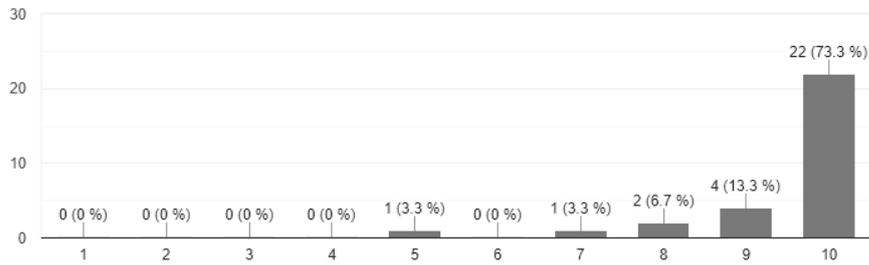


Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

Los puntajes que las familias asignaron al barrio/vecindarios fueron más dispersos que las otras preguntas. Muchos calificaron con notas bajas destacando el tema de la inseguridad y de la falta de infraestructura.

En una escala del 1 al 10, donde 1 es “Nada satisfecho” y 10 es “Totalmente satisfecho”, ¿cuán satisfecho se siente usted con Programa de Microcreditos de Vivienda Digna? Puede utilizar los números intermedios.

30 respuestas



Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de la encuesta

La mayoría de las familias asignó notas altas al programa de microcréditos de la Fundación. Consideran que les ha dado una colaboración muy importante al momento de mejorar sus viviendas y consecuentemente su calidad de vida.

Presentamos un “Word Cloud” con palabras/frases/comentarios mencionados con frecuencia, los cuales estimamos relevantes para destacar el impacto del programa. Las mismas fueron surgiendo espontáneamente al momento de realizar las encuestas a las familias.



5.3 Posibles nuevas líneas de investigación / Sugerencias al programa

Presentamos posibles líneas de investigación para profundizar en la temática/problemática desarrollada. A su vez proponemos algunas sugerencias al programa de Microcréditos de las Fundación Vivienda Digna.

- Mejorar la calidad de los datos obtenidos. Organizar desde el inicio los mismos con fines de evaluación rigurosa mediante métodos estadísticos (mayor robustez, mayor seguimiento).
- Profundizar la sistematización de los datos. Aprovechar los beneficios del sistema empleado en la actualidad (Software BONDAREA). Puede convertirse en un recurso eficaz para la formulación, implementación, monitoreo y evaluación del programa.
- Georreferenciar a las familias beneficiarias. Vincular con información territorial y otro tipo de información para realizar diferentes estudios. El Censo 2022 de Población y Vivienda (en curso) se presenta como una gran oportunidad en este tema.
- Aspirar a generar evidencia empírica para medir/evaluar políticas públicas.
- Preparar las condiciones para realizar un estudio contrafáctico entre 2 poblaciones. Posibilidad de conformar grupos con familias que se acercan a la Fundación pero no participan del programa (Corralón Social).
- Generar a futuro una evaluación de impacto del programa.²⁹

- Profundizar el seguimiento de las mejoras realizadas en las viviendas de las familias beneficiarias.
- Aprovechar el indicador CALMAT. Relevar rigurosamente el momento inicial y los momentos de renovaciones. Conformar una línea de mejora de la vivienda del grupo familiar beneficiario.
- Potenciar e impulsar la medición del Índice de Impacto Constructivo (IIC).
- Apertura de datos para investigadores independientes externos. Promover la accesibilidad a datos abiertos.

²⁹ Para más información ver: CRISTINI M., DORNA G., PASQUINI R., GOYTIA C. (2019), "Evaluación de Impacto de los Programas de Vivienda Social", Informe – CIPUV

6.1 Análisis de distintos programas para el mejoramiento habitacional

Programa “Mi Pieza”

Características

Programa actualmente vigente iniciado en octubre del 2021 por la Secretaría de Integración Socio Urbana perteneciente al Ministerio de Desarrollo Social.

Consiste en un subsidio de asistencia económica de uso exclusivo para refacciones, mejoras (de techo, pared, piso, aberturas, divisiones interiores, plomería, electricidad, otros) y/o ampliaciones de la vivienda de uso permanente.

La asistencia económica es otorgada mediante un sorteo público mensual realizado de manera digital ante presencia de Escribano Público.

El subsidio está conformado de la siguiente manera: el 40% del consumo total debe ser utilizado por medio de tarjeta de débito o billetera electrónica para la compra de materiales en los rubros definidos en el programa asociados a la construcción, establecidos en las bases del programa. El 60% restante del total podrá ser retirado en efectivo desde la cuenta bancaria para los gastos correspondientes a la mano de obra.

El plazo de ejecución de la obra no podrá exceder los ocho (8) meses desde acreditado el primer desembolso.

El monto en pesos otorgado a las familias es de \$100.000 o de \$240.000, dependiendo el ingreso total del grupo familiar. El subsidio no requiere devolución pero deben cumplirse los requisitos y controles para no perder la condición de participante.

El cobro del subsidio ‘Mi Pieza’ se realiza en dos desembolsos de un 50% cada uno. Para el cobro del segundo desembolso la beneficiaria deberá acreditar en un plazo no mayor a 3 meses el avance físico de la obra (mediante registro fotográfico, DDJJ, etc). Los desembolsos se acreditan en una cuenta bancaria a nombre de la beneficiaria.

Requisitos de acceso

Mujeres, Cis, Trans, mayores de 18 años residentes de Barrios Populares RENABAP. Argentinas o con residencia permanente, DNI o certificado de pre-identificación, Certificado de Vivienda Familiar³⁰.

El subsidio es compatible con otras prestaciones sociales, incluido el Potenciar Trabajo. Solo se habilita uno por Certificado de Vivienda Familiar.

Proceso de asignación

Previo a la asignación del subsidio, las participantes que cumplan con los requisitos deben inscribirse vía formulario web para participar posteriormente de un sorteo virtual. El mismo es realizado con todas las participantes que hayan superado satisfactoriamente las validaciones y cruces de todos los datos requeridos.

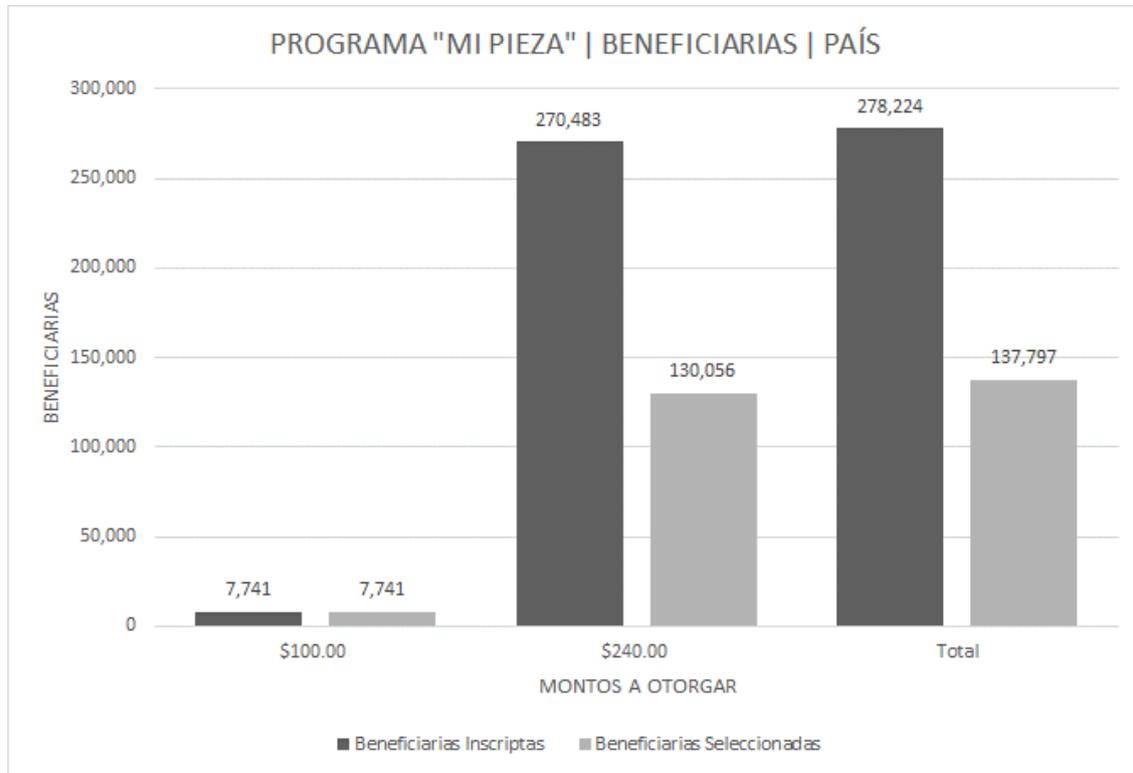
Al momento del desarrollo del presente trabajo se han realizado 3 sorteos para la asignación del subsidio (16.10.2021 – 01.12.2021 – 14.02.2022)

Las participantes que no resulten ganadoras quedan registradas automáticamente para participar como suplentes (en caso de baja de alguna beneficiaria) y como participantes en futuros sorteos del programa.

