

# **La medición del impacto constructivo de los microcreditos en procesos autogestivos de vivienda.**

Maria Laura Sanchez Ferreyra y Miguel Florio.

Cita:

Maria Laura Sanchez Ferreyra y Miguel Florio (2017). *La medición del impacto constructivo de los microcreditos en procesos autogestivos de vivienda. XII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-022/420>

## 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.**

---

**Título de la ponencia:** “La medición del impacto constructivo de los microcréditos en procesos autogestivos de vivienda”

**Nombre y Apellido Autor/es:** Miguel Florio; María Laura Sánchez Ferreyra

**Eje Temático:** Sociología del hábitat y Medio Ambiente

**Nombre de mesa:** Hábitat, desigualdad y movimientos sociales. Desafíos en la praxis de la investigación

**Institución de pertenencia:** Fundación Vivienda Digna

**E-mail:** [mlsanchezferreyra@gmail.com](mailto:mlsanchezferreyra@gmail.com); [miguel@fgarquitectos.com.ar](mailto:miguel@fgarquitectos.com.ar)

**Palabras clave:** microcréditos-mejoramiento habitacional - impacto constructivo

**Tema:** Medición de impacto constructivo en esquemas de financiamiento a través de microcréditos y asesoramiento técnico-constructivo

**Resumen:**

La ausencia de condiciones básicas de habitabilidad constituye una problemática que atraviesa a un gran porcentaje de hogares del país. El microcrédito destinado a mejora habitacional significa una efectiva estrategia para superar este déficit y lograr el acceso a una vivienda digna. Desde hace 22 años, la Fundación Vivienda Digna desarrolla un Programa de Microcréditos para construcción y mejoramiento habitacional, que incluye acompañamiento social, garantía solidaria, asesoramiento técnico-constructivo gratuito y facilidades para la compra de materiales de construcción a familias residentes en la región norte y oeste del área metropolitana de la Provincia de Buenos Aires. El presente trabajo tiene como objetivo presentar una metodología para la medición del impacto constructivo que tiene el microcrédito en la mejora de las condiciones de habitabilidad de los hogares integrantes del programa.

**Hipótesis:** La metodología del microcrédito presenta un índice de rendimiento multiplicador determinado por la autoconstrucción, el asesoramiento técnico-constructivo y es potenciador del ahorro en comparación con metodologías tradicionales.

## **Introducción**

Desde 1994 la Fundación Vivienda Digna desarrolla un Programa de Microcréditos con el objetivo de contribuir a mejorar las condiciones habitacionales deficitarias de familias residentes en el conurbano norte y oeste de la Provincia de Buenos Aires a través de acompañamiento financiero, técnico-constructivo y social. A lo largo de sus 23 años de historia, el programa ha apoyado a 3.828 familias -agrupadas en 1.125 grupos solidarios que significaron 8.115 ciclos de crédito- en la construcción y mejoramiento de sus viviendas, contribuyendo en la reducción del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo existente. Asimismo, el programa fomenta la cooperación a través de la metodología de grupos solidarios de crédito y la inclusión financiera, potenciando las capacidades de planificación económica y constructiva de las familias integrantes del Programa. Además, esta línea de acción fomenta y promueve la construcción sustentable a partir de la utilización de material y mobiliario reciclado, en sinergia con el corralón social Sume Materiales. Finalmente, el programa potencia la tradición de autoconstrucción de familias y comunidades mediante el mutuo aprendizaje de saberes, la planificación conjunta y el intercambio, en las sucesivas instancias de asesoramiento técnico-constructivo que llevan adelante los 30 arquitectos voluntarios que integran el programa.

La cobertura territorial del programa abarca los municipios de San Isidro, San Fernando, General San Martín, Malvinas Argentinas, Tigre y Pilar a través de sus sedes en Boulogne (San Isidro), Presidente Derqui (Pilar), Manuel Alberti (Pilar) Las Tunas (Tigre) y Rincón de Milberg (Tigre) en la provincia de Buenos Aires. Asimismo la línea de acción de microcréditos se implementa en el municipio de Wanda, provincia de Misiones.

La operatoria del programa consiste en brindar asistencia financiera a grupos solidarios de 3 a 5 familias través de microcréditos que van de \$2.500 a \$15.000 por familia con periodos de retorno de 6 u 8 meses<sup>1</sup>; otorgar un descuento de 50% para la compra de materiales y mobiliario y ofrecer asesoramiento técnico-constructivo en un proceso de sucesivos y progresivos ciclos de financiamiento. Esta metodología permite mantener las tasas de interés al mínimo (20% directo) debido a los montos relativamente bajos y consiguiente reducción del riesgo, plazos de devolución cortos y cuotas fijas. Los requisitos mínimos en conjunción con estos beneficios

---

<sup>1</sup> Otro estudio realizado por la institución determinó que los fondos asignados a través de esta metodología por tramos presentan una rotación promedio de 2.1 ciclos. Este índice se reduce en función de las variables como el "costo operativo" e "inflación", impactando especialmente en el precio de materiales y por ende, en el rendimiento del microcrédito.

permiten la accesibilidad a una gran cantidad de hogares: en la actualidad el programa asiste a 387 familias, de las cuales el 71% (276) tienen como titulares de crédito a mujeres jefas de hogar<sup>2</sup>. El monto promedio de desembolso en 2016 fue de \$8351 por familia: \$7257 para familias nuevas y \$8929 para familias renovadoras.

La población objetivo de Microcréditos incluye a todas las familias en situación habitacional deficitaria -cualitativa o cuantitativa- residentes en el área de cobertura del programa que posean la tenencia del terreno, cuenten con ingresos propios y no tengan acceso al sistema de formal crédito.

En términos de ingreso familiar, el Programa de Microcréditos es viable para los hogares de 5 miembros correspondientes a los deciles 2 al 7, aunque la mayor concentración de destinatarios se da entre los deciles 3 a 6.

