

# Financiamiento Solidario para Vivienda en Chile

## *Housing Solidarity Financing in Chile*

**Mauricio Rojas Mujica\***

Fecha recepción: 30/06/07

Fecha aceptación: 25/08/07

El Programa de Desarrollo Solidario (PDS) del Banco del Desarrollo consiste en brindar apoyo financiero y formativo a mujeres de escasos recursos a lo largo de todo Chile, a través de un crédito solidario, sin ningún otro tipo de garantía que la confianza, la responsabilidad y la solidaridad.

En este Programa se trabaja con grupos de al menos 8 mujeres de muy escasos recursos que no tienen acceso al sistema bancario tradicional por no contar con ingresos demostrables ni estables.

El apoyo financiero se canaliza a través de créditos solidarios. El apoyo formativo consiste en un trabajo en forma previa al otorgamiento de los créditos y luego un seguimiento periódico del grupo, durante todo el periodo de reembolso del crédito.

A la fecha, han participado en este programa más de 10.000 mujeres, estimándose que más de 6.000 de ellas han dedicado estos préstamos al mejoramiento de la calidad de su vivienda, movilizándolo en forma directa más de 2 millones de dólares.

**Palabras claves:** Financiamiento, Vivienda, Grupos solidarios, Mujeres, Capital social

The Solidarity development Program from the Banco del Desarrollo aims at providing financial and training support to low income women in Chile. This is done through a solidarity credit with no other guarantee than trust, responsibility and solidarity.

The program Works with groups formed by at least 8 women who do not have access to the traditional bank system because they cannot demonstrate they have a stable income.

The financial support is done through solidarity credits. The training consists in working with the women before credit is granted and then there are periodical checks done until the credit is re paid.

Up to now more than 10.000 women have taken part in the program. More than 6.000 women have used these loans to improve their life quality and more than 2 million dollars have been used.

**Key words:** Financing, housing, Solidarity Groups, Social Capital

\* Chileno, Ingeniero Civil Industrial, Universidad de Chile.  
Diplomado en: "Desarrollo Organizacional", U. de Barcelona y "Superación de la Pobreza en América Latina", U. de Chile.  
Director de: Fundación Microempresas y Desarrollo; Fundación Trabajo para un Hermano; Sociedad Educativa Pedro Apóstol; CiPyme; Corporación Educativa Trichahue y Corporación Movimiento Marianista.  
mrojas@bdd.cl

## INTRODUCCIÓN

El Programa de Desarrollo Solidario (PDS) del Programa de Microempresas del Banco del Desarrollo consiste en brindar apoyo financiero y formativo a mujeres de escasos recursos a lo largo de todo Chile, especialmente en ciudades y pueblos ubicados en zonas rurales del país, a través de un crédito solidario, sin ningún otro tipo de garantía que la confianza, la responsabilidad y la solidaridad.

En este Programa se trabaja con grupos de al menos 8 mujeres de muy escasos recursos que se conocen bien, y que viven en el mismo barrio, y que no tienen acceso al sistema bancario tradicional por no contar con ingresos demostrables ni estables.

El apoyo financiero se canaliza a través de créditos solidarios, es decir que son avalados mutuamente entre las integrantes del grupo (cada integrante recibe un crédito en iguales condiciones en términos de tasas de interés, plazo de reembolso y monto). Se trata en términos promedios de créditos de USD350 a 18 meses (siendo el monto mínimo de USD150 y el máximo de USD 800).

El apoyo formativo consiste en un trabajo de al menos 7 reuniones en forma previa al otorgamiento de los créditos y luego un seguimiento periódico del grupo, durante todo el periodo de reembolso del crédito (promedio 18 meses). Este proceso de acompañamiento está estructurado con contenidos prácticos y valóricos orientados a despertar y fortalecer capacidades individuales y grupales, como:

planificación y gestión del tiempo, control de gastos, resolución de problemas familiares y domésticos, formas de enfrentar conflictos, trabajo en equipo, proactividad, emprendimiento, autoestima y comunicación. Todos estos contenidos tienen por objeto incrementar el capital social, generar las condiciones para una mayor autonomía y mejorar la calidad de vida de las familias participantes.