³⁰ Certificado para residentes de Barrios Populares RENABAP el cual permite acreditar el domicilio ante cualquier autoridad (nacional, provincial, municipal o empresa privada), solicitar el acceso a servicios públicos (agua corriente, electricidad, cloacas o red de gas natural) y realizar otros trámites (tramitar CUIL, acceder a las políticas de integración socio urbana, otros). El documento es emitido por el ANSES.

Estadísticas del programa

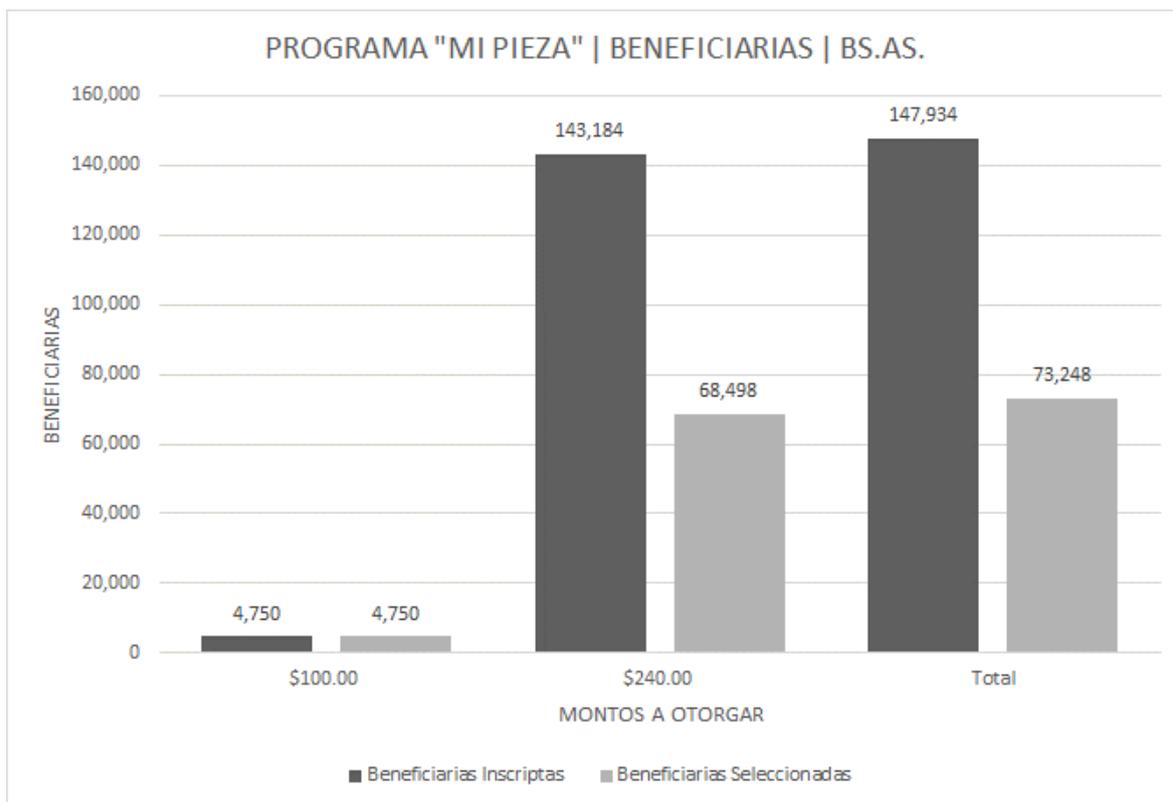
Beneficiarias Totales



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Desarrollo Social

Total País	Beneficiarias Inscriptas	Beneficiarias Seleccionadas
\$100.000	7.741	7.741
\$240.000	270.483	130.056
Total	278.224	137.797 ³¹

³¹ Estadísticas correspondientes a los tres primeros sorteos realizados entre el 01.10.2021 y el 31.05.2022.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Desarrollo Social

Provincia de Bs.As.	Beneficiarias Inscriptas	Beneficiarias Seleccionadas
\$100.000	4.750	4.750
\$240.000	143.184	68.498
Total	147.934	73.248

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Desarrollo Social

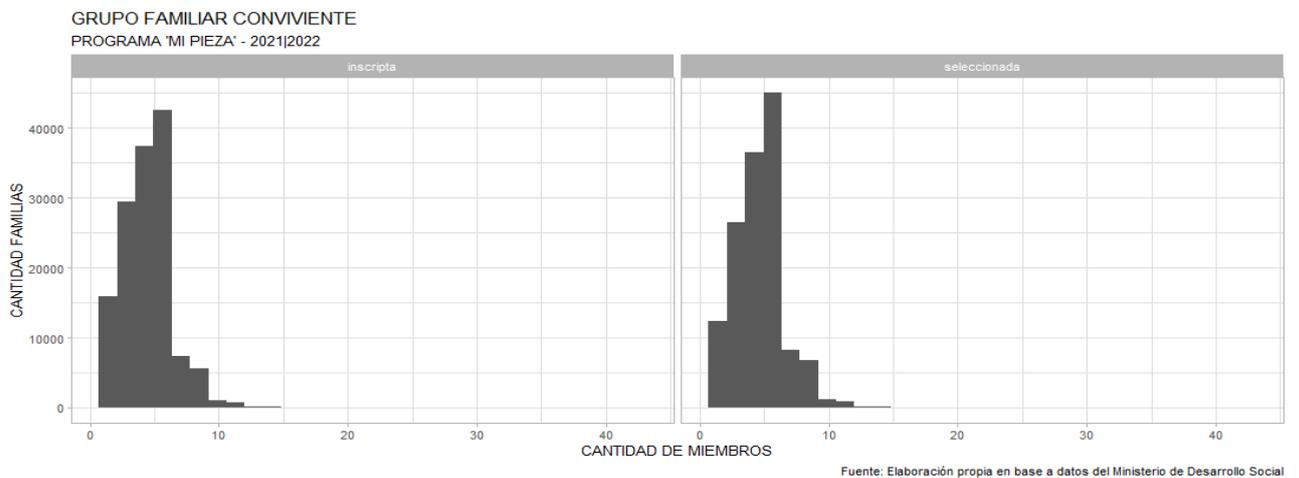
Presupuesto oficial del programa (al 31.05.2022)

	Presupuesto Otorgado
Total País	\$31.987.540.000
Provincia de Bs. As.	\$16.914.520.000

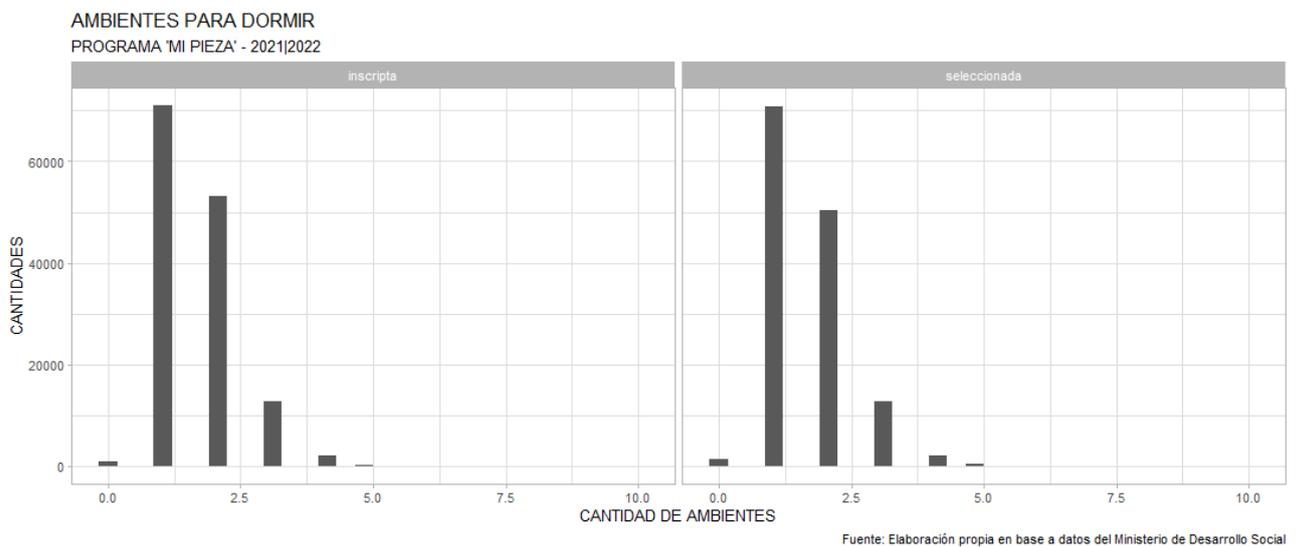
Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Desarrollo Social

