

Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), enero-febrero 2025,
Volumen 9, Número 1.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i1

MICROFINANZAS Y VIVIENDA PARA EL DESARROLLO RURAL

**MICROFINANCE AND HOUSING FOR RURAL
DEVELOPMENT**

Edgar Laureano Juárez Sepúlveda
Universidad de San Carlos de Guatemala

DOI: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i1.16578

Microfinanzas y Vivienda para el Desarrollo Rural

Edgar Laureano Juárez Sepúlveda¹

sepulveda@grupoanalitica.com

Postdoctorado en Ciencias Agrícolas y Ambientales

Facultad de Agronomía

Universidad de San Carlos de Guatemala

RESUMEN

El presente artículo logra proponer las pautas metodológicas para conocer la situación actual de las asociaciones e instituciones de microfinanzas con relación a sus herramientas crediticias para otorgar microcréditos para vivienda y lograr el Desarrollo Rural de sus clientes o asociados, tales como: política general de créditos, reglamento de créditos y manual de procedimientos y demás instrumentos utilizados al conceder los créditos. También propone dar a conocer, los posibles problemas, en los procedimientos para preparar al personal correspondiente en la aplicación de las herramientas (políticas, reglamento y procedimientos) para la línea de microcréditos de vivienda popular progresiva y con esto poder determinar la sostenibilidad del servicio de la asistencia técnica constructiva, en cuanto a su costo y oportunidad de alcanzar su punto de equilibrio.

Palabras Clave: mejoramiento de vivienda, pobreza, microcrédito, asistencia técnica y desarrollo rural

¹ Autor principal

Correspondencia: sepulveda@grupoanalitica.com

Microfinance and Housing for Rural Development

ABSTRACT

This article aims to propose methodological guidelines to understand the current situation of microfinance associations and institutions in relation to their credit tools to grant microcredits for housing and achieve rural development for their clients or associates, such as: general credit policy, credit regulations and procedures manual and other instruments used when granting credits. It also proposes to make known the possible problems in the procedures to prepare the corresponding personnel in the application of the tools (policies, regulations and procedures) for the line of microcredits for progressive popular housing and with this to be able to determine the sustainability of the service of constructive technical assistance, in terms of its cost and opportunity to reach its break-even point.

Keywords: housing improvement, poverty, microcredit, technical assistance and rural development

Artículo recibido 16 enero 2025

Aceptado para publicación: 22 febrero 2025



INTRODUCCIÓN

Para determinar los problemas, se logra hacer un análisis por medio del árbol de problemas y poder generar la matriz de marco lógico –MML- de las condiciones “antes” y “después” en que se compara el comportamiento de variables clave de habitabilidad de los clientes, durante y después de la intervención con el Programa para Mejoramiento y Ampliación de Vivienda, en relación a los temas de habitabilidad, calidad y situación de los materiales constructivos, aspectos de confort y control ambiental, aspectos relacionados a los servicios básicos, la seguridad jurídica de la propiedad, crédito y servicio institucional, es decir aspectos íntegramente relacionados al Desarrollo Rural de las comunidades y las familias.

Con base en el análisis de los problemas se logrará la construcción de la MML para revisar y actualizar las metodologías necesarias para elaborar la política, reglamento, procedimientos y formularios de microcrédito de vivienda Popular Progresiva, integrando dentro del proceso de crédito la asistencia técnica constructiva en sus diferentes destinos tales como: compra de lotes, ampliación y remodelación de vivienda, construcción de vivienda, introducción de servicios básicos; para que fortalezca los Programas Comunitarios de Microfinanzas, en su lucha por mejorar las condiciones habitacionales en calidad y cantidad de los socios y socias de las instituciones IMF,s².

DESARROLLO

Objetivo

Realizar un análisis crítico para establecer si el crédito para vivienda popular incentiva el desarrollo rural, determinado por la asistencia técnica constructiva que prestan las instituciones de microfinanzas que incluye el análisis socioeconómico, la capacitación al usuario o cliente final, la metodología utilizada y la prestación de la asistencia constructiva con énfasis técnico.

Contenido

En su artículo sobre la situación de las microfinanzas para vivienda Ferguson (2020) se plantea las interrogantes: ¿Han realizado las instituciones de microfinanzas sus préstamos en el sector vivienda?, ¿Son y siguen siendo las microfinanzas para vivienda la herramienta para realizar el cambio para los

² Instituciones financieras especializadas en microfinanzas, puede comprender para nuestro medio a Asociaciones, Fundaciones, Cooperativas e inclusive Bancos.



países en desarrollo en materia de vivienda de interés social y su desarrollo? y ¿Cómo puede reproducirse a una mayor escala? Para responderlas analiza tres experiencias en Perú, México y Brasil; donde hace una retrospectiva de los avances sobre el tema y se evidencia e infieren datos para el sector en toda la región.

