

Ricardo Tapia Zarricueta

Académico Instituto de la Vivienda

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile.

En América Latina e Iberoamérica en general, aún persisten grandes déficit de nuevas viviendas para atender a mayorías de población carentes de ellas. El factor relacionado con el financiamiento a la vivienda y la capacidad de endeudamiento que tienen los segmentos más pobres de la región para el ahorro habitacional son variables centrales en el asunto, además del desarrollo de la industria y fabricación de componentes, el diseño, la construcción, la gestión de programas y proyectos, acciones todas del encadenamiento insumo-producto de la producción habitacional.

Para acercarse en parte al contexto en el cual se inscribe el tema de la Revista INVI, se presentan los datos siguientes.

Según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, PNUD, la pobreza en América Latina en 1980 era de un 40,5%; a 1990, ella subió a 48,3% y en el 2006, se redujo a 38,8%. Ello muestra que nuestro continente demoró 25 años en recuperar apenas, el porcentaje de pobreza que tenía a 1980. Sin embargo, en números absolutos, en 1980 había 133 millones de pobres y en el 2006, 205 millones. CEPAL, por otra parte, destacaba que 10 años atrás, para eliminar el déficit cuantitativo en la región se requería de una

inversión que correspondía a aproximadamente el 53,3% del producto interno bruto, en circunstancia que la inversión anual en vivienda representaba alrededor de apenas un 2,9%. Por lo tanto para saldar este déficit, sin contar el de tipo cualitativo, se necesitaba multiplicar por 19 el valor que a ese momento se estaba invirtiendo en ello.

Dos de cada tres viviendas de la región además, son aceptables para alojar los hogares. De las que no son aceptables, un 21,0% se podrían mejorar y un 16,6% hay que reponer. De 19 países, tan solo 4 tenían mayor proporción de viviendas adecuadas.

De los datos esbozados se puede concluir que la búsqueda de sistemas de financiamiento habitacional eficaces, guarda relación con la necesidad de atender el déficit cuantitativo y cualitativo en vivienda. El primer déficit, afecta a uno de los componentes más estratégicos de esa carencia, cual es el factor suelo, para el cual aún no se resuelven políticas equitativas y reguladas. Son hogares que no cuentan con viviendas ni suelos para las mismas. Para el segundo, son hogares con suelo -la mayoría, informales, no regularizados- sobre los cuales se emplazan viviendas desmejoradas o precarias.

Hace ya más de dos décadas que los especialistas destacan como ejemplar en cuanto a modelo de financiamiento, el Subsidio Habitacional Directo (SHD) como uno de los componentes de un sistema tripartito que incluye el ahorro previo de los adquirentes y el crédito hipotecario complementario en condiciones de mercado, fórmula que se ha reproducido en varios países. Se destaca el que los SHD contribuyen a aumentar el mercado potencial de prestatarios hipotecarios, al reducir el monto de endeudamiento necesario para completar el precio de la vivienda al adquirirse, así como contribuyen a ampliar la base de potenciales prestatarios incorporando a nuevos grupos habitualmente rechazados en el sistema debido a su incapacidad de demostrar ingresos permanentes. A pesar de los logros de esta fórmula, los mismos estudios concluyen que para la población más pobre, una solución habitacional puede obtenerse solamente combinando ahorro previo y un subsidio estatal. Dadas las dificultades económicas de los Estados, las limitaciones de los recursos para atender las demandas, los sectores populares carentes de suelo y de viviendas seguirán resolviendo masiva e informalmente su acceso al hábitat. Es por ello que las políticas de regularización dominial, los recursos para mejoramiento y consolidación barrial apuntan a soluciones de "menos para más".

Por lo que indican los datos ya citados sobre disminución de la pobreza, la mayoría de los países, entonces, están en el mismo estadio de desarrollo de hace 25 años y por lo tanto no pueden atender a estos sectores con subsidios estatales de un monto y una cobertura eficaz tal que efectivamente entreguen una solución habitacional digna y equitativa a su población

más vulnerable, ni está última esta en condiciones de ahorrar efectivamente para el mejoramiento de su hábitat dada la precarización de los empleos y la desigualdad en el reparto de los ingresos.

La producción habitacional comprende fases tales como la prospección, la planificación, el diseño, la construcción, distribución o provisión y el uso y administración. Dentro de estas fases el financiamiento es parte del proceso económico que opera desde la fase de la prospección en adelante. Es por ello que para avanzar en la búsqueda de nuevas propuestas es conveniente revisar desde la primera fase, el comportamiento de ese proceso y la exploración de nuevas alternativas concatenadas con las otras fases y dimensiones.