Análisis de datos

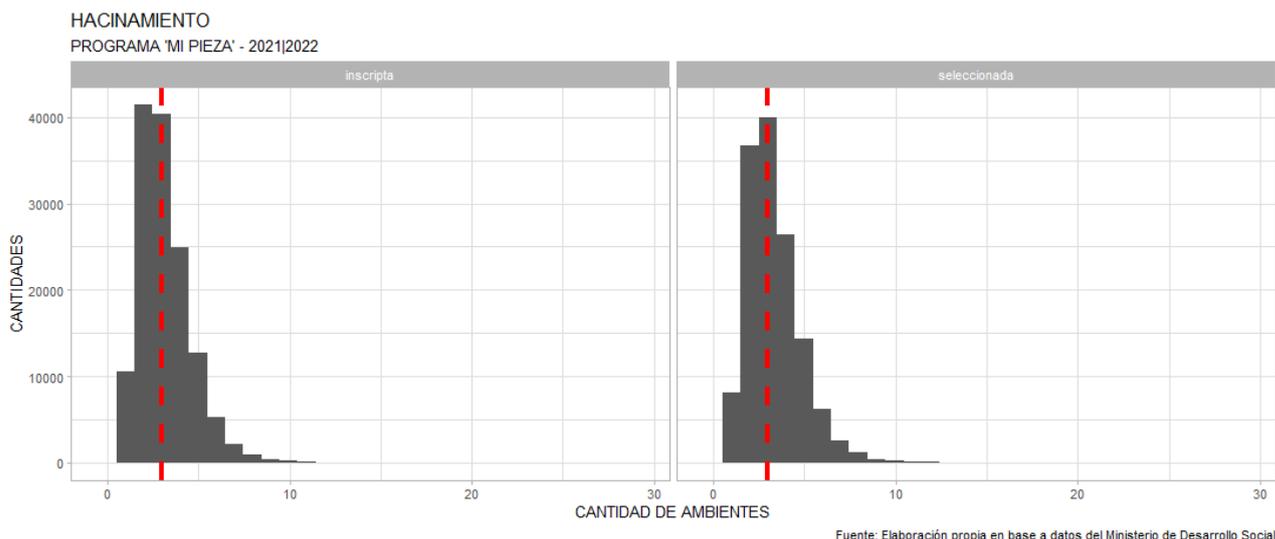
Histograma de grupo familiar conviviente declarado por las inscriptas/beneficiarias del programa. Elevada presencia de familias compuestas por 5/6 miembros.



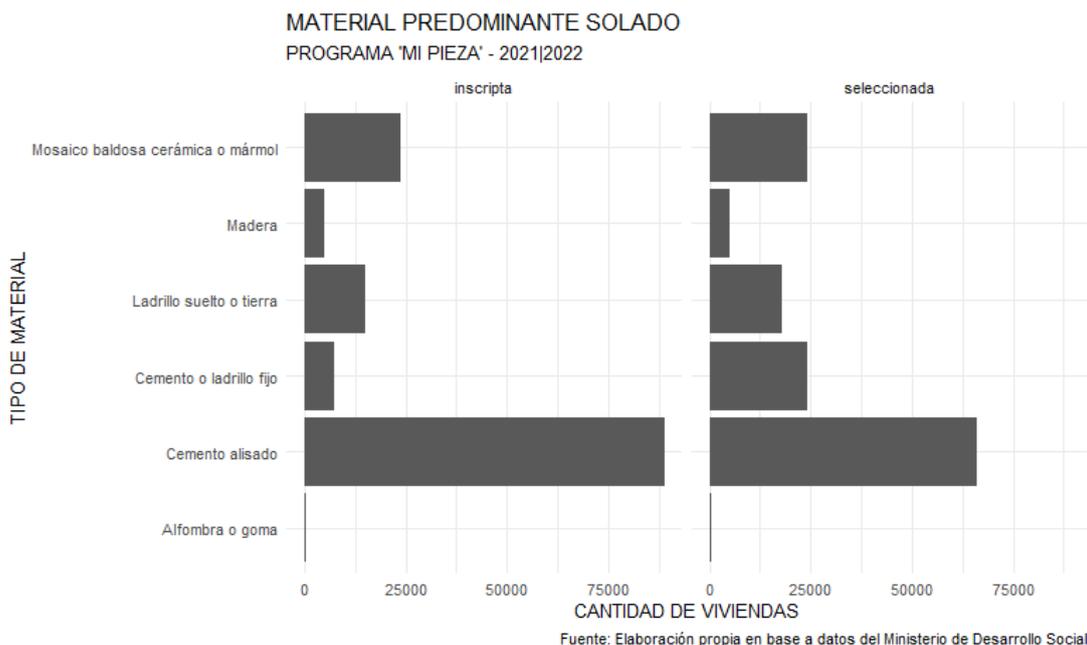
Histograma con la cantidad de ambientes dentro de la vivienda utilizados para dormir declarado por las inscriptas/beneficiarias del programa. Elevada presencia de viviendas que poseen 1 solo dormitorio.



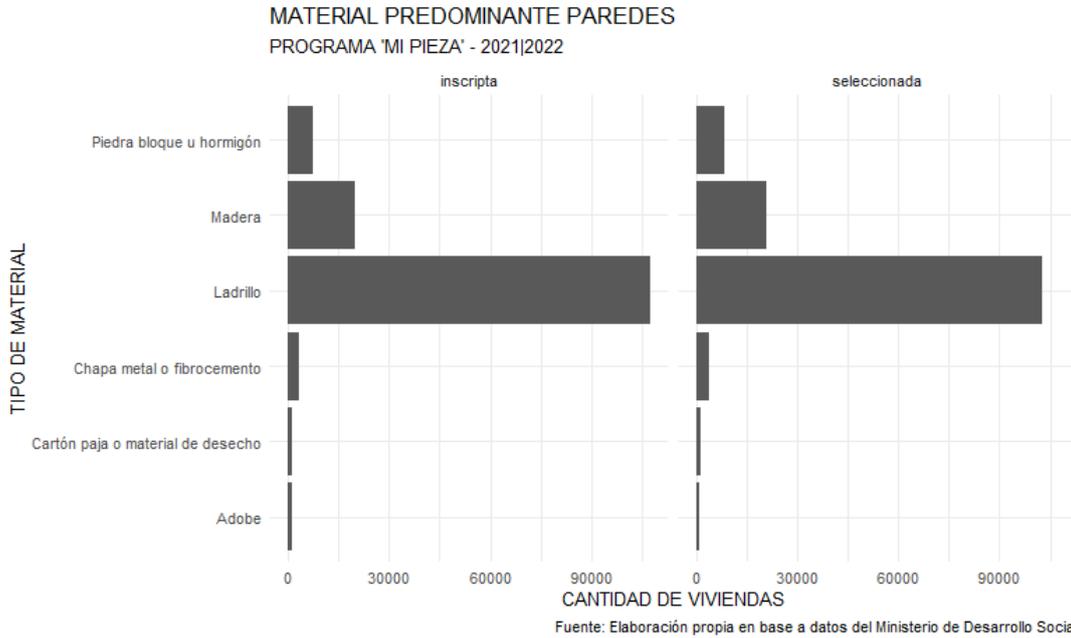
Histograma de hacinamiento por vivienda (cantidad de miembros/cantidad de ambientes para dormir). Se observa gran cantidad de hogares por sobre la línea de hacinamiento crítico igual o mayor a tres (3) personas por habitación.