Sin perjuicio que el destino de los créditos solicitados es de libre disponibilidad, se constata que el 45% de los préstamos son destinados en forma directa a la adquisición o mejora de la vivienda, dado que ésta es una de las mayores aspiraciones de las familias y representa una mejora tangible en su calidad de vida.

A la fecha, han participado en este programa más de 10.000 mujeres. Con el apoyo brindado por el Programa de Desarrollo Solidario la mayoría de ellas declara haber podido mejorar las condiciones de vida de su familia y el bienestar del hogar.

Sin embargo, no sólo el acceso al crédito ha impactado en la vida de las mujeres del Programa de Desarrollo Solidario. A raíz de los lazos de confianza que se van fortaleciendo en los grupos, se observa una creciente asociatividad de las mujeres participantes. Muchas participantes manifestaron también un notable aumento en su autoestima; un mayor grado de independencia y un despertar de su capacidad emprendedora. En varios de los grupos se han creado alternativas viables de generar empleos colectivos, generando nuevos ingresos para el grupo y para las familias.

Precisamente la Confianza y Cooperación, elementos que generan Capital Social, son elementos básicos para dotar a las personas de capacidades para insertarse en la vida social. El Capital Social provee de Redes de Apoyo en las cuales las personas se hacen parte de la trama de actores más amplios y aumenta así su capacidad para actuar. Independientemente de los recursos monetarios que se obtengan, es más fácil salir de la pobreza cuanto más capital social se posea.

Las iniciativas de Desarrollo de Base, como por ejemplo el Programa de Desarrollo Solidario, cobran especial significado en un país como Chile que se caracteriza por cuotas muy altas de desconfianza interpersonal.

## MARCO CONCEPTUAL

La pobreza no es sólo la ausencia de recursos económicos, principalmente la pobreza es la ausencia de redes, de sentido y de autoestima, o, dicho de otra forma, es la ausencia de capital personal y social.

En efecto, una persona de ingresos altos que por distintas circunstancias pierde sus ingresos monetarios, normalmente puede recuperar su nivel de vida dado que tiene altos niveles de capital personal, tales como educación, autoestima y sentido de su vida, a los cuales adiciona capital social, redes de contactos y pertenencia a grupos relevantes que hacen que se sienta capaz de revertir la situación difícil por la que está pasando.

Por el contrario, las personas de menores niveles socioeconómicos y en particular las mujeres de dichos segmentos no cuenta con dicho capital personal y social, ya que tienen bajos niveles de educación y han sido poco reconocidos en su vida, con lo cual su autoestima y sus relaciones sociales no son un "activo" sino que muchas veces son una carga que deben superar.

En consecuencia, las acciones tendientes a apoyar a estos segmentos de la población no sólo deben hacerse cargo de la solución y el mejoramiento de las condiciones económicas, sino que de aumentar el capital personal y social que ellos poseen, ya que de lo contrario los resultados no serán permanentes en el tiempo.

La pregunta, entonces, es cómo crear capital personal y social.

El capital personal está asociado principalmente a los recursos propios y a la educación, por lo tanto, en el corto plazo, no es posible entrar por este lado en el caso de los adultos de bajos ingresos.

En el caso del capital social, éste está asociado a la potencia de las redes a las cuales se pertenece y a su capacidad de estimular la confianza, los sueños personales y las esperanzas compartidas. Este es el camino, que con éxito, se ha desarrollado en la experiencia del microcrédito en países como Bangladesh a través del Grameen Bank y otros cientos de instituciones que han desarrollado metodologías de trabajo con grupos de mujeres pobres, tendientes a mejorar la calidad de vida de sus familias.

Los aspectos comunes de estas metodologías son el generar grupos de personas, especialmente mujeres, que se conocen y viven en una misma localidad y a través de reuniones que son realizadas regularmente. En ellas se avanza en la generación de confianza y en el apoyo en la realización de los proyectos personales. Esto ayuda a las participantes a descubrir y desarrollar sus potencialidades e ir entrando en un círculo virtuoso en el cual van descubriendo sus capacidades y se van beneficiando de los resultados obtenidos, lo que las ayuda a crecer en confianza y autoestima. Este proceso es ayudado con el desarrollo de "ritos" que fomentan la responsabilidad y el compromiso personal, con su familia y con el entorno.

