

Edgar Laureano Juárez Sepúlveda

**Correcta utilización del microcrédito
para vivienda**

Modelo predictor y asistencia técnica constructiva

Editorial Académica Española

Resumen

Desde la década de los noventa, algunas instituciones de microfinanzas -IMFs- apoyan el mejoramiento de las comunidades rurales con proyectos de introducción eléctrica, agua potable e infraestructura en general, por medio de productos específicos. Más recientemente con microcrédito para el mejoramiento de la vivienda social, acompañado de asistencia técnica constructiva. Las carteras crecen cada año significativamente y continuará siendo importante, por ello es substancial conocer los factores que determinan el correcto otorgamiento de dichos préstamos.

Se utilizó un instrumento para recolectar 41 factores, que fueron resumidos y reducidos para predecir el correcto uso de los fondos en un microcrédito para vivienda de interés social. También se usó un muestreo aleatorio de 364 clientes activos de las instituciones de microfinanzas de Guatemala con productos de microcrédito para vivienda de interés social.

En una primera etapa de la investigación por medio del análisis factorial, los 41 factores sugeridos y contenidos en los grupos de variables: estudio socioeconómico inicial, diagnóstico de la deficiencia habitacional, planificación de la mejora y supervisión, se logró la reducción a 28 factores que están interrelacionados directamente. Se lograron altos grados de significancia estadística y optimizar el modelo por medio del método de componentes principales a 4 variables identificadas como: *calidad de la asistencia, solvencia del cliente, aspectos demográficos y tiempo o rapidez*.

En la segunda etapa, por medio del análisis de regresión múltiple, se comprueba con un coeficiente de correlación¹ de 0.919 ($R^2=0.844$, Sig. 0.000), que solamente 3 variables identificadas en el análisis factorial son capaces de pronosticar la correcta utilización de un microcrédito para vivienda y proporcionar los parámetros de predicción. Como resultado de la presente investigación, se exponen los factores a considerar que son determinantes para la correcta evaluación de un cliente objeto de una posible operación financiera de microcrédito para vivienda. Lo anterior fue basado en las técnicas estadísticas multivariantes y la experiencia en dirección, monitoreo, evaluación y seguimiento dentro de las instituciones que han implementado el modelo propuesto.

¹ En el análisis de regresión y correlación múltiple de la presente investigación, siempre se referirá a Pearson y será bivariada, es decir entre dos variables, además se hace correlación multivariable en regresión lineal.

Finalmente, se crea un modelo de predicción reducido –ATV_{EJS}– con 5 factores que representan confiabilidad del pronóstico de 93.9% al lograr una valoración del nivel esperado de la correcta utilización de un préstamo para vivienda en el sector de las microfinanzas, por medio de un cálculo fidedigno y rápido durante la labor de campo, para cualquier cliente y conociendo los valores de las variables independientes.

Palabras clave: microcrédito, microfinanzas, vivienda de interés social, correcto uso de fondos, asistencia técnica para vivienda.