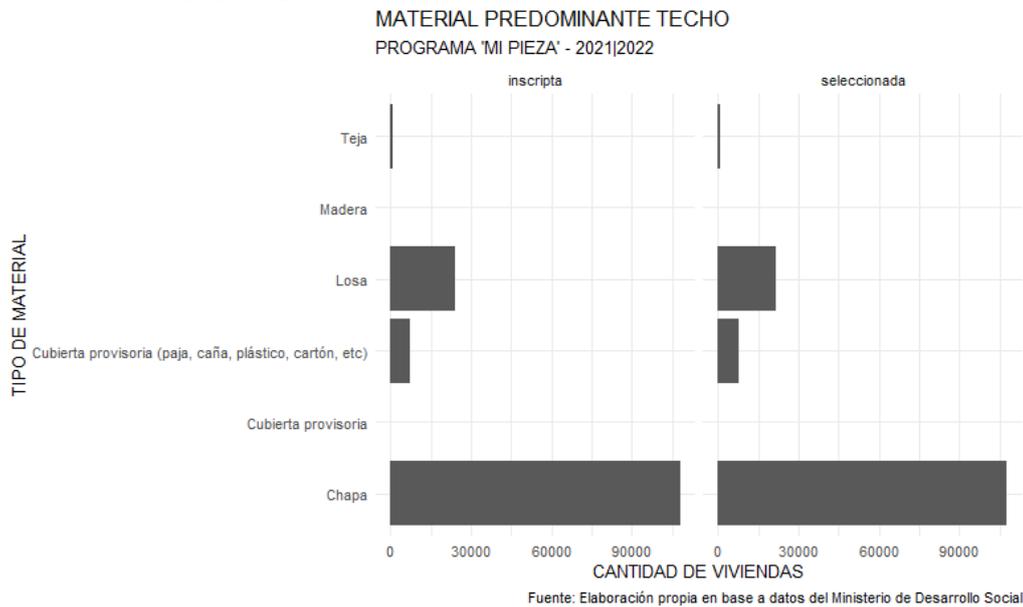
Con relación a los materiales predominantes en las viviendas declarado por las inscriptas/beneficiarias del programa, en los solados se observa elevada presencia de “cemento alisado” (cemento a la vista).



En las paredes se observa una elevada presencia de ladrillos (los datos no indicaban si las paredes se encontraban revocadas o no).



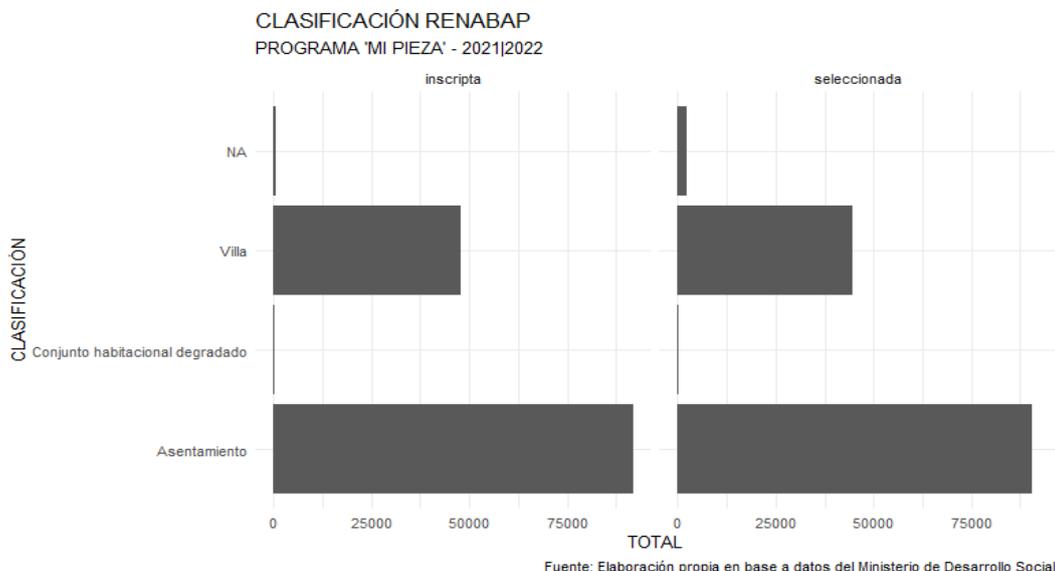
En las cubiertas predominan los techos de chapa (los datos analizados no indican si existe cieloraso o no y si existe aislación térmica).



Vinculando los datos predominantes en los anteriores gráficos (solados, paredes, techos) con la planilla CALMAT obtenemos que la mayoría de las viviendas que acceden al subsidio se encuentran en categorías II/III.³²

³² Ver página 92

Se observa mayor inscripción/asignación de subsidios barrios RENABAP caracterizados como asentamientos seguidos por las villas.



App Mi Pieza Argentina

El programa desarrolló para su implementación un aplicativo móvil. El mismo es utilizado como medio de comunicación entre las partes, fundamentalmente para la validación del avance de la obra (carga de fotografías como evidencia) necesario para el desembolso de la segunda parte del subsidio.

En el final del proceso las beneficiarias deberán también cargar fotografías de la obra terminada a partir del cual se corroborará el cumplimiento del objeto del programa. Una vez verificado es emitido un certificado de finalización de la línea para presentar ante futuros programas.

Mapeos territoriales de datos

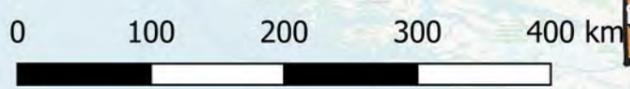
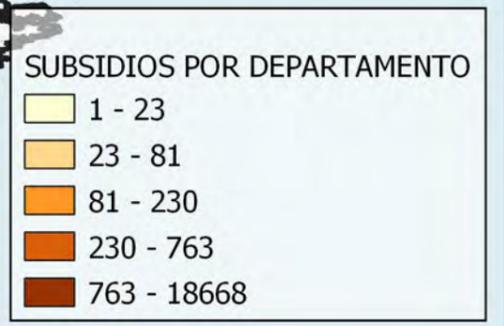
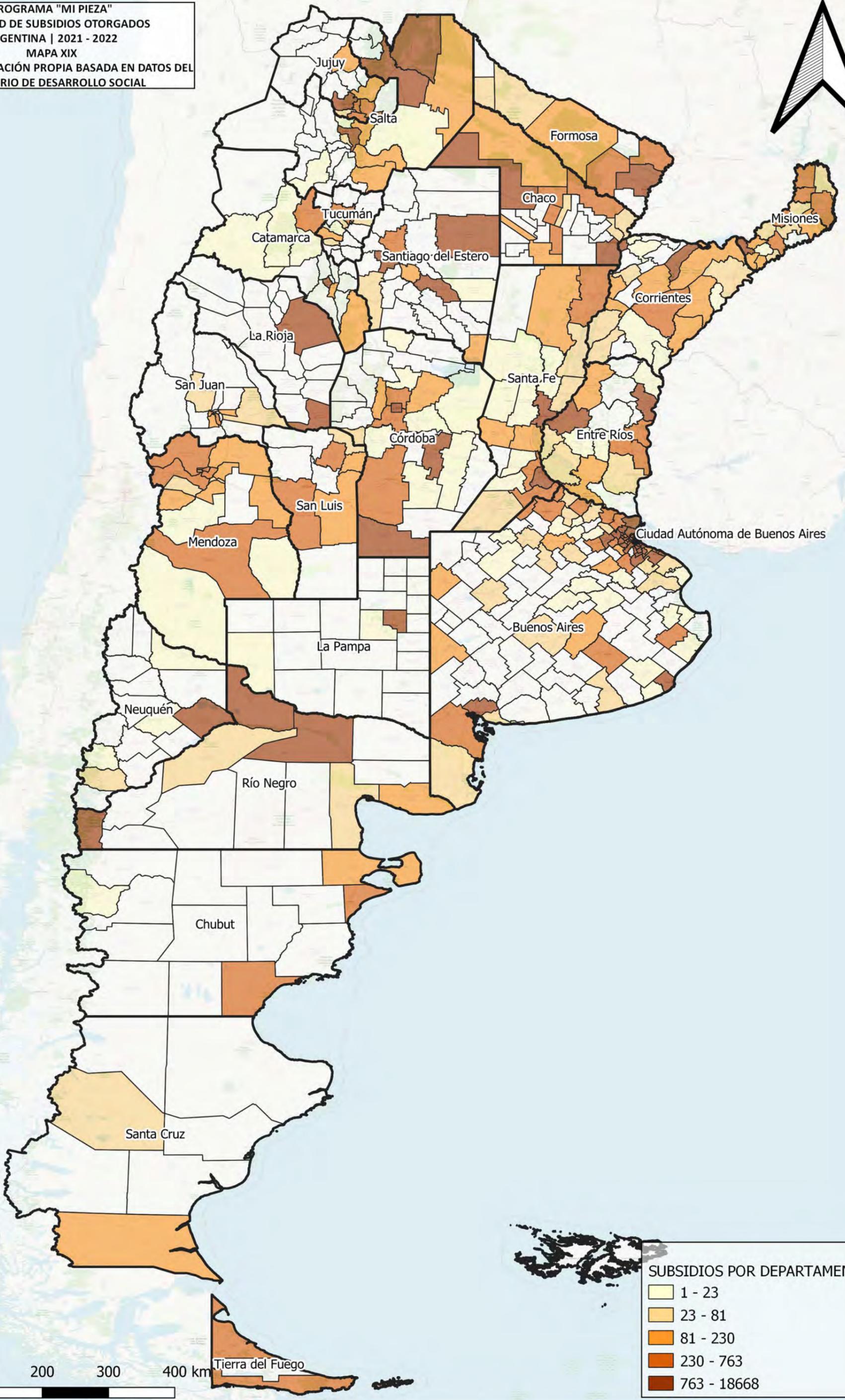
MAPA XIX – PROGRAMA “MI PIEZA” – SUBSIDIOS ENTREGADOS POR PAÍS

Se presenta a nivel país por provincias un mapa coroplético donde se observan las cantidades de subsidios otorgados por departamento provincial. La mayoría de subsidios es coincidente con las áreas urbanas de mayor población y sus zonas aledañas.