La generación de capital social es muy importante en cualquier iniciativa de apoyo a los sectores de más bajos ingresos, y cuando se trabaja con mujeres este aspecto se vuelve esencial, ya que una alta proporción de mujeres no han participado nunca en trabajos fuera del hogar y las relaciones dentro del hogar tienden a tener una fuerte componente de poco reconocimiento al género femenino.

#### **OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO SOLIDARIO**

- Brindar apoyo financiero y formativo a mujeres emprendedoras de escasos recursos.
- Extender los servicios del Banco del Desarrollo a los sectores más pobres de la sociedad, permitiendo su acceso al sistema financiero, para

lograr su desarrollo y el mejoramiento de las condiciones en que viven.

- Colaborar con la erradicación de la pobreza en Chile.
- Ofrecer servicios financieros a personas de bajos ingresos a través de una metodología y una mística particularmente diseñada, en un programa autosustentable.

#### **METODOLOGÍA DE TRABAJO**

El Programa está orientado principalmente a las mujeres dueñas de casa y a las que trabajan en forma esporádica o temporal y quieren mejorar sus condiciones de vida y el bienestar familiar. Este programa apoya también a las mujeres trabajadoras que tengan la posibilidad de transformarse en microempresarias, y generar así ingresos adicionales para sus hogares. Se trata de grupos de personas que no tienen posibilidad de acceder al sistema financiero formal dado que no tienen patrimonio y tampoco tienen una fuente de ingresos demostrable.

La consolidación del grupo, el conocimiento entre las integrantes y la organización interna son los elementos principales en la evaluación de su acceso al crédito.

Normalmente, los grupos de crédito se conforman a partir de Comités de vivienda, Centros de madres, Agrupaciones vecinales, etc. Cada grupo desarrolla una identidad propia y define los proyectos de mejoramiento que cada integrante desea realizar:

comprar una "mediagua" (vivienda de emergencia), ampliar la vivienda, arreglar techos o pisos, construir o reparar un baño, mejorar el equipamiento de la vivienda o realizar algún tipo de emprendimiento.

El grupo se reúne quincenal o mensualmente según se defina y junto con reafirmar sus compromisos mutuos, que se expresan en el rito de lectura del "Decálogo de compromisos del Programa de Desarrollo Solidario", se apoyan mutuamente, comparten sus experiencias y se ayudan cuando alguna tiene problemas de pago.

El financiamiento que proporciona el Banco del Desarrollo consiste en un crédito otorgado en las mismas condiciones para todas las integrantes del grupo: montos, plazos, cuotas y fechas de pago iguales para todas (los plazos varían entre 12 y 48 meses).

## DECÁLOGO DE COMPROMISOS

### **Compromisos de las participantes en el programa de desarrollo solidario, para mejorar la calidad de vida y el bienestar familiar.**

- 1) Trabajaremos persistentemente para mejorar nuestras condiciones de vida y las de nuestras familias.
- 2) Seremos solidarias(os), ayudaremos a las(los) demás integrantes de nuestra comunidad.
- 3) La práctica de la solidaridad nos hará una comunidad más fuerte, y nos comprometerá aún más cuando la recibamos de nuestras(os) compañeras(os).
- 4) Seremos leales y honestas(os); especialmente con nuestro grupo y comunidad, cumpliendo los compromisos adquiridos delante de todos.
- 5) Declaramos que el crédito es un medio para mejorar nuestra calidad de vida y de nuestras familias; por lo que lo pagaremos puntualmente, no importando los sacrificios que debemos hacer para ello.
- 6) No firmaremos nada que no entendamos, y preguntaremos hasta entender lo que firmamos.
- 7) Nos comprometemos a ahorrar diariamente, para poder cumplir con nuestros compromisos de pago, utilizando la alcancía para depositar el dinero reunido.
- 8) Juntaremos dinero dentro de nuestro grupo para pagar las cuotas de quien no pueda cumplir con sus compromisos.
- 9) Haremos un fondo solidario, para mejorar las condiciones de vida de nuestra comunidad, que se usará también en caso de problemas del grupo.
- 10) Asistiremos siempre y en forma puntual a nuestras reuniones de grupo.