**Tabla 1: Identificación de la población destinataria de microcréditos por deciles de ingreso.**

DECIL	INGRESO MIN./DECIL	INGRESO MÁX./DECIL	INGRESO PROMEDIO/DECIL	DESCUENTO PROMEDIO 30% (3 HIJOS A CARGO)	DESCUENTO CRÉDITOS PROMEDIO 20%	CUOTA APLICABLE	
1	\$150	\$5,828	\$4,056	-\$1748	-\$1165	\$583	LÍNEA DE INDIGENCIA \$5.444
2	\$5,840	\$8,800	\$7,346	-\$2640	-\$1760	\$880	
3	\$8,820	\$10,600	\$9,721	-\$3180	-\$2120	\$1060	
4	\$10,600	\$13,140	\$11,927	-\$3942	-\$2628	\$1314	LÍNEA DE POBREZA \$13.136
5	\$13,150	\$15,700	\$14,504	-\$4710	-\$3140	\$1570	
6	\$15,750	\$19,100	\$17,386	-\$5730	-\$3820	\$1910	
7	\$19,154	\$23,900	\$21,296	-\$7170	-\$4780	\$2390	
8	\$23,900	\$30,000	\$26,619	-\$9000	-\$6000	\$3000	
9	\$30,000	\$41,200	\$35,036	-\$12360	-\$8240	\$4120	
10	\$41,250	\$280,000	\$60,962	-\$84000	-\$56000	\$28000	

**Fuente:** INDEC, 2016. Hogares según escala de ingreso total familiar. Total de aglomerados urbanos. Tercer trimestre de 2016. Cálculo de ingreso total para un hogar de cinco miembros

Como mencionamos, los hogares que conforman el programa habitan viviendas deficitarias, siendo las viviendas recuperables las que tienen mayor representación dentro de las demandas de crédito. Sin embargo, existe cerca de un 20% de las solicitudes direccionadas a la construcción de vivienda nueva. De esta manera, el programa focaliza su accionar no sólo en la reducción del déficit cualitativo, sino también del cuantitativo, entendiendo a éste como la diferencia entre el número de hogares y la cantidad de viviendas disponibles y/o las viviendas irrecuperables

<sup>2</sup> 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 a 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.

habitadas<sup>3</sup>. 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). Para el INDEC (2010) existen distintas categorías dentro del déficit cualitativo: hogares en viviendas no deficitarias en medio no consolidado (Casas tipo A), hogares con hacinamiento crítico (más de tres personas por cuarto) en viviendas no deficitarias y hogares en viviendas recuperables (Casas tipo B) que pueden ser modificadas para transformarse en viviendas adecuadas<sup>4</sup>, contrariamente a las consideradas "irrecuperables" que exigen el reemplazo por un nuevo núcleo habitacional.

<b>Tabla 2: DÉFICIT HABITACIONAL CUALITATIVO POR DEPARTAMENTO 2010</b>						
DEPARTAMENTO	2010					
	Hogares con hacinamiento crítico en viviendas no deficitarias (Casas tipo A y Departamento)	Hogares en medio no consolidado en viviendas no deficitarias (Casas tipo A y Departamento)	Hogares con hacinamiento crítico y sin redes en viviendas no deficitarias	Total déficit cualitativo de vivienda	Total de hogares	Porcentaje de hogares con Déficit cualitativo de vivienda
GENERAL SAN MARTIN	1,451	2,383	30	12,448	133,202	9.3
MALVINAS ARGENTINAS	1,003	45,089	1,470	77,210	89,338	86.4
PILAR	697	25,099	995	56,961	82,671	68.9
SAN FERNANDO	648	778	2	5,932	49,384	12.0
SAN ISIDRO	655	835	1	4,228	97,213	4.3
TIGRE	1,190	22,915	642	45,337	108,558	41.8

**FUENTE: Ministerio de Planificación en base a INDEC, 2010.**

Según el Censo de Población, Viviendas y Hogares (INDEC, 2010) a nivel nacional existe un déficit habitacional que abarca al 28% de los hogares, de los cuales el 62% presentan características deficitarias recuperables. Más específicamente y teniendo en cuenta la adscripción territorial del programa, la provincia de Buenos Aires registra un 29.1% de hogares en condiciones de déficit cualitativo, que asciende al 33,9% para el aglomerado de los partidos del gran Buenos Aires en ese mismo año: del total de 3.151.223 de hogares, 1.069.107 padecen alguna carencia en relación a su vivienda. En los partidos de referencia, vemos que los

<sup>3</sup> Es decir "la cantidad de viviendas que se debe construir o adicionar al parque existente: son las nuevas unidades necesarias para que exista una relación uno a uno entre viviendas adecuadas y hogares que necesitan alojamiento" (Mterio. de Planificación Federal, Inversión y Servicios/ UNQ, 2007: 11 en Salvarredy, 2012).

<sup>4</sup> Según la Organización Panamericana de la Salud una vivienda adecuada es aquella que presenta una ubicación segura, diseño y estructura adecuada y espacios suficientes para una convivencia sana, cuenta con tenencia segura y servicios básicos de buena calidad; muebles, utensilios domésticos y bienes de consumos seguros y eficientes; un entorno adecuado que promueva la comunicación y la colaboración y hábitos de comportamiento que promueven la salud.

municipios de Malvinas Argentinas, Pilar y Tigre presentan los porcentajes más altos de déficit habitacional cualitativo, siendo de 86.4%, 68.9% y 41.8% respectivamente, lo que evidencia la importancia del acompañamiento en esas zonas.

El asesoramiento técnico-constructivo<sup>5</sup> ofrecido por el programa permite realizar un diagnóstico integral de la vivienda, identificando las obras prioritarias por tramo de microcrédito. Asimismo, el informe realizado por el profesional y entregado a cada familia incluye un cómputo de materiales en cantidades, por precio unitario y total, lo que interviene directamente en la máxima productividad de la inversión del microcrédito otorgado. Dicho asesoramiento se da en todos los ciclos de préstamo y consiste de una visita a la locación de la obra a realizar, el relevamiento del estado actual de la vivienda y las necesidades de mejora, a fin de realizar una propuesta de mejoramiento por etapas. Cada profesional realiza una breve descripción, un croquis e información sobre distintas categorías: implantación, hacinamiento, procedencia y provisión del agua, servicio sanitario, gas, electricidad y calidad de los materiales. El informe técnico se entrega a cada familia en forma de una “Planilla de recomendaciones” en el que se asienta el asesoramiento profesional que incluye un plano de las tareas a ejecutar con planta, cortes, vistas, detalles constructivos, georreferenciamiento, cómputo de materiales y presupuesto estimativo de la obra, además de documentación gráfica de apoyo para la construcción y la entrega de nuestro manual “Apuntes sobre la Construcción de la Vivienda” (Fisch, 2009).