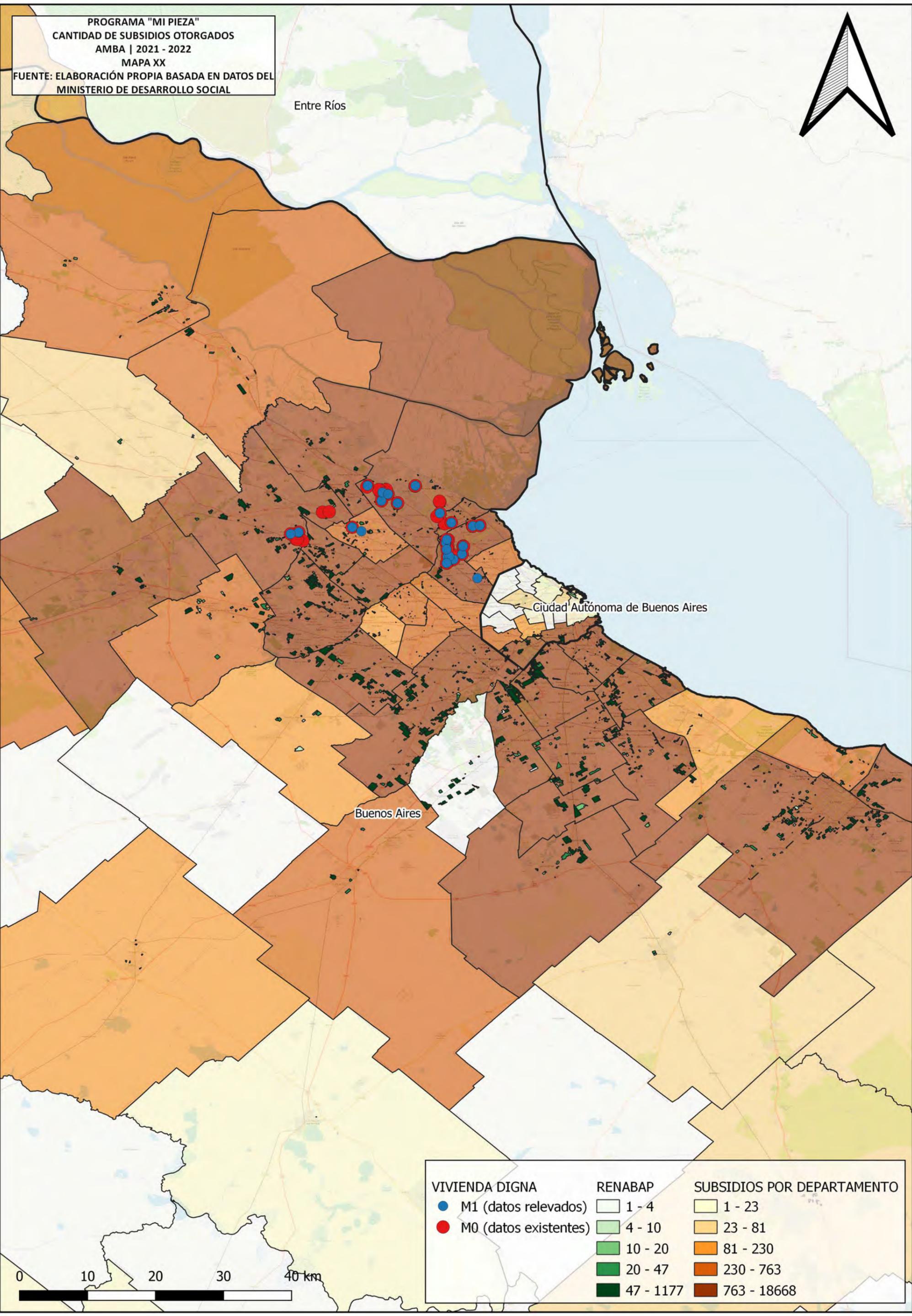
MAPA XX – PROGRAMA “MI PIEZA” – SUBSIDIOS ENTREGADOS AMBA

Se presenta a nivel área metropolitana de Buenos Aires (AMBA) un mapa coroplético donde se observan la cantidad de subsidios otorgados por departamento provincial. Nuevamente la localización de dichos subsidios es coincidente con las áreas urbanas de mayor población y sus zonas aledañas. Se mapearon a su vez las familias relevadas (M0) y encuestadas (M1) para el presente trabajo. Se observa una concomitancia de localización con las zonas donde mayor cantidad de subsidios ha entregado el programa “Mi Pieza”.

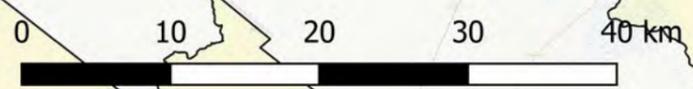
PROGRAMA "MI PIEZA"
 CANTIDAD DE SUBSIDIOS OTORGADOS
 ARGENTINA | 2021 - 2022
 MAPA XIX
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA BASADA EN DATOS DEL
 MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL



PROGRAMA "MI PIEZA"
 CANTIDAD DE SUBSIDIOS OTORGADOS
 AMBA | 2021 - 2022
 MAPA XX
 FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA BASADA EN DATOS DEL
 MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL



VIVIENDA DIGNA	RENABAP	SUBSIDIOS POR DEPARTAMENTO
● M1 (datos relevados)	□ 1 - 4	□ 1 - 23
● M0 (datos existentes)	□ 4 - 10	□ 23 - 81
	□ 10 - 20	□ 81 - 230
	□ 20 - 47	□ 230 - 763
	□ 47 - 1177	□ 763 - 18668



Programa “Casa Propia Refacción”

Características

Programa impulsado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat durante el año 2021. Actualmente el programa se encuentra con inscripción cerrada, sin información de próximos sorteos.

Consiste en una línea para la compra de materiales y contratación de mano de obra con el objeto de mejorar las condiciones habitacionales de la vivienda.

El préstamo tiene una tasa fija al 0% ajustable con la formula Hog.AR (tasa fija con capital ajustable en relación a la evolución de los salarios, Coeficiente de Variación Salarial publicado por INDEC). A continuación se presenta la evolución de la formula en el último año y su correlato con la inflación correspondiente:

	Mayo 2021 a Mayo 2022
Formula Hog. AR ³³	43.13%
Inflación interanual ³⁴	60.70%

El plazo de devolución del préstamo es de 36 meses (3 años), con 3 meses de gracia.

El monto en pesos otorgado a las familias es de \$100.000 (grupos familiares cuyos ingresos sumen al menos 1 SMVM) o de \$240.000 (grupos familiares que acrediten ingresos hasta \$175.000 5.30 SMVM)

El porcentaje de afectación del préstamo no puede superar más del 25% de los ingresos del grupo familiar.

El 50% del préstamo debe ser destinado a la compra de materiales y el porcentaje restante al pago de la mano de obra.

Mejoras habitacionales a realizar: condensaciones, arreglo de filtraciones, ausencias de aislaciones térmicas e hidrofugas, terminaciones de paredes, reemplazo de carpinterías, mejoras en la instalación eléctrica expuesta, terminaciones interiores sobre contrapiso a la vista, otros.

³³ Coeficiente de actualización de los créditos Casa Propia – Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

³⁴ Fuente: INDEC - Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina

Requisitos de acceso

Argentino/a natural o por opción, o extranjero con residencia permanente, DNI, ingresos provenientes de trabajos formales, Jubilaciones y/o Pensiones, entre 18 y 68 años al momento de la inscripción, ser propietario o alquilar un inmueble que cuente con algún tipo de déficit cualitativo, no registrar antecedentes financieros desfavorables en los últimos 9 meses, no encontrarse inhibido/a, registrar 12 meses de antigüedad en la actividad (empleados/as e independientes)

Proceso de asignación

Se realiza mediante un sorteo de manera digital con presencia de Escribano Público con todos los inscriptos al programa previa validación del cumplimiento de los requisitos estipulados.