### **ANTECEDENTES QUE DIERON COMO RESULTADO LOS PROGRAMAS VINCULADOS AL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA**

El PDS está basado en múltiples experiencias en las que se ha podido constatar la eficacia de otorgar financiamiento a las familias más pobres. Algunas de las experiencias más significativas han sido:

- los préstamos otorgados a mujeres para la reparación de sus viviendas deterioradas por el terremoto de 1985
- experiencias de microcrédito y auto-construcción realizadas con grupos de pobladores en conjunto con Organizaciones No Gubernamentales (ONG)
- el financiamiento de comités de vivienda
- la experiencia internacional de microcréditos, en particular la realizada en Bangladesh por el Grameen Bank.

Este programa tiene una manera de trabajar muy similar a la experiencia del Grameen Bank y de otras instituciones similares en Bangladesh.

Por otra parte, en el mandato fundacional del Banco del Desarrollo, el Cardenal Raúl Silva Henríquez planteó la siguiente misión: "La misión que les encomiendo es ponerse al servicio del desarrollo equitativo del país y atender las necesidades de vivienda de los más pobres". En este contexto, el Banco desde sus inicios ha destinado parte importante de su actividad al financiamiento de la construcción y la adquisición de viviendas, es-

pecialmente de los sectores de menores ingresos. Para ello ha sido pionero y líder en implementar los distintos productos de ahorro y crédito para posibilitar que las familias adquieran y/o mejoren sus viviendas.

Con todos estos antecedentes y sumado a la alta valoración que tienen las familias de sus necesidades vinculadas a la vivienda, resulta natural que el principal destino de los créditos del PDS sea el mejoramiento de la vivienda.

### **PERFIL DE LAS CLIENTAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO SOLIDARIO (PDS)**

El perfil y la caracterización de las clientas PDS distingue la situación de los sectores rurales como urbanos, considerando las definiciones de pobreza e indigencia que son utilizadas por el Ministerio de Planificación y Cooperación (MIDEPLAN) del Gobierno de Chile para medir el nivel socioeconómico de nuestras clientas.

En el cuadro N°1 se detalla el destino de los créditos solicitados, destacándose que las preferencias se concentran principalmente en el mejoramiento y adquisición de la vivienda, con un 45%. Adicionalmente, se debe considerar que existe un efecto indirecto, ya que en los casos en que el dinero se dedica a iniciativas microempresariales, normalmente parte de los ingresos que generan estas iniciativas son destinadas al mejoramiento de la vivienda. Igual cosa ocurre con lo que se

destina a deudas, ya que parte de esas deudas se han generado por mejoramientos realizados en las viviendas.

Tabla N°1: Distribución de los destinos de créditos PDS

Destino del crédito	%
Mejoramiento - adquisición de vivienda	45
Iniciativa microempresa	22
Estudios hijos	16
Deudas	11
Enfermedades	6
Total	100

Sumando efectos directos e indirectos se puede estimar que alrededor de un 60% de las operaciones de este Programa se han destinado al mejoramiento de la vivienda, lo que significa más de 6.000 familias beneficiadas con una inversión monetaria de alrededor de USD 2.000.000 a lo que hay que sumar el trabajo directo realizado por las familias y comunidades ya que no es remunerado.

El tipo de soluciones realizadas son de un amplio espectro, entre las cuales se pueden mencionar: comprar terrenos, urbanizarlos y subdividirlos; complementar ahorros para postular a subsidios, mejoramiento de viviendas sociales (equipamiento interior), ampliación de viviendas, construcción de baños, cambio de techumbres, instalar pavimentos, etc.

Respecto al perfil socioeconómico de las clientas del PDS, se obtuvieron los siguientes resultados:

1. Del universo de mujeres encuestadas, el 48% de éstas corresponden al estado civil soltera y 52% son clasificadas en la categoría casadas.
2. Con respecto a los integrantes por familia, ésta oscila entre 2 y hasta 8 integrantes, presentándose una media de 5 integrantes por núcleo familiar.
3. Los grupos familiares de la muestra encuestadas presentan ingresos que varían entre los \$ 135.000 y hasta los \$ 400.000 mensuales (Ver tabla N°2)

Tabla N°2: Ingresos familiares promedio.

Rango de Ingresos M\$	% de las familias
80-150	20%
150-170	27%
170-250	27%
250-400	26%
Total	100%

Nota: Para efectos de traspasar los valores a USD se puede considerar una tasa de cambio de \$530 por dólar.

El ingreso per cápita de las familias urbanas clientes del PDS oscila entre los \$23.000 y hasta \$65.000, concentrando al 54% de los encuestados en el rango de \$36.001 a \$51.000 (Ver tabla N°3).

Tabla N° 3: Distribución per cápita de ingresos clientes PDS

Rango Per Capita (\$)	%
\$23.000 a \$36.000	20%
\$36.001 a \$51.000	54%
\$51.001 a \$65.000	26%
Total	100%

Por su parte, el ingreso promedio per cápita de los sectores rurales está en el rango de \$23.000 a \$36.000. Sin embargo, el ingreso promedio se ve suplementado por los ingresos temporales que las clientas reciben por concepto de trabajo fuera de sus hogares (temporeras), que es de aproximadamente \$90.000 durante los meses de trabajo.

Con respecto al nivel de la vivienda de las clientas del PDS, la encuesta nos arroja que el 56% de las mujeres vive con su núcleo familiar en una casa habitación, el 38% comparten su vivienda con más de una familia y el 6% habitan una mediagua (campamentos). El 12% de los encuestados viven como allegados, el 38% en viviendas arrendadas y el 50% en casa propia. Con respecto a la red de alcantarillado, el 91% de los encuestados lo poseen y sólo el 9% no está conectado a la red de alcantarillado (ver tabla N° 4 y Tabla N°5).

Tabla N°4: Cantidad de familias que habitan en una casa habitación

Cantidad de familias que habitan una casa habitación	%
1	56%
2 a 3	38%
Habitan Mediagua (vivienda de emergencia)	6%
Total	100%

Tabla N° 5: Distribución del estado de la tenencia de vivienda

Tenencia de la vivienda	%
Allegados	12%
Arrendada	39%
Propia	49%
Total	100%

Ante las preguntas vinculadas con el nivel educacional, el instrumento de medición arrojó que en los sectores rurales el 56% de los encuestados terminaron la enseñanza básica y sólo el 13% terminaron la enseñanza media; a diferencia de los sectores urbanos donde el 50% de los encuestados terminaron la enseñanza media y el 19% egresó de colegios politécnicos.

Tabla N°6: Nivel educacional población rural

Nivel educación - población rural	%
Educ. Básica completa	56%
Educ. Media completa	13%
Hasta 5 Básico	28%
Egresado Politécnicos	3%
Total	100%

Tabla N°7: Nivel educacional población urbana

Nivel educación - población urbana	%
Educ. Básica completa	28%
Educ. Media completa	49%
Hasta 5 Básico	13%
Egresado Politécnicos	9%
Total	100%

Cabe señalar que el 97% de los entrevistados indicó que era primera vez que tenían acceso al sistema financiero. Al ser consultados por la modalidad de crédito que les acomoda más, indicaron que prefieren los créditos individuales a menos que conozcan muy bien a los integrantes del grupo.

En términos económicos, el perfil de los clientes que son atendidos bajo el Programa de Desa-

rrollo Solidario corresponde principalmente a personas que se encuentran bajo la línea de la pobreza (sobre el 92% de los encuestados), es decir, personas que poseen un per cápita igual a \$43.712. Sin embargo, dentro de la muestra extraída existen clientes que se encuentran bajo la línea de la indigencia, este segmento corresponde al 8% de la población encuestada (ingresos per cápita= \$21.856). Ver tabla N°8.

Tabla N°8: Distribución de la población según clasificación: Bajo línea de pobreza y Bajo línea de indigencia.