Toda la información relevada constituye un insumo inestimable para el cálculo del impacto constructivo de la inversión en virtud de la sinergia entre el financiamiento, la potenciación del ahorro, la autoconstrucción y el asesoramiento técnico. En esta línea, el presente trabajo tiene como objetivo presentar una metodología para la medición del impacto constructivo que tiene el microcrédito en la mejora de las condiciones de habitabilidad de los hogares integrantes del programa.

---

<sup>5</sup> Para un análisis de los procesos y experiencias del asesoramiento técnico constructivo dentro del Programa ver Jabibi, P. (2016) “Convirtiendo mas sueños en realidades”. Análisis del voluntariado profesional dentro del programa de microcréditos de la organización Vivienda Digna - Fundación Sagrada Familia, Tesis de Especialización en Gerenciamiento y Dirección de Proyectos y Obras, FADU-UBA, Buenos Aires, Argentina.

## Marco teórico:

El marco teórico que sustenta a este análisis entiende a la “vivienda” en términos de configuración de *servicios habitacionales* que “deben dar satisfacción a las necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras” (Yujnovsky, 1984). En este sentido, la vivienda no es sólo un "espacio donde viven personas, éste se halla separado por paredes u otros elementos cubiertos por un techo, y sus ocupantes pueden entrar o salir sin pasar por el interior de otras viviendas" (INDEC, 2010), sino que incluye otros componentes como la seguridad en un contexto en el que "los ingresos escasean y son inestables, la posibilidad de posesión de una vivienda es un valor alto para los sectores populares" (Barreto M. A., 2008; De La Mora, 2002). La vivienda popular surge de la lógica de la necesidad, es decir, "no prioriza la finalidad lucrativa sino la necesidad de uso" (Rodríguez, 2007:14).

El *microcrédito* es estudiado en varias publicaciones como una herramienta de inclusión financiera conformada por créditos pequeños, plazos cortos de repago, garantías informales y de demanda desagregada en tramos, debido a la capacidad de pago de sus destinatarios (Yunnus, 2006; Daphnis, 2006). En este sentido, se ha destacado la necesidad de financiamiento a sectores vulnerables como herramienta fundamental para transformar el gasto en inversión y evitar el proceso circular de las mejoras eternamente provisionarias<sup>6</sup>.

Más específicamente, la metodología del *microcrédito para mejoramiento habitacional* ha sido abordada en múltiples estudios (Almansi, 2005; HIC-AL, 2005; Bosio, C. *et al*, 2013; Ferrero, 2008; Ferguson, 2006) vinculada al concepto de *autoproducción del hábitat*, caracterizado por el control del proceso constructivo por parte del actor dentro de un esquema de *producción social del hábitat*<sup>7</sup>, que refiere a "(...) aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de autoprodutores y otros agentes sociales que operan sin fines lucrativos; involucran generalmente la participación activa y organizada de los propios beneficiarios en todas las fases del proceso buscando producir

---

<sup>6</sup>Mitlin (1997; en Almansi, 2005) estima que en un plazo de 20 años los habitantes de una casilla gastan la misma cantidad de dinero en repararla de lo que hubieran pagado para devolver un préstamo para un departamento de un ambiente en el centro de la ciudad. Es decir que con la misma inversión de recursos hubieran podido acceder a una vivienda legal y de valor agregado en la ciudad. Sin crédito, el dinero se gasta en lugar de invertirse (Almansi, 2005)

<sup>7</sup> Al respecto, Rodríguez *et al* (2007) reconocen que no toda *autoproducción del hábitat* es *producción social del hábitat*, ya que esta incluye la priorización de la vivienda como bien de uso, el control de los promotores/productores en el proceso de construcción de la vivienda y la participación desde el inicio en una o todas las etapas de producción. (Rodríguez *et al*, 2007:28). Esta perspectiva excluye por lo tanto a las iniciativas de unidades domésticas que producen de manera aislada.

espacios de una mayor calidad que expresen la cultura de quienes han de habitarlos” (HIC-AL, 2005).

El microcrédito es entendido como una herramienta de financiamiento para cubrir el costo de un paso en el continuo de la vivienda progresiva (Ferguson, 2006). Esto es, dentro de un proceso de *progresividad habitacional*<sup>8</sup> (Ferrero, 2008; Basso, 2008) que permite la concreción de ciclos de construcción en fases con objetivos específicos: en un primer ciclo las bases, en el segundo ciclo las paredes, en el tercero el techo, etc. De esta manera, cada familia cuenta con un programa a largo de plazo de mejoras y la vivienda resulta así procesual. El gradualismo es consecuencia de que muchas familias residen al mismo tiempo que transforman su hábitat (Ortiz, 2004). Tal como indica Ferguson (2006:16) "las familias construyen una vivienda improvisada, y luego sustituyen los materiales temporales por permanentes y expanden la unidad (generalmente hacia arriba sobre un techo de concreto; o bien horizontalmente en ambientes menos densos)". Para Ferrero y Basso (2008) existen varias modalidades de vivienda progresiva que pueden resumirse en inicio, ampliación y mejoramiento, y que requieren de ofertas diversificadas ajustables a cada una de las necesidades<sup>9</sup>.

Por otra parte, el *asesoramiento técnico-constructivo* implica el desafío de construir metodologías transferibles (Salvarredy et al., 2012) entre el habitar y el proyectar, una "arquitectura clínica" (Livingston, 2007) entendida como la "interacción entre un ejercicio proyectual profesional, condicionado a la resolución de situaciones de emergencia, y la dimensión de la habitabilidad que convive y procura, desde situaciones marginales de autogestión, definir, interpretar y resolver la misma problemática (D'Angeli, 2014). Resulta así tanto facilitador como socializador de conocimientos a partir de una doble transferencia: del técnico a la familia, y de la familia al técnico: "(...) es necesario conocer los móviles y aspiraciones que están detrás del proceso de acondicionamiento del hábitat que desarrollan los sectores marginales, para poder comprenderlo y orientarlo hacia niveles mejores de vida". (Sepúlveda et al.,1994). En ese sentido, la participación activa de las familias (Bazán y López, 2009) y su impacto en los modos de producción y las condiciones de habitabilidad (Zapata, 2016) implica un reconocimiento de sus recursos, saberes y tradiciones, que también resultan

---

<sup>8</sup> "La *progresividad* tiene origen en el hecho de que los pobres no tienen todos los elementos necesarios para solucionar de una sola vez sus problemas de hábitat, lo cual implica una debilidad. Aunque también, existen ciertas capacidades que encuentran en la progresividad una vía para desarrollar crecimientos y cambios sociales"(Ferrero, Basso, 2008: 150)

<sup>9</sup> Al respecto, ver las seis tipologías de vivienda presentadas por el Centro Experimental de Vivienda Económica, CEVE-CONICET, Córdoba, Argentina.



potenciadores "en el esfuerzo mancomunado de las familias y los recursos con los que cuentan como la mano de obra y los conocimientos en materia de construcción" (CEVE, 2013). La construcción es así no sólo material, sino también y fundamentalmente simbólica -significativa, sentida- de la propia vivienda.