Pareciera ser que se ha llegado a un punto de estancamiento de las fórmulas ya probadas en vista de que la pobreza y el déficit habitacional se han mantenido o aumentado. Al respecto podemos afirmar que los sistemas de provisión habitacional "llave en mano" y el modelo de "vivienda progresiva o evolutiva" seguirán siendo dos modelos con plena vigencia y que para éste último, alternativas de microcréditos o sistemas de financiamiento solidario con potenciamiento del capital social pueden ser alternativas posibles como lo demuestran los artículos del presente número. El problema de los asentamientos precarios con el agravante del factor suelo, requiere de estrategias innovativas incluyendo en ellas el financiamiento. Como se ha demostrado en experiencias nacionales e internacionales, los sectores populares pagan o se endeudan en la medida que el sistema de acceso a la vivienda les ofrece un producto de calidad con estándares

mínimamente adecuados, como lo prueban los ejemplos de los aportes llegados a Revista INVI.

En primer lugar, el artículo temático, "Capital Social y Voluntariado: claves para un financiamiento solidario de la vivienda social. El caso de la Fundación Un Techo para Chile", del sociólogo chileno Jorge Atria, expone el trabajo en asentamientos precarios de una ONG que se ha legitimado en Chile como una institución que trabaja en sectores pobres enfatizando valores solidarios tales como el voluntariado y el capital social, los cuales llegan a ser parte de mecanismos innovativos de capital y recursos financieros efectivamente colaborantes para la superación de la pobreza.

En segundo lugar, se presenta el artículo de Damián García y Cristina Bosio, titulado "Microcréditos: estrategias, realizaciones y perspectivas, donde se destaca una iniciativa similar a la anterior pero esta vez creada desde una ONG argentina que deriva de un trabajo de más de cuatro décadas en el hábitat popular". El proyecto se acompaña de estrategias de apoyo técnico y capacitación, consecuentemente con el hecho de que el financiamiento es uno más de todos los soportes que concurren en la producción habitacional.

Finalmente, como último artículo temático, el artículo del ingeniero industrial Mauricio Rojas, titulado "Financiamiento solidario para viviendas en Chile", que hace una sistematización de una propuesta exitosa de microcréditos para familias pobres, mayoritariamente constituidas por mujeres jefas de hogar. El aporte también es destacable porque es una iniciativa de un banco privado chileno que mediante una metodología de acompañamiento a las familias ahorrantes logra una

performance y capacidad de devolución de casi un 100%. Participan a la fecha, más de 10.000 mujeres, estimando que más de 6.000 de ellas han dedicado los préstamos al mejoramiento de sus viviendas.

El carácter de experiencias efectivas de financiamiento solidario de los artículos expuestos es una referencia de la poca investigación sobre esta temática que existe en la región. Hay en cambio investigaciones extensas sobre financiamiento habitacional y evaluaciones de las mismas dedicadas extensamente a los instrumentos y mecanismos para los grandes mercados en donde la presencia de los créditos hipotecarios y capacidad efectiva de ahorro del habitante, está presente. Para los primeros quintiles de ingreso - destinatarios masivos de las políticas sociales- no hay investigaciones ni producción de conocimiento en donde se puedan extraer conclusiones o preguntas de investigación, tal vez debido a que no son sujetos de mercado interesantes de conocer.

Finalmente, se presentan dos artículos más que si bien no están referidos al tema central de Revista INVI, aluden al diseño urbano y sus implicancias. Ellos son trabajos ya seleccionados para su publicación que estaban a la espera de su publicación. El primero, "Diseño Urbano Sustentable de Conjuntos Habitacionales" del arquitecto y profesor argentino Alberto Papparelli y la arquitecta y magister argentina, Alejandra Kurbán. Estos autores presentan dos métodos de aplicación en el diseño urbano sustentable de conjuntos de vivienda social en copropiedad y que han sido empleados desde hace más de una década en los Talleres de Arquitectura en la Universidad de San Juan, Argentina, período durante el cual han sido verificados y ajustados en sus

conceptos teóricos y en su praxis. El último trabajo, de la arquitecta argentina y magister, Liliana Aguirre, titulado "La violencia en el espacio urbano y el derecho a un mejor vivir", mediante el estudio de caso y la

implementación en él, de una metodología cualitativa, revaloriza ideas tales como el capital social cultural como herramientas para el tratamiento del problema de la violencia urbana.

Ricardo Tapia Zarricueta
Académico Instituto de la Vivienda
Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile