

## Fondo sostenible para viviendas sociales

De la escasez de viviendas en el mundo en desarrollo sufren en primer lugar los trabajadores que no cuentan con ayuda social ni son sujetos de crédito. Grupo Sofonías, desde 1980, construye casas de buena calidad a un costo moderado. Para esto, su empresa constructora EcoTec S.A., creó en 1998 un fondo hipotecario.

El fondo se ha desarrollado de manera constante, es estable y las experiencias son positivas. El uso de una arquitectura atractiva, materiales locales, un programa de formación de albañiles y el manejo cuidadoso y sin especulación del fondo hipotecario han generado mucha esperanza en la población trabajadora de la provincia de Carazo, en Nicaragua.

“Una vivienda de calidad a costos razonables” es el objetivo principal de este fondo donde el término “Costo” comprende también los daños ambientales. En la construcción de viviendas se gasta energía en exceso: solamente la producción de cemento genera el 6% de CO<sub>2</sub> a nivel mundial. EcoTec trabaja en lo posible con materiales de construcción alternativos y trata de evitar al máximo el transporte. La energía incorporada en las casas construidas por EcoTec es 30% más baja que en casas similares en Nicaragua. Se consiguen resultados muy satisfactorios por los siguientes factores:

EcoTec facilita una hipoteca flexible a corto tiempo. El flujo de dinero del fondo a la construcción es corto, efectivo y con un mínimo en gastos administrativos. Al evitar el servicio de un banco, se obtiene un ahorro significativo

Coordinación integral de planificación y ejecución, ahorros por diseño eficiente

El cliente recibe una casa habitable pero no completamente terminada. Quedan pendiente azulejos, clósets, etc.

EcoTec produce sus propios materiales de construcción alternativos: tejas de microconcreto, bloques de cemento puzolánico, etc. disminuyendo la producción de CO<sub>2</sub> y otros gases de invernadero

Estos son los pilares para lograr la sostenibilidad integral (ecológica, económica y social) de este proyecto. Permite reinvertir inmediatamente las cuotas de los deudores en nuevos proyectos, crear una reserva financiera y generar una utilidad razonable. Durante los últimos ocho años se construyeron más de 120 casas. El fondo funciona muy bien y la morosidad es muy baja.

Desde 2004 se combinó este proyecto con el programa de formación de albañiles.

Basándose en las experiencias del sistema de enseñanza en Suiza y Alemania, Sofonías empezó a formar aprendices. Una escuela técnica en Jinotepe se encarga de la formación teórica un día a la semana. Las clases se dan en base de materiales didácticos elaborados hace unos años por la Agencia de Desarrollo Estatal de Alemania (GTZ) pero que jamás se implementaron. La formación dual (aprendizaje con clases teóricas y prácticas, más un examen final) casi no se conoce en América Latina y en el sector de la construcción en Nicaragua es algo completamente nuevo.

Los primeros dos cursos, con un total de 20 integrantes, concluyeron con éxito. Sofonías quiere garantizar esta formación a largo plazo: la meta es formar 10 albañiles y dar empleo a 20 aprendices cada año. Los aprendices trabajan 4 días en las construcciones guiados por un maestro de obra y visitan 1 día la escuela técnica, con un salario como un ayudante de albañil. Dos veces al año participan en un curso práctico intensivo. El diploma, que se otorga después de aprobar el examen final, está reconocido por el Instituto Nacional

Tecnológico, INATEC, dependiente del Ministerio de Educación. En el futuro se quiere formar también a carpinteros y a expertos de construcción de techos.

Para asegurar la sostenibilidad económica del fondo para la vivienda, se requiere aumentar el capital. Actualmente se trabaja con USD 250.000,00 con un plazo de cerca de 6 años de amortización. Para mantener un flujo de construcciones de una manera eficiente y para mantener los costos de construcción en un nivel razonable, se debe ampliar el fondo a un millón de dólares. Este fondo de un millón permitirá, en los primeros años, construir entre 50 y 70 viviendas. Después de 15 años hay posibilidades de construir hasta 100 casas anualmente, es decir resolver el problema habitacional a 100 familias. Esta última cifra depende de las condiciones del crédito, del interés y de la duración del crédito.

Con este programa de construcción ampliado se puede garantizar también la formación de albañiles, e inclusive ampliar el programa. Si no se logra ampliar el fondo hipotecario, se deberá parar la formación de aprendices pues el INATEC exige como mínimo 10 estudiantes por año. Para Nicaragua, el programa de formación albañiles es muy importante ya que no existe otra opción para formar trabajadores calificados de construcción. Como consecuencia de la falta de conocimientos técnicos, la construcción es de mala calidad e insegura, aún en edificios sencillos, cuyos dueños son pobres. Y los pobres son la gran mayoría del país.

El mercado de viviendas es grande y hay una demanda fuerte. EcoTec coordina la entrega de hipotecas con el banco local más fuerte, Banco BDF. Se trabaja con familias que tienen ingresos regulares pero que no ganan lo suficiente para calificar a un préstamo del banco. Son familias cuyos ingresos están entre USD 200 y USD 500 al mes, que es lo que la mayoría de las familias ganan.

También la demanda de los cupos para aprendices es enorme. Cada año se presentan alrededor de 30 jóvenes, solamente de la comunidad de Diriamba. Para calificar al programa de formación deberán trabajar durante 4 semanas en obra, sin salario y pasar un examen para establecer su nivel de escolarización.

El fondo trabaja con plazos muy cortos. El valor de una casa está entre USD 8,000 y USD 12,000. La mitad de esta suma aporta el cliente como prima. De esta manera se logra una selección eficiente y segura, así se sabe que el cliente es solvente y esto a su vez da una seguridad al fondo. Los intereses se orientan según el tiempo de reembolso. Mientras más corto el plazo, menor el interés. La mayoría de las familias acceden a un crédito con plazo de 5 a 7 años. El pago mensual de la hipoteca a menudo coincide con el costo del alquiler que pagan por su casa o apartamento.

EcoTec cuenta con un departamento de arquitectura, donde cada casa se diseña según las posibilidades y necesidades del cliente. Se busca el balance óptimo entre comodidad, seguridad, apariencia y, desde luego, costo. En el caso de una urbanización, se elabora un plan del barrio tomando en cuenta los aspectos sociales, técnicos y de seguridad. No se construyen barrios aburridos con casas idénticas. Sofonías y EcoTec persiguen calidad, no cantidad. La satisfacción de los clientes se refleja en una buena disciplina de pago y en la larga lista de personas interesadas en construir con Sofonías.