Por otra parte, la dificultad de generar indicadores que midan cuantitativamente el *impacto constructivo*, incorporando factores cualitativos como el asesoramiento constructivo, es una vacancia de la producción vinculada al análisis de estas metodologías. Si bien existe un reconocimiento del beneficio inherente de este servicio dentro del esquema visto desde una perspectiva de demanda o de costo-beneficio del destinatario: "la línea del producto será viable a largo plazo sólo si los clientes racionales determinan que la razón costo/beneficio para ellos incluyendo el valor agregado de la asistencia técnica para construcción es favorable" (Daphnis, 2006), no obstante la medición del impacto de este factor en el resultado habitacional final permanece sin estudio. Bosio (2007) reconoce un "efecto multiplicador" gracias a la conjunción de otras variables como el esfuerzo mutuo y otros recursos que aportan las familias, de manera que los microcréditos llegan a representar menos del 50% del valor final de cada unidad habitacional. En virtud de este análisis, resalta la necesidad de transferencia metodológica entre organizaciones con capacidad de adaptabilidad a contextos y regiones disímiles. Más aún, destaca la potencialidad que tiene la herramienta y la necesidad de escalar estas iniciativas a nivel nacional en el marco de la política pública<sup>10</sup>.

Si tenemos en cuenta que la construcción informal genera costos públicos crecientes debido a la necesidad de reordenamiento y extensión de infraestructura básica (cuyo valor es tres veces mayor que para los asentamientos del sector formal), vemos que se genera un círculo vicioso en el que el Estado va a la saga de la demanda habitacional, derivando en crecientes asentamientos informales y viviendas progresivas sin apoyo, cuya costosa regularización consume aún más los recursos gubernamentales (Ferguson, 2006). A la luz de este diagnóstico, el asesoramiento técnico constructivo resulta aún más valioso, no sólo a nivel núcleo familiar, sino también desde una perspectiva urbana y regional.

---

<sup>10</sup> Al respecto, Bosio (2007) afirma: "Si por ejemplo en Argentina se implementaran 200 Programas de pequeña escala a fin de no perder la integralidad del servicio, ni la calidad de la relación entre técnicos y familias, y estos programas trabajarían con una cartera de 400 créditos aproximadamente y se aportarían 80.000 soluciones por año"

## Análisis

En la operatoria del programa de Microcreditos de Vivienda Digna, la herramienta del microcrédito se inscribe dentro de una mecánica económica que comienza por la *financiación* y continua potenciando no sólo el *ahorro familiar* -teniendo en cuenta que no cubre los valores totales de obra, incluso considerando cada ítem por separado en un tramo- sino también el rendimiento a través de la *autoconstrucción* o mano de obra familiar y el *asesoramiento técnico-constructivo* que permite una optimización de la inversión gracias a la priorización, al cómputo preciso de materiales y a la orientación proyectual. El microcrédito se otorga en forma de dinero directamente a los grupos solidarios a los que se les brinda, además, un descuento del 50% para la compra en el corralón social "Sume Materiales"<sup>11</sup>.

Con el objetivo de realizar un análisis del impacto de la inversión del microcrédito considerando estas dimensiones, se diseñó un "Índice de Impacto Constructivo" (IIC)<sup>12</sup> 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. Para realizarlo, se tomó como referencia el costo de obra por metro cuadrado de una vivienda perteneciente al proyecto "Suelo Firme"<sup>13</sup> que desarrolla la FVD en la localidad de Derqui, por ser más cercano a la realidad de la metodología de microcréditos, ya que toma en cuenta el valor agregado provisto por la autoconstrucción y la cooperación entre familias. Asimismo, resulta más operativo que la base de precios presentada en publicaciones tradicionales como Revista Vivienda o Clarín, ya que se produciría una sobrerrepresentación del impacto, por la diferencia respecto de las tecnologías constructivas y la existencia de estructuras de costos alejadas de la realidad de las familias del programa. Según los datos relevados, la variación del precio de construcción para el periodo 2014-2016 fue del 60%, siendo de \$4943 en 2014 y \$8216,4 por m<sup>2</sup>. Esto nos permite tener un cálculo certero<sup>14</sup> del impacto en tanto se realiza una regresión al monto de construcción correspondiente al periodo de inversión del microcrédito de cada hogar analizado.

---

<sup>11</sup> Ubicado en la localidad de Boulogne, partido de San Isidro. Dicho corralón recibe donaciones de materiales, mobiliario y equipamiento básico para vivienda, que pone en venta a precios sociales para amortizar los costos de logística, mano de obra y lograr así la sostenibilidad del programa.

<sup>12</sup> Dicho indicador fue construido por el arquitecto voluntario y miembro del concejo directivo de la Fundación Vivienda Digna, Arq. Miguel Florio

<sup>13</sup> Levado adelante por el programa "Hábitat y Participación" de la Fundación Vivienda Digna, este proyecto incluyó en una primera etapa, la construcción de 50 viviendas completas y equipamientos comunitarios con la modalidad de ayuda mutua participativa. Una segunda etapa en ejecución prevé la construcción de infraestructura y servicios en 47 lotes, beneficiando a un total de 97 familias.

<sup>14</sup>

Otra fuente consultada fue el índice de precios a la construcción (IPC) brindado por el INDEC, que se calcula en base a una media resultante de la construcción privada de viviendas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los 24 partidos del conurbano bonaerense. La variación del Índice del Costo de Construcción de INDEC para el Gran Buenos Aires en el periodo 2016-2017 fue del 24.3%, incluyendo las variaciones de precios de materiales, mano de obra y gastos generales. El ítem "mano de obra" fue el que presentó mayores oscilaciones en este período. Por su parte, la Cámara Argentina de la Construcción (2017) muestra una tendencia similar, siendo la variación interanual para este mismo período del 24,6%, de 19,62% de materiales y un 31,62% correspondiente al costo de mano de obra.