Estadísticas del programa (2021)

Total País	Créditos Otorgados	Presupuesto Otorgado	Cuota estimada (36 cuotas)
\$100.000	40.000	\$4.000.000.000	\$2.882
\$240.000	25.000	\$6.000.000.000	\$6.917
Total	65.000	\$10.000.000.000	-

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

Al momento de realizarse el proceso del sorteo se registraron 128.000 inscripciones de todo el país para la aplicación al programa Casa Propia Refacción.

6.2 Comparativa Políticas Públicas y Programa de Microcréditos Vivienda Digna

Las estadísticas referidas al déficit habitacional cualitativo se han mantenido persistentes durante 30 años sufriendo escasas variaciones.

A continuación, a modo de ejercicio, sumamos la totalidad de los beneficiarios de las políticas públicas habitacionales analizadas en el presente trabajo y lo dividimos por el valor del Déficit Cualitativo II correspondiente al CENSO 2010. Entendemos que el número de beneficiarios anual puede ser mayor debido ya que solo estamos evaluando una pequeña muestra de la totalidad de los programas ejecutados.

Programas	Total Beneficiarios (seleccionados)	Déficit Cualitativo II (CENSO 2010)
Programa "Mi Pieza"	137.797	1.698.411
Programa "Casa Propia Refacción"	65.000	
Total	202.797	8.37 AÑOS

El resultado arroja que con estos datos necesitaríamos aproximadamente más de 8 años de políticas públicas continuas para solucionar el déficit cualitativo habitacional, siempre que se mantenga el parque habitacional sin aumento de déficit por carencia habitacional.

Es importante mencionar que un solo préstamo/subsidio por el monto de \$240.000 no es suficiente para realizar todas las mejoras necesarias en la vivienda, que permitan una vez ejecutadas suprimir la condición de déficit. Teniendo en cuenta esta observación y evaluando los costos referenciales que a continuación se presentan es probable que se necesite el doble de años o mayor cantidad de beneficiarios anuales por programas para poder reducir completamente el déficit cualitativo.



Entendemos que la persistencia de las estadísticas es atribuible a la falta de continuidad de las diferentes políticas públicas habitacionales especialmente en los cambios de gestión. Son insuficientes las políticas de vivienda a largo plazo (políticas de Estado) que trasciendan los mandatos gubernamentales, garantizando la continuidad de las distintas líneas de acción y permitiendo la reducción en cantidades significativas de las condiciones atribuibles al déficit habitacional.

Es necesario abordar el problema de una manera más eficiente mediante buenas políticas preventivas que den una solución a la problemática habitacional.

Estimación de costos de mejora en la vivienda

A modo referencial analizamos los costos de mercado necesarios para abordar mejoras en la cocina y en el sanitario de una vivienda.

Un porcentaje elevado (más del 55.76% en el presente estudio) de los procesos de autoconstrucción se realizan con mano de obra propia (familiares, conocidos) lo que

permite hacer más eficiente el rendimiento del préstamo/subsidio. Discriminamos un 60% de costo de materiales como valor de incidencia sobre el costo total de la obra. A su vez obtenemos el costo de materiales por m2 de construcción.

Local	M2	Costo (Mat.+MO)	Costo Mat. (60%)	Costo Mat. (m2)
Cocina	5.60m2	\$1.022.988,53	\$613.793,11	\$109.605,91
Sanitario	3.75m2	\$903.621.40	\$542.172,84	\$144.579,42

Fuente: Índice Reporte Inmobiliario (refacción departamento), Abril 2022

Diferencial Programa de Microcréditos de Vivienda Digna

El programa se diferencia de otras políticas públicas ya que posee una visión integral durante todo el desarrollo del préstamo. No solo otorga montos para la mejora habitacional si no que en todo el proceso acompaña socialmente, técnicamente (asesorías profesionales, talleres) y económicamente (materiales a bajo costo, corralón social) lo que termina generando un mayor impacto en el préstamo otorgado³⁵ tanto en el rendimiento del dinero como en la autoestima de las familias beneficiarias.

El programa tiene una extensa trayectoria en la línea de acción (know-how) la cual se ha ido perfeccionando en base a las lecciones aprendidas durante tantos años. Tiene conocimiento y una fuerte presencia territorial lo que es clave respecto a la cercanía de las familias beneficiarias y a su acompañamiento.

Este sistema de microcréditos va de la mano con los procesos de construcción progresiva de la vivienda. La posibilidad de contar con todo el dinero junto brindada por los créditos tradicionales puede atentar contra el objeto de su uso siendo el préstamo destinado a otro fin. Los microcréditos entregan montos más reducidos pero que en sucesivas renovaciones pueden llegar a los valores de préstamos tradicionales permitiendo una mejor administración del mismo.

A su vez, como se mencionó anteriormente en el presente trabajo, los requisitos para acceder a los microcréditos poseen mayor flexibilidad frente a los préstamos tradicionales o políticas públicas. Trabajo formal, titularidad de dominio del inmueble,

³⁵ Para más información ver IIC (Índice de Impacto Constructivo).

diferentes tipos de garantías no son requisitos excluyentes. Esto posibilita un mayor acceso a familias de los quintiles más bajos a este tipo de préstamos.

El sistema de garantía solidaria entre los diferentes miembros del grupo (familiares, amigos, otros) basado en la confianza mutua, la responsabilidad, la participación, la creatividad y principalmente la solidaridad, denota una muy reducida tasa de morosidad lo que ha evidenciado la efectividad y la potencialidad de los microcréditos.

6.3 Créditos Hipotecarios

Históricamente la vivienda ha sido apreciada por las familias como la principal forma de ahorro y de resguardo de valor de su patrimonio. Los créditos con garantía hipotecaria han permitido alcanzar el anhelo de la vivienda propia.

En la Argentina de las últimas décadas, las constantes fluctuaciones económicas, la incertidumbre reinante y el consecuente riesgo, el descalce de plazos, monedas y tasas y otras condiciones macroeconómicas han llevado a la inexistencia de un mercado hipotecario.

Los créditos hipotecarios son importantes para apalancar los mercados de financiamiento de los países. En la Argentina, el crédito para la vivienda pasó de escasos 4,5% puntos del PBI a 1% posterior al 2001. En el año 2016, mediante la implementación del sistema UVA, se produjo una leve recuperación hasta la crisis macroeconómica del 2018 donde se vio limitado nuevamente.

Para que el mercado hipotecario tenga profundidad el contexto macroeconómico debe estar ordenado, debe existir un equilibrio fiscal que evite procesos cíclicos económicos para que el sistema sea sustentable. Reglas claras, previsibilidad y un bajo porcentaje de inflación son condiciones necesarias para el desarrollo favorable de este sistema.

¿Por qué los créditos hipotecarios para compra de vivienda fallan en atender a la población beneficiaria de los microcréditos?

Una familia tipo necesita muchos años de ahorros para poder acceder a su vivienda. El promedio del ciclo de vida de las personas indica que la mayor probabilidad de ser dueños ocurre entre los 35 y los 39 años de edad, dependiendo exclusivamente de

sus ingresos reales. En el caso de los quintiles más bajos de la sociedad, son necesarios entre 30 y 40 años de ahorro exclusivo para acceder a la casa propia alejándose en demasía del promedio de edad en que uno se convierte en dueño.

En la actualidad existe una gran cantidad de hogares con insuficiencia en sus ingresos y escasa capacidad de pago y de ahorro (60% de hogares < 2 SMVM). El poder de compra del salario formal cae día a día a causa de los elevados valores de inflación mensual.

El acceso a mercado formal de la vivienda resulta muy dificultoso a causa de los elevados costos de transacción. A su vez los requisitos de ingresos a los créditos hipotecarios son muy restrictivos para la población de escasos recursos: trabajo formal registrado, presentación de diferentes tipos de garantías, titularidad de propiedad de del inmueble a comprar, porcentaje de afectación, otros.

Esta opción del mercado es insatisfactoria para cubrir las necesidades de este segmento mercado objetivo. Queda en evidencia que los créditos hipotecarios formales apuntan a otro segmento de la sociedad con ingresos medios y/o altos.