Descripción	%
Bajo línea de la pobreza	92%
Bajo línea de la indigencia	8%
Total	100%

El perfil de las clientas PDS, corresponde a mujeres dueñas de casa que están bajo la línea de la pobreza, son mujeres trabajadoras o que realizan alguna actividad remunerada fuera de su casa (temporeras), poseen acceso a crédito a través de casas comerciales y cadenas de supermercados y el 63% de este segmento posee acceso a la telefonía celular a través de pre-pago. Su núcleo familiar está constituido por aproximadamente 5 integrantes y el ingreso familiar promedio es de M\$200.

## DESAFÍOS DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Actualmente para la población en situación de pobreza el acceso a la vivienda es un factor clave en los procesos de la superación de ésta y en el mejo-

ramiento de la calidad de vida para estas familias. Sin perjuicio de que el gobierno de Chile ha puesto a disposición programas habitacionales, urbanos y participativos para grupos organizados pertenecientes al I y II quintil de la población, es decir programas de vivienda destinados a la población que vive en mayores situaciones de pobreza e indigencia, se percibe una brecha entre las necesidades de estos grupos y las ofertas de las políticas públicas.

Para los próximos años, el Gobierno de Chile tiene la meta de reducir el déficit habitacional del 1° quintil de la población más pobre de la población en 160.000 unidades de vivienda a través del Fondo Solidario de Vivienda I y apoyar a las familias del 2° quintil con baja capacidad de endeudamiento en 68.671 unidades de vivienda a través del Fondo Solidario de Vivienda II. Por otra parte, el programa de Mejoramiento de la Calidad de Viviendas Sociales tiene aprobado para el presente año 313 UF, solicitando un ahorro previo de 3 UF por postulante a este programa.

En el contexto de estos desafíos el Programa de Desarrollo Solidario se plantea como una opción para cooperar en el cumplimiento de estas metas y por sobre todo apoyar en la generación de redes y de espacios de confianza que posibiliten avanzar en la solución definitiva de los problemas de vivienda de los sectores de menores ingresos. Ya que en la experiencia del Programa de Desarrollo Solidario, los problemas de vivienda y de pobreza de los sectores de bajos ingresos no se deben únicamente a la insuficiencia de recursos sino que también a la ausencia de relaciones y de autoestima,

situaciones que el PDS a través de su metodología participativa y formativa contribuye a erradicar.

## CONCLUSIONES

La pobreza no se refiere solamente a la falta de recursos. Es principalmente, falta de autoestima y ausencia de redes de ayuda que permitan avanzar en la resolución de las situaciones de precariedad y vulnerabilidad.

El Programa de Desarrollo Solidario ha desarrollado un modelo de intervención que se hace cargo de resolver ambas carencias, tanto las económicas como las sociales, logrando resultados efectivos en el progreso de las familias participantes y en la devolución de los préstamos otorgados. Este modelo de intervención ha sido exitoso en la generación de capital social y las participantes han logrado mejorar en forma significativa su autoestima, sus redes y su bienestar familiar.

Resulta interesante constatar que muchas mujeres que han participado en este programa no habían completado su educación media y nunca habían trabajado fuera del hogar. Más aún, en muchos casos esta situación era agravada por relaciones de gran dependencia dentro del hogar de la familia de referencia y/o de la familia actual, lo que las hacía muy dependientes y con una autoestima muy baja, lo que las mantenía en un círculo vicioso de inseguridad y pobreza. El salir de la casa, juntarse con otras mujeres, compartir sus angustias y sus

sueños, les ha ayudado a fortalecerse como personas y a desarrollar y confiar en sus potencialidades, lo que se ha traducido en mejoramiento de sus viviendas, desarrollo de microempresas y/o mejoramiento de la educación de sus hijos.

Sería deseable que las políticas públicas recogieran de mayor manera este tipo de experiencias y las consideraran en sus desarrollos futuros.

## BIBLIOGRAFÍA

GARGIULO, Nello (editor). ¿Es posible superar la pobreza? 1ª Edición 2003. Ediciones UCSH.

Documento presentado a congreso o reunión: VIGNOLO, Carlos. Sociotecnología: construcción de capital social para el tercer milenio. 2002. Universidad de Chile, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, Departamento de Ingeniería Industrial.

YUNUS, Muhammad. Hacia un mundo sin pobreza. 1ª Edición 1998. Editorial Andrés Bello.