En lo referente a la proporción de los costos relativos a la construcción general en nuestros casos de referencia, en promedio cada familia destina 52% de la inversión en materiales y un 48% en el pago de mano de obra. En los casos en los que la modalidad predominante es la autoconstrucción, la inversión se concentra en la compra de materiales<sup>15</sup> y permite el ahorro de los costos derivados del pago de mano de obra. Sin embargo, el financiamiento en moneda permite a aquellas familias que no poseen conocimientos en el campo de la construcción o no cuentan con la opción autogestiva, contratar mano de obra directa: es el caso de muchas mujeres jefas de hogar, que se ven obligadas a contratar albañiles para realizar las obras, lo que otorga un valor diferencial a este tipo de financiamiento. Más aún, otorga mayor flexibilidad en cuanto a la elección de lugar de compra según su conveniencia y accesibilidad.

Por todo esto, el índice de impacto no puede ser equivalente al cálculo de la obra total menos los costes de construcción, ya que muchos destinatarios utilizan el microcrédito para el pago de mano de obra. Además, permite incorporar la dimensión de asesoramiento técnico-constructivo que potencia el rendimiento de la inversión por la planificación a corto, mediano y largo plazo de las obras, la focalización en un objetivo por ciclo de microcrédito; el cálculo preciso de materiales que previene excedentes y la orientación proyectual basada en la construcción conjunta y recíproca del técnico y cada familia.

El presente análisis utilizó fuentes primarias mediante la recolección de datos a partir de una encuesta realizada por los arquitectos a las familias asesoradas en cada tramo de crédito. Asimismo, se realizó un relevamiento de datos constructivos a través de mediciones *in situ* de la

---

<sup>15</sup> En este punto, vale mencionar que muchos programas de microcréditos se focalizan en este ítem, proveyendo el financiamiento en forma de crédito en corralones locales, para lo cual realizan acuerdos en cuanto al stock y precios de los elementos necesarios, además de asegurar la inversión del crédito y evitar el gasto en otros fines ajenos a la mejora habitacional.

vivienda. Para evaluar la operatividad del indicador, se construyó una muestra no probabilística de 18 casos testigo, que fueron seleccionados según criterios de trazabilidad dentro del Programa.

La metodología de cálculo del costo actualizado de la obra y el impacto para el tramo actual de inversión a realizar se vuelca en una primera tabla: "Costo de obra por ítem de construcción y porcentaje de incidencia". Para realizar el cálculo, se disponen en una primera columna las obras por categoría: preliminares, excavación-nivelación-entoscado, fundaciones, pilotes y vigas, encadenado, refuerzos hormigón, carpetas y contrapiso, mampostería, aislaciones, revoques y revestimientos, pisos, losa, viguetas y bloques cerámicos, instalación sanitaria, instalación eléctrica, varios, aberturas y pintura. El conjunto de las categorías y subcategorías conforman la totalidad de obras necesarias para la construcción de una vivienda completa y se encuentran desagregadas según las unidades de medida correspondientes (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, gl, ml) y la cantidad necesaria de dicho material para su consecución. Asimismo, se calcula el costo de cada ítem en función de la mano de obra requerida para realizarlo y los materiales necesarios para completar la obra parcial. Finalmente, a cada categoría se le asigna un porcentaje de incidencia en relación a la obra total, por ejemplo: los revoques y revestimientos representan un 18.43%, la instalación eléctrica significa un 5,83% y la instalación sanitaria un 10,45% del costo total de la obra.

En un segundo paso, se construye una tabla síntesis que repite la incidencia porcentual que cada categoría de obra tiene sobre la obra total y la relaciona al porcentaje de ejecución real de la obra durante un ciclo de microcrédito. Esto permite definir el impacto real que tuvo la inversión, es decir, en qué medida logro ejecutarse y por lo tanto qué porcentaje de la obra total alcanzó la inversión en este tramo. En el ejemplo de la tabla, las columnas y vigas implican el 4.1% de la obra total, la familia pudo ejecutar el 100% de las mismas, por lo que se considera que realizó el 4.1% de la construcción de la vivienda total. Lo mismo ocurre con el ítem "mamposterías", del cual se logró el 100% del 14.6% que representan. Considerando, por último, que las cubiertas de chapa inciden en un 7.3% y se verifica que la familia logró consumir sólo el 6% de dicha obra, se traduce en un 0.4%, que se adiciona para resultar en un impacto del 19.1% de la obra completa.

El costo total de construcción de la vivienda se deriva de la multiplicación de la superficie por el costo por metro cuadrado (extraídos de la tabla 1). En el ejemplo, el costo es de \$6.950,83 para agosto de 2015 y la vivienda tiene una superficie de 55 metros, por lo que el costo de construcción de la misma es de \$382.295. Si consideramos que el microcrédito otorgado de

\$13.000 permitió realizar el 19% de la obra total, entonces:  $\$382.295 \times 0.19 = \$73.104$ , lo que significa que permitió ejecutar una obra 5.6 veces mayor a la inversión efectiva.