Las familias que poseen una seguridad en la tenencia de la vivienda pero están al margen de los requisitos para poder acceder a créditos hipotecarios encuentran en los microcréditos una posibilidad viable para acceder a préstamos que les permitan invertir en mejoras progresivas de las condiciones de su vivienda mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

A continuación analizamos algunos ejemplos de líneas de créditos hipotecarios existentes en el mercado para el mejoramiento habitacional de la vivienda:

	“Hipotecarios UVA”	“Provincia Vivienda”
Institución Financiera	Banco Hipotecario	Banco Provincia
Destino	Ampliación, terminación	Refacción, ampliación y terminación
Requisitos	Empleados en relación de dependencia (1 año), autónomos, monotributistas (1 año), jubilados, pensionados	Empleados en relación de dependencia (1 año), autónomos, monotributistas (1 año), jubilados, pensionados
Edad	18 a 65 años (máximo para cancelar 75 años)	-
Ingreso Mínimo	\$10.000 (netos)	-
Afectación	25%	40%
Requisitos Vivienda	Título de propiedad, plano municipal, planilla cómputo y presupuesto.	Título de propiedad, plano municipal, planilla cómputo y presupuesto.
Monto máximo	\$2.500.000	Entre \$1.000.000 y \$4.000.000
Financiación máxima	Ampliación: hasta el 100% del presupuesto de obra restante sin superar el 35% del valor actual de la garantía. Terminación: hasta el 50% del presupuesto de obra.	Hasta el 80% del menor valor entre el presupuesto presentado por el cliente y la apreciación de éste efectuada por el Banco.
Plazo Maximo	30 años	Entre 10 y 20 años
Tasa	Pesos ajustables por UVA ³⁶ + CFTEA: 14,89 %	CFTEAV: 42,68% (variable)

Fuente: Elaboración propia en base a los datos suministrados por cada Entidad Financiera

³⁶ Unidad de Valor Adquisitivo: 63.20% (Mayo 2021 a Mayo 2022)

7. REFLEXIONES FINALES

Los programas de microcréditos son instrumentos deseables para la sociedad, ya que el acceso a una vivienda digna no solo trae mejoras en la calidad de vida de las personas sino también y fundamentalmente en los aspectos de índole humana de éstas y sus familias (promoción humana, beneficio no cuantificable).

“La solución a la pobreza en el mundo, fundada sobre la creencia de que el crédito es un derecho humano fundamental, es de una brillante simplicidad: presten dinero a las personas pobres, fomenten una serie de principios financieros sensatos que regulen sus vidas y ellas se ayudarán a sí mismas”. [YUNUS M., 1997]

La promoción y aplicación de dichos programas, direccionados hacia los sectores de la sociedad con poca/escasa solvencia económica, colaboran en la reducción del déficit habitacional cualitativo y contribuyen sin lugar a duda en la reducción de la pobreza. Las personas beneficiarias pueden ir mejorando progresivamente sus viviendas con dignidad y orgullo de manera sostenible a lo largo del tiempo. Este tipo de instrumentos se constituyen como herramientas de promoción humana y movilidad social.

“Los MC incentivan la capacidad de planificación de estrategias de los hogares tendientes a la mejora de la calidad de vida junto al reconocimiento de su capacidad de inclusión en la economía formal.” [RODULFO M.B., SABSAY A., FUENTES J., 2004]

El programa de microcréditos de la Fundación Vivienda Digna se destaca por su accesibilidad, flexibilidad en los requisitos solicitados, el asesoramiento técnico gratuito por parte de profesionales del ámbito de la construcción, la posibilidad de acceder a materiales a valores más económicos que los de mercado y por los reducidos intereses financieros respecto a otros créditos existente en el mercado. La combinación de todas estas variables tiene un efecto multiplicador en el monto del dinero otorgado, el cual sumado a un proceso de autoconstrucción, hace mucho más eficiente el préstamo recibido por las familias beneficiarias.

El sistema de garantía solidarias, mediante la conformación de grupos invita a pensar las mejoras habitacionales en la vivienda de una manera comunitaria. A su vez, el programa mediante los microcréditos sucesivos potencia las capacidades de planificación (económica y constructiva) de las familias.

“...Creemos en la herramienta y creemos que hay que optimizarla para que llegue de mejor manera el recurso, porque poniendo el recurso al servicio se ordenan un montón, un montón de problemas que hoy por hoy una familia tiene en su vivienda...”³⁷

La pandemia del COVID-19 ha puesto en evidencia el déficit existente respecto a las situaciones de hacinamiento, la calidad constructiva y la infraestructura dentro de los barrios informales, donde en los picos de contagio el virus prolifera como mayor rapidez.

Este tipo de programas contribuyen en las mejoras de las condiciones habitacionales reduciendo las posibilidades de propagación y contagio del virus.

¿El programa estudiado puede ser un modelo sostenible en el tiempo?

En base a lo relevado en las entrevistas, con la estructura vigente, el programa de microcréditos hoy tiene la capacidad de entregar 250 créditos por año. Es necesario que el modelo aumente su escala de trabajo para ser sustentable. A su vez es necesario que este aumento venga acompañado de la mano de una optimización del gasto operativo del programa. Hoy en día el programa es deficitario. [BESUSCHIO A., BUENOSAIRES J. D., YOFFE D., 2018]

Las políticas y estrategias de construcción del Hábitat no serán sustentables si no se apoyan en el desarrollo del capital social y la potencialidad cultural siendo esta una condición instrumental de las acciones necesarias. [RODULFO M.B., SABSAY A., FUENTES J. 2004]

Se deberían generar condiciones más simples para que las IMF (instituciones de microfinanzas) puedan acceder a fuentes de financiamiento tanto públicas como privadas con el fin de tender a la auto sustentabilidad.

A su vez se debería trabajar en una legislación adecuada (marco regulatorio) que beneficie a las instituciones que trabajan con las microfinanzas y a los propios donantes.

³⁷ Fernando Collado – Director del Programa de Microcréditos de la Fundación Vivienda Digna

Un ejemplo sobre este caso es la Ley 14.449 (Ley de Acceso Justo al Hábitat), la cual en su art.40 (FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT) define la creación de un fondo fiduciario para el fondeo de mejoras habitacionales con especial atención en las organizaciones no gubernamentales de microcrédito.

“Las instituciones microfinancieras (IMF’s) tienen que alcanzar la sustentabilidad operativa y financiera para que logren autonomía y continuidad en el tiempo; así como desarrollar un nivel de recursos humanos que permita supervisar y promover el negocio rentablemente. Esto permitirá a la organización el ser competitiva y, por lo tanto, exitosa.” [YUNUS M. ,2006]

¿El modelo del programa de microcréditos de la Fundación Vivienda Digna es escalable?

Los años de trayectoria del programa han permitido consolidar un modelo que es efectivo dentro del territorio donde brinda servicios. La ampliación de escala sería factible siempre y cuando se garanticen fondos constantes que permitan dar sustento al programa y permitan solventar los sueldos de la incorporación de mayor personal rentado.

Con relación a las asesorías técnicas, debido a su condición, la presencia de los voluntarios y su estabilidad en las tareas depende de otras condiciones, más allá de las económicas. Un crecimiento factible del programa podría mejorar la promoción y comunicación de éste en diferentes medios. La población no tiene conocimiento de los esfuerzos que realizan las IFM debido a su falta de marketing. Una mejora en la misma posicionaría a la “marca” de otra manera, generando mayor afinidad e identidad con la consecuente posibilidad de atraer a mayores profesionales a colaborar con las asesorías técnicas a familias beneficiarias. Dentro del ámbito universitario, instrumentar pasantías con créditos académicos donde los potenciales profesionales puedan contribuir con la Fundación puede ser una alternativa viable frente a este salto de escala.

Es importante que el programa no pierda de vista el acompañamiento social/familiar en el salto de escala. Pensar en consolidar un grupo de voluntarios sociales con cercanía al barrio es una alternativa viable frente a este nuevo desafío. Hay que tener presente que la vivienda debe ser pensada desde su materialidad pero por sobre todo

desde lo que atraviesa intrínsecamente. El cambio de escala no debe hacer perder el seguimiento y la cercanía que tiene el programa sobre las familias.

Las herramientas digitales/plataformas tecnológicas son claves en un cambio de escala. Es de suma importancia generar datos robustos y estadísticas para realizar análisis y evaluaciones acordes que permitan tomar decisiones a futuro respecto del avance del programa.

El vínculo con otras organizaciones territoriales debe seguir afianzándose. La transferencia metodológica de diferentes contextos y distintas regiones puede contribuir en la consolidación de un modelo efectivo y eficiente.

¿Qué rol juega el Estado en todo esto?

El Estado debe ser protagonista y cumplir un rol de facilitador en las actividades relacionadas con la producción y la mejora de la vivienda y el hábitat. [ONU-HABITAT]

Desarrollando e implementando políticas públicas activas, debe ser el encargado de distribuir equitativamente los recursos disponibles poniendo especial atención en los deciles de la población más vulnerable.

Los antecedentes históricos han demostrado que el Estado no es efectivo para entregar créditos en forma directa. Teniendo en cuenta esto, podría ser una ventaja el apoyarse fuertemente en los modelos de gestión de las instituciones que tienen experiencia, presencia y conocimiento adquirido (know-how) en el territorio a intervenir.