**Tabla 2. Costo por ítem de construcción y porcentaje de incidencia en la obra total**

Costo de construcción por ítem de construcción (materiales-mano de obra) y porcentaje de incidencia							
DESIGNACIÓN DE LAS OBRAS	UNIDAD	CANTIDAD	MATERIAL		MANO DE OBRA		% INCIDENCIA
			PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL	
<b>PRELIMINARES</b>							
REPLANTEO	GL						2.80%
SEGUROS	GL						
FLETES	GL						
<b>EXCAVACION- NIVELACION-ENTOSCADO</b>							
RETIRO MANTO VEGETAL	M3						0.98%
APORTE DE TOSCA COMPACTADA	M3						
<b>FUNDACIONES PILOTOS Y VIGA ENCADENADO</b>							
PLATEA	M2						8.95%
<b>REFUERZOS HORMIGON</b>							
VIGA ENCADENADO SUP 20X20	ML						4.08%
COLUMNAS 20X20	ML						
<b>CARPETAS Y CONTRAPISO</b>							
CARPETA DE CEMENTO E= 2 CM	M2						6.94%
CARPETA DE CAL REFORZADA SOBRE CUB. PAR.	M2						
CONTRAPISO DE CASCOTE ESP 8 CM	M2						
CONTRAPISO DE CASCOTE ESP 10CM SOBRE CU	M2						
<b>MAMPOSTERIA</b>							
MAMPOSTERÍA LADRILLO HUECO 8	M2						14.61%
MAMPOSTERÍA BLOQUE PORTANTE 12 X 18 X 33	M2						
MAMPOSTERÍA BLOQUE PORTANTE 18 X 18 X 33	M2						
CAJON HIDROFUGO LADRILLO COMUN	M2						
DINTELES (208+CONCRETO)	ML						
<b>ASLACIONES</b>							
ASLACION HIDROFUGA HORIZONTAL DOBLE EN	M2						5.25%
AZOTADO HIDROFUGO BAJO REVESTIMIENTOS	M2						
ASLACION HIDROFUGA VERTICAL EN MUROS	M2						
ASLACION HIDROFUGA SOBRE CONTRAPISO	M2						
ASLACION HIDROFUGA SOBRE CONTRAPISO CUB	M2						
MEMBRANA ASFALTICA	M2						
<b>REVOQUES Y REVESTIMIENTOS</b>							
REVOQUE GRUESO Y FINO A LA CAL AL FIELTRO	M2						18.43%
REVOQUE GRUESO BAJO REVESTIMIENTOS INTE	M2						
REVESTIMIENTO SAN LORENZO 30X30 DE 2DA EN	M2						
REVOQUE GRUESO EXTERIOR	M2						
REVESTIMIENTO ACRILICO EXTERIOR	M2						
CIELO RASO APLICADO	M2						
<b>PISOS</b>							
CERÁMICO 33 X 33 BAÑO	M2						3.33%
CERÁMICO 33 X 33	M2						
<b>LOSA VIGUETAS Y BLOQUES CERÁMICO</b>							
LOSA VIGUETAS Y BLOQUES CERÁMICOS	M2						7.28%
<b>SUBTOTAL ALBAÑILERIA</b>							
<b>INSTALACION SANITARIA</b>							
INSTALACION CLOACAL	gl						10.45%
AGUA FRIA CALIENTE	gl						
ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERIAS	gl						
TANQUE ELEVADO Y COLECTOR	gl						
CAMARA SEPTICA Y POZO CIEGO	gl						
TERMOTANQUE ELECTRICO 65 litros	GL						
GAS UNA BOCA COCINA	gl						
<b>INSTALACION ELECTRICA</b>							
CANALIZACION	gl						5.83%
CABLEADO Y MODULOS	gl						
CERTIFICADO	gl						
PILAR	gl						
<b>VARIOS</b>							
CAMAPANA COCINA	gl						2.71%
CAÑERIA EXTRACCION COCINA SOMBRERO EOL	gl						
BAJO MESADA-MESADA YBACHA ( PRECIO EASY	gl						
ZOCALOS DE MADERA	ML						
AJUSTE DE PUERTAS Y COLOC. HERRAJES	GL						
GARGOLAS	U						
<b>ABERTURAS</b>							
PUERTAS INTERIORES	gl						4.20%
PUERTAS FPAL Y COCINA	gl						
VENTANAS	gl						
<b>PINTURA</b>							
LATEX INTERIOR	gl						4.18%
SINTETICO EN PUERTAS EX Y MARCOS PUERTAS	gl						
<b>TOTALES</b>							
TOTAL MATERIALES POR UNIDAD DE VIVIENDA 2 DORM.:			\$		\$		
TOTAL MANO DE OBRA DIRECTA VIV. 2 DORM.(2/3 MATERIALES):							
COSTO OBRA UNITARIO 2D.:							

**Tabla 3: Porcentaje de ejecución por categoría de obra.**

Porcentaje de ejecución de obra por categoría de obra			
RUBRO	%	EJECUCION DEL TRAMO	% EJECUTADO
Preliminares, Fundaciones	12.7%	0.0%	0.0%
Columnas y Vigas	4.1%	100.0%	4.1%
Mampostería	14.6%	100.0%	14.6%
Contrapisos y carpetas	6.9%	0.0%	0.0%
Cubierta de chapa	7.3%	6.0%	0.4%
Aislaciones	5.2%	0.0%	0.0%
Revoques y Revestimientos	18.4%	0.0%	0.0%
Pisos	3.3%	0.0%	0.0%
Instalación Eléctrica	5.8%	0.0%	0.0%
Instalación Sanitaria	10.4%	0.0%	0.0%
Puertas y ventanas	4.2%	0.0%	0.0%
Pintura	4.2%	0.0%	0.0%
Varios	2.7%	0.0%	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>		<b>19.1%</b>

**RENDIMIENTO**

COSTO \$/M2	\$	6,950.83
SUPERFICIE DE LA OBRA		55
COSTO TOTAL VIVIENDA	\$	382,295.75
MONTO OTORGADO EN EL	\$	13,000.00
EJECUCIÓN REAL DEL TRAM	\$	73,104.36

Aug-15

**ÍNDICE DE IMPACTO**

<b>ÍNDICE DE IMPACTO</b>	<b>5.62</b>
--------------------------	-------------

**Tabla 3.1: Detalle calculo Índice Impacto Constructivo**

**RENDIMIENTO**

COSTO \$/M2	\$	6,950.83
SUPERFICIE DE LA OBRA		55
COSTO TOTAL VIVIENDA	\$	382,295.75
MONTO OTORGADO EN EL	\$	13,000.00
EJECUCIÓN REAL DEL TRAM	\$	73,104.36

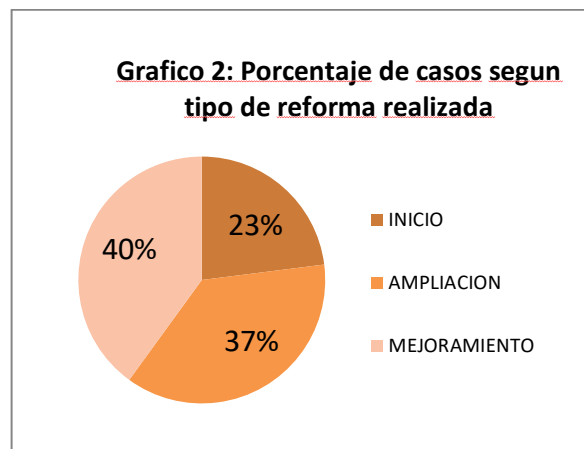
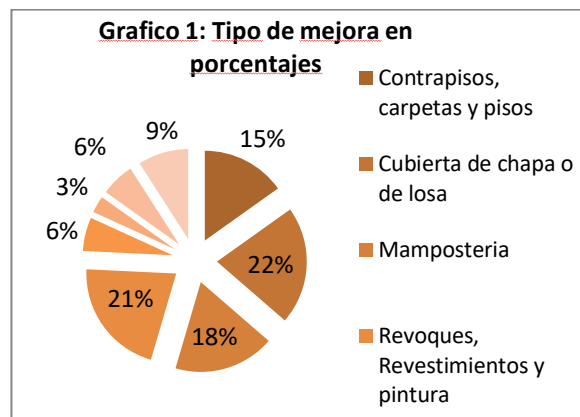
**ÍNDICE DE IMPACTO**

<b>ÍNDICE DE IMPACTO</b>	<b>5.62</b>
--------------------------	-------------

En promedio, el índice de impacto constructivo en los 18 casos analizados da por resultado 2.9, lo que indica que por cada peso invertido del microcrédito, el efecto real en obra es casi 3 veces mayor.

**Tabla 4: Casos según porcentaje de ejecución de obra e impacto constructivo (ICC)**

CASOS	RUBRO	% INCIDENCIA	EJECUCION X TRAM	% EJECUTADO	IIC
C1	Mampostería	14.6%	10.0%	1.5%	2.3
	Revoques y Revestimier	18.4%	10.0%	1.8%	
	Puertas y ventanas	4.2%	20.0%	0.8%	
C2	Preliminares, Fundacion	12.7%	100.0%	12.7%	3.09
C3	Revoques y Revestimier	18.4%	6.0%	1.1%	1.21
C4	Mampostería	14.6%	30.0%	4.4%	3.83
C5	Contrapisos y carpetas	6.9%	25.0%	1.7%	4.04
	Revoques y Revestimier	18.4%	20.0%	3.7%	
	Puertas y ventanas	4.2%	10.0%	0.4%	
	Pintura	4.2%	25.0%	1.0%	
C6	Revoques y Revestimier	18.4%	25.0%	4.6%	3.47
	Pisos	3.3%	20.0%	0.7%	
C7	Instalación Eléctrica	5.8%	75.0%	4.4%	3.91
C8	Mampostería	14.6%	5.0%	0.7%	7.23
	Contrapisos y carpetas	6.9%	70.0%	4.9%	
C9	Contrapisos y carpetas	6.9%	70.0%	4.9%	1.57
C10	Cubierta de losa premo	7.3%	25.0%	1.8%	1.83
	Pintura	4.2%	30.0%	1.3%	
C11	Pisos	3.3%	30.0%	1.0%	1.24
	instalación Sanitaria	10.4%	5.0%	0.5%	
C12	Columnas y Vigas	4.1%	10.0%	0.4%	2.29
	Mampostería	14.6%	16.0%	2.3%	
	Cubierta de chapa	7.3%	6.0%	0.4%	
C13	Columnas y Vigas	4.1%	100.0%	4.1%	5.84
	Mampostería	14.6%	100.0%	14.6%	
	Cubierta de chapa	7.3%	6.0%	0.4%	
C14	Preliminares, Fundacion	12.7%	25.0%	3.2%	3.55
	Columnas y Vigas	4.1%	25.0%	1.0%	
	Mampostería	14.6%	20.0%	2.9%	
C15	Cubierta de chapa	7.3%	10.0%	0.7%	0.64
C16	Revoques y Revestimier	18.4%	15.0%	2.8%	2.06
	instalación Sanitaria	10.4%	50.0%	5.2%	
C17	Mampostería	14.60%	3.00%	0.40%	1.03
	Cubierta de losa premo	7.30%	10.00%	0.70%	
	Cubierta de losa premo	7.30%	100.00%	7.30%	
C18	Cubierta de losa premo	7.30%	100.00%	7.30%	3.48



Respecto de las reformas realizadas en el marco del programa, vemos que existe una partición en la que el 40% de las inversiones estuvieron destinadas a obras vinculadas con el mejoramiento, un 37% fueron direccionadas hacia proyectos de ampliación y en un 23% se focalizaron en la construcción de vivienda nueva. Se verifica entonces que el 77% de los fondos otorgados fueron destinados al mejoramiento de viviendas recuperables y hacinamiento. No se encontró correlación entre el tipo de mejora y el índice de impacto presentado, como se comprueba al comparar el mismo ítem de obra, con el mismo porcentaje de ejecución en distintos casos, presentan una dispersión en cuanto al IIC que impide la vinculación de estas dos variables.

En conclusión, la metodología del microcrédito permite que el gasto de la familia sea de un tercio del valor vigente de obra y ello debido a que el sistema implementado fomenta la economía del ahorro y una mayor organización financiera, el desarrollo de estrategias de construcción basadas en la deducción del costo de mano de obra a través de la autoconstrucción

o la ayuda familiar, el descuento en materiales provisto a través de la línea del corralón social Sume Materiales<sup>16</sup>, y fundamentalmente, el asesoramiento técnico-constructivo.

## **Conclusiones**

El esquema de microcrédito -con sus componentes económico-financiero, técnico-constructivo y social-cooperativo- genera una sinergia que potencia la inversión que cada familia realiza en el proceso de mejora y construcción de su vivienda. Queda pendiente la ponderación del impacto que cada uno de estos elementos tiene en el resultado final, como también su estudio a lo largo del tiempo en el marco de un análisis diacrónico que permita no sólo el cálculo por tramo, sino el proceso de mejoramiento ciclo a ciclo.

La maximización de rendimiento del microcrédito depende de todos los factores involucrados en el sistema, y su éxito reside en la puesta común de dichos recursos en pos de un horizonte de mejora de calidad de vida, por lo tanto no puede ser interpretado sino dentro de esta configuración.

Consideramos que la modalidad de autoproducción en conjunto con el acompañamiento técnico constructivo genera saberes y capacidades que se potencian por la dialéctica entre las familias y el profesional, atravesando las estrategias que estas adoptan para la satisfacción de sus necesidades habitacionales. En este sentido, el microcrédito funciona como una plataforma de creación de valor (Rodríguez et al., 2007) no solamente constructivo, sino también social. Como toda creación de valor, parte del trabajo humano y es ese trabajo -el que llevan adelante los arquitectos y las familias- el que permite cuantificar el indicador de impacto constructivo.