El Estado puede formular estrategias de vinculación institucional en red entre los diferentes niveles de gobierno (Nacional, Provincial, Municipal) y con las ONG territoriales. El sistema se beneficiaría de establecer una gestión asociada.

A su vez se debe potenciar las instituciones gubernamentales existentes de fomento de las microfinanzas (FONCAP, CONAMI, etc.) para que en conjunto con los diferentes actores territoriales puedan potenciar los programas de microfinanzas llegando a mayor parte de la sociedad necesitada.

Se debe prestar especial atención a la participación ciudadana (empoderamiento social) y al desarrollo de una relación más estrecha con los diferentes actores de la sociedad (sociedad civil, academia, sector privado) que tienen interés y están involucrados en los temas habitacionales.

Queda en evidencia que los microcréditos pueden permitir a los deciles más bajos de la sociedad mejorar su situación habitacional, pero estos préstamos no eliminan otras necesidades básicas sociales en infraestructuras y servicios que son responsabilidad del Estado.

El Estado debe poder atender las demandas de la población. En la política de vivienda es clave la visión territorial del sector a intervenir y es importante poder anticiparse a la realidad y poder aplicar y diversificar variados instrumentos vigentes para cada decil de la sociedad.

“La política pública debe alentar el mejoramiento de las condiciones de vida de todos los hogares y familias que se ven excluidos de obtener acceso a una solución habitacional digna.” [MORENO CROSSLEY, 2015]

Se deberían aplicar programas/políticas focalizadas según los diferentes niveles de ingreso. El presente trabajo ha evidenciado en base al estudio de caso del programa de microcréditos que este tipo de políticas de mejoramiento y rehabilitación del stock o parque habitacional existente son adecuadas para las personas ubicadas entre el 4 y el 6 decil de la población de rangos etarios entre 40 y 50 años.

“Los Estados parte deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una atención especial.” [ONU-HABITAT]

El CENSO 2022 (INDEC), en curso, será una oportunidad histórica para actualizar los datos de la situación habitacional en la Argentina. Será clave que los datos surgidos del mismo sean un motivador/disparador para planificar y desarrollar políticas públicas sustentadas en la evidencia, las cuales en su implementación tiendan a brindar siempre lo mejor de cada sector de la sociedad con el fin de lograr el objetivo central de mejorar las condiciones habitacionales de la población más vulnerable y, por lo tanto, su bienestar, salud, seguridad y su vida emocional personal y familiar.

A modo de conclusión y como alienta la visión de la Fundación: **¡Que cada familia tenga una casa donde llegar, un hogar para crecer!**

BIBLIOGRAFIA

ANDER-EGG, Ezequiel, 1995, **Autoconstrucción y Ayuda Mutua. El trabajo social en programas de vivienda**, LUMEN, Buenos Aires

AGUILÓ V.; BINDER L.; BIONDO V., ESPAGNOL M. J.; FERREYRA A.; JUANA C.; MUÑOZ, C.; OBREGON R.; PINTO M. L.; VIDELA M.; YAKUTO I.; VERBRUGGHE L. (2020), **Hábitat, salud y vínculos - Impactos del aislamiento durante la pandemia**, II Jornadas sobre democracia y desigualdades, UNPAZ.

BEKERMAN M. (2004), **Microcréditos: una estrategia contra la exclusión**, Norma, Buenos Aires

BESUSCHIO A., BUENOSAIRE J. D., YOFFE D. (2018), **Modelo Programático/Financiero, Fundación Vivienda Digna, Buenos Aires, Argentina**, II Conferencia de Sostenibilidad, Hábitat para la Humanidad, San José, Costa Rica.

CARBALLO I.E., SAKKAL M.R., CRISTIANI S., GROOS M.L. (2021), **Inclusión financiera, pagos digitales y mejoramiento de vivienda en barrios populares**, Centro de Investigación Social TECHO Argentina.

COHEN J., FERRARI BONIVER M., CASTANO J.I., IRIGOYTIA, L.A. (2008), **Programas de microfinanzas y mejoras estructurales en los hogares: evaluación de impacto utilizando propensity score matching**, Tesis de grado, Licenciatura en Economía, UTDT.

CRISTINI M., DORNA G., PASQUINI R., GOYTIA C. (2019), **“Evaluación de Impacto de los Programas de Vivienda Social”**, Informe – CIPUV

ECO U., (1977), **¿Cómo se hace una tesis?, Técnicas y procedimientos de estudio, investigación y escritura**, Gedisa, Barcelona

(2009) **El derecho a una vivienda adecuada**, Folleto Informativo No21 (Rev.1), ONU-HABITAT, Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, Suiza

FLORIO M, SANCHEZ FERREYRA M.L. (2017), **“La medición del impacto constructivo de los microcréditos en procesos autogestivos de vivienda”**, XII JORNADAS DE SOCIOLOGÍA DE LA UBA, Recorridos de una (in)disciplina. La Sociología a sesenta años de la fundación de la Carrera. 22 al 25 de agosto de 2017.

GORETTA J., **En la propagación del COVID afecta más el hacinamiento que la densidad urbana**, Universidad Nacional del Nordeste

(2020) **Estudio sobre hacinamiento y fallecimientos con Covid-19**, Dateras, Hábitat Para la Humanidad, México.

GOYTIA C., PASQUINI R., SANGUINETTI P. (2011), **“Public-Private Co-operation for Gas Provision in Poor Neighborhoods of Buenos Aires - Impact on Housing Improvements and Health”**, Working Paper No. 2011/23 – UNU-WIDER

MORENO CROSSLEY J. C. (2015), **Déficit habitacional en américa latina y el caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat**, Programa de la Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat)

(1991) **Observación general N.º 4, El derecho a una vivienda adecuada**, Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos

PEREZ COSIO, Luis / IIED – AL (compilador), 1997, **Mejoramiento habitacional en Argentina: estrategias de crédito y asistencia técnica para sectores populares.**

Dirección Nacional de Programas Habitacionales, Subsecretaría de Vivienda, Secretaría de Desarrollo Social de la Nación con el auspicio de FICONG. Buenos Aires

PEREZ COSIO, Luis / IIED – AL (compilador), 1999, **Calidad fortalecimiento y sostenibilidad en los programas de crédito y asistencia técnica para el mejoramiento habitacional en Argentina**. Dirección Nacional de Programas Habitacionales, Subsecretaría de Vivienda, Secretaría de Desarrollo Social de la Nación con el auspicio de FICONG. Buenos Aires

RODULFO M.B., SABSAY A., FUENTES J. (2004), **Instrumentos de apoyo en la aplicación de políticas sociales. Estrategias de micro financiamiento y mejoramiento habitacional en Argentina**, II Congreso Nacional de Políticas Sociales (Mendoza)

TOPPELBERG I., YSRRAELIT J. (2003), **Análisis de la oferta de microcréditos para la vivienda: ¿Cuál es la probabilidad de recibir un microcrédito?**, Tesis de grado, Licenciatura en Economía, UTDT.

Vivienda y ODS en México (2018), ONU-Hábitat / Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), México



YIN R. K., **Investigación sobre estudio de casos**, Applied Social Research Methods Series, Volume 5, London, SAGE Publications.

YUNUS M. (1997), **Hacia un mundo sin pobreza**, Editorial Andrés Bello, Santiago de Chile.

YUNUS M. (2006), **El banquero de los pobres: los microcréditos y la batalla contra la pobreza en el mundo**, Paidós, Buenos Aires

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a las siguientes personas por su contribución en el desarrollo del presente trabajo y por su acompañamiento en la decisión inicial y durante el transcurso de la cursada de la Maestría:

- *Abalo, María Silvia (RADIM).*
- *Besuschio, Alejandro (Director Ejecutivo, Vivienda Digna).*
- *Collado, Fernando (Coordinador de Microcréditos, Vivienda Digna).*
- *Cristini, Marcela (UTDT).*
- *Familias beneficiarias de microcréditos participantes de la encuesta.*
- *García, Pablo (AySA S.A.).*
- *Gonzalez Chans, Sofía (Vínculo con Voluntarios, Vivienda Digna).*
- *Jabibi, Joaquín Félix.*
- *Montaño, Lucía.*
- *Muñoz, Jorge (AySA S.A.).*
- *Radom, Lucía (RADIM).*
- *Re, Federico.*
- *Videla, Mailén Lucila (Asesora de Crédito / Sede Boulogne, Vivienda Digna).*
- *Yakuto, Ingrid (Asesora de Crédito / Sede Las Tunas, Vivienda Digna).*
- *Zanata, Danilo (AySA S.A.).*