Por último, surge de la observación empírica diaria que el microcrédito tiene un efecto multiplicador en variados aspectos en las condiciones de vida de las familias integrantes del programa, debido a que la situación habitacional incide fuertemente sobre dimensiones como la salud, educación, el trabajo, la auto percepción, autoestima y la dinámica familiar, entre muchos otros. Estos efectos deben ser oportunamente estudiados mediante la construcción de índices cuantitativos y cualitativos que nos permitan dar cuenta de dichos efectos, su monitoreo y evaluación, además de erigir a esta herramienta como una metodología efectiva y pasible de ser incorporada a la política pública en pos de un objetivo de reducción del déficit habitacional.

---

<sup>16</sup> En pos de un objetivo institucional de sistematización de bases de datos para la mejor gestión de los tres programas - a saber, Microcreditos, Corralón Social y Hábitat y Participación; se está llevando a cabo la digitalización de la información a través de sistemas CRM que permitirán analizar la influencia acumulada y cruzada que estas tres líneas de acción tienen sobre la población destinataria de la Fundación Vivienda Digna.

## Bibliografía:

- Almansi, Florencia (2005) "*Política de vivienda en Argentina : el micro - financiamiento dirigido al mejoramiento habitacional*". Tesis de Maestría. FLACSO. Sede Académica Argentina, Buenos Aires.
- Bosio, C. et al (2013) "*Microcrédito para mejoras de viviendas populares: poco para muchos*", AVE, CEVE, CONICET, Revista Pampa, Santa Fe, Argentina.
- Bosio, C. & García, D. (2007) "*Micro-créditos: estrategias, realizaciones, perspectivas*" en Revista INVI 61 "Financiamiento Solidario Habitacional" Universidad de Chile, Santiago de Chile.
- Cámara Argentina de la Construcción (2017) Indicador CAC, en <http://www.cifrasonline.com.ar>
- D'Angelo y Analía Soledad (2014). Nos interesa preguntarnos: ¿cómo se financia el hábitat popular? Una indagación en tres barrios del Conurbano Bonaerense en la pos convertibilidad. *VIII Jornadas de Sociología de la UNLP*. Departamento de Sociología de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, La Plata
- Daphnis, Franck. (2006) "*Microfinanzas para vivienda: hacia una definición*". En: Daphnis, Franck y Bruce Ferguson, Ed. *Microfinanzas para vivienda: una guía para la práctica*. Habitat para la Humanidad Internacional. San José, Costa Rica.
- Ferguson, B. (2006) *La Gran Importancia de las Microfinanzas para Vivienda*. En: Daphnis, Franck y Bruce Ferguson, Ed. *Microfinanzas para vivienda: una guía para la práctica*. Habitat para la Humanidad Internacional. San José, Costa Rica.
- Ferrero, Aurelio; Basso Laura (2008) "*Progresividad Habitacional: del reconocimiento a la propuesta*", en Cuaderno Urbano 7, Espacio, Cultura y Sociedad, Nobuko/EUDENE, Corrientes.
- Fisch, Horacio (2009) "*Apuntes para la construcción de la vivienda*", ISBN 978-987-33-0548-1, Buenos Aires, Argentina.
- HIC-AL (2005). "*Financiamiento solidario y construcción de lineamientos de políticas públicas que potencialicen la producción social de la vivienda*", del II Encuentro Latinoamericano de Mujeres Líderes Barriales. La Paz, Bolivia.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) (2017) *Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires* Mayo de 2017.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), (2010), Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, Buenos Aires, Argentina.
- Jabibi, P. (2016) "*Convirtiendo mas sueños en realidades*". *Análisis del voluntariado profesional dentro del programa de microcréditos de la organización Vivienda Digna - Fundación Sagrada Familia*, Tesis de Especialización en Gerenciamiento y Dirección de Proyectos y Obras, FADU-UBA, Buenos Aires, Argentina.
- Kruk, Walter (2002). *La Cooperación Intersectorial. Un instrumento para el Desarrollo Tecnológico del Sistema Productivo de la Vivienda de Interés Social*, en Estrategias para la innovación tecnológica en la producción de viviendas de interés social en América Latina, vol. 1, Edición CYTED, San Pablo, Brasil.
- Livingston, Rodolfo (2007) "*Cirugía de Casas*", Buenos Aires, Ed. CP67.
- Ministerio de Planificación (2010) Atlas ID, Sistema de Indicadores territoriales en <http://atlasid.planificacion.gob.ar>
- ONU-Hábitat (2012). *Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe*. Rumbo a una nueva transición urbana en



- Ortiz Flores, E. (2002); “La producción social del hábitat ¿opción marginal o estrategia transformadora?”: En Ortiz Flores, E. y Zarate, L. (Comps.); *Vivitos y coleando. 40 años trabajando por el hábitat popular de América Latina*. México. UAM.
- Ortiz Flores, E. (2004) *Notas sobre la producción social de vivienda. Elementos básicos para su conceptualización*. Segunda edición, modificada. Casa y Ciudad. México
- Rodriguez et al., (2007) *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros*, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Documento de Trabajo 49, Facultad de Ciencias Sociales, UBA, Buenos Aires.
- Julián Salvarredy et al.(2012). *Atención primaria de hábitat. Las políticas públicas orientadas a sectores populares en el AMBA 2003-2011*. en VII Jornadas de Sociología de la UNLP. Departamento de Sociología de la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, La Plata.
- Sepulveda et al.(1994) *Progresividad residencial: un estudio socio-físico del Programa de Mejoramiento de Barrios*. Instituto de la Vivienda Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile ISBN 956-19-0195-1, Santiago de Chile, Chile.
- Yujnovsky, O. (1984) Claves políticas del problema habitacional argentina: 1955-1981, GEL, Buenos Aires). 2 CEPAL, 2000. Unidad de Financiamiento para el Desarrollo. 1955-1981, Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
- Yunus, Muhammad (2006). *¿Es posible acabar con la pobreza?* Madrid: Editorial Complutense.
- Zapata, M. Cecilia (2016) “*De los programas llave en mano a los programas por autogestión*”. *Un análisis de los modos de producción de vivienda de interés social en la Ciudad de Buenos Aires*, QUID 16, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Buenos Aires.