Identifica que las microfinanzas para vivienda se han convertido en un tema de mucha actualidad por dos razones: primero, el potencial de las instituciones de atender al segmento de más bajos ingresos, la imposibilidad de las familias de acceder a un crédito a largo plazo, la posibilidad de los hogares de construirse progresivamente con materiales constructivos formales y la posibilidad de la participación de los gobiernos centrales o locales en el área de los servicios básicos de apoyo a la vivienda. Se afirma que el modelo de este tipo de créditos debe de ser en montos pequeños, a un plazo corto (US\$500 a \$2,500 en un término de dos a cinco años dependiendo del contexto); también identifica otro tipo de créditos a largo plazo (US\$3,000 a \$7,000 en un término de cinco a siete años) donde la familia realiza una vivienda completamente nueva y generalmente se utiliza el modelo de garantía por medio de una hipoteca. Identifica que las mejoras progresivas son el mercado principal y el que más interesa a las instituciones de microfinanzas.

También se determina, como estos países logran con sus programas sociales, el rápido incremento de la economía familiar (proceso que logran con la estimulación de la economía y el producto interno bruto) y la influencia que esto logra en la inversión que los hogares destinan para su vivienda. En este tipo de poblaciones del cincuenta al ochenta por ciento de la población utilizan el tipo de modelo constructivo de forma progresiva, también demuestra que un cuarto de estas familias quiere y pueden pagar un pequeño préstamo para mejorar su vivienda. Ferguson también sostiene que las instituciones de microfinanzas han enfrentado poca competencia en el sector de microfinanzas para vivienda debido a la poca o desinteresada participación del sector bancario formal en este nicho de mercado.

La segunda razón que se identifica es el completo ajuste de los créditos para vivienda al sector de las microfinanzas, esto se refiere a la capacidad instalada, metodología, mercado y experiencia en atender al sector microempresario, logrando con esto que el veinte por ciento de las carteras de las entidades estén en el segmento de vivienda. En el estudio siempre se menciona a la regulación en el sector y la falta de oportunidad para que las instituciones logren captar recursos del público o de sus afiliados.



En estos aspectos, las interrogantes planteadas y las razones expuestas a nivel latinoamericano y con base en el estudio realizado en los países citados, podemos inferir que la situación en Guatemala es la misma, las preguntas planteadas pueden contextualizarse y prácticamente tener las mismas respuestas, esto debido a que los factores mencionados son los mismos. Esto debido posiblemente a que tanto las bases históricas, como los parámetros y guías que orientan los destinos de las instituciones son enmarcados muchas veces por las mismas metodologías muchas veces creadas por las mismas instituciones o entidades internacionales que promulgan la normalización de la industria en cuanto a estos aspectos. Por lo tanto, la situación mencionada y razones identificadas también pueden estudiarse y profundizarse bajo el contexto nacional, destacando que existen documentos y estudios recientes al respecto, impulsados por la entidad que agremia a las instituciones del sector³.

En el estudio que realiza Merrill (2021) también se hace una comparación de la situación de la industria de las microfinanzas a nivel de Latinoamérica, Asia y África, determinando que las microfinanzas para vivienda se han convertido en un producto importante de las instituciones del sector, incluso llegando a ser un elemento de implementación fundamental para aquellas que solamente se han concentrado en los créditos a microempresarios. Se reconoce también en este estudio que los avances importantes y el liderato se concentra en Centro América y América Latina en general, con lo cual se ha logrado importar y extender las ideas y metodologías hacia Asia y África, logrando incrementar los niveles de Desarrollo Rural con metodologías “importadas”.

Tabla 1
Déficit de necesidades básicas insatisfechas relacionadas a la vivienda³

Déficit	Unidades
Acceso a agua potable en la propiedad	311,123
Poseer un sanitario que no sea letrina	319,117
No habitan más de tres personas por habitación de la vivienda	492,339
La vivienda no es improvisada, es de materiales como ladrillo o block	119,156

FUENTE: Elaboración propia.

Identifica la asistencia técnica como útil en el caso de subsidios gubernamentales, logrando que no entre en conflicto con las fuentes de financiamiento, mejorar los programas de crédito. Identifica también que es más relevante cuando se combina el modelo con la obtención de un título de propiedad seguro y

³ REDIMIF, Red de Instituciones de Microfinanzas de Guatemala (2023).



acceso a infraestructura. En este sentido, concuerda con que la falta de productos de crédito para vivienda para el segmento de bajos ingresos, hace poco probable que los hogares de este estrato puedan hacer realidad sus metas de ampliación o construcción habitacional; también coincide con la afirmación que el producto de crédito en sí mismo, no es suficiente para el correcto desarrollo y uso del financiamiento en la vivienda. Afirma también que el sector vivienda en la industria debería de desempeñar un papel más protagónico en cuanto a los servicios no financieros prestados a los clientes. El papel de los bancos en el segmento de las microfinanzas para vivienda en Guatemala, se reafirma con lo expuesto por Martín (2020) en cuanto prefieren no contar con una gama amplia de servicios financieros o no financieros, tratando de conservar su estructura formal bancaria pero ofreciendo el mismo servicio que ofrece una IMF's, por lo que aún se espera la reacción del mercado a este modelo donde estandarizan los productos para poder entrar a escala, no prestan el servicio de asistencia técnica constructiva, no poseen los oficiales o asesores de crédito especializados en este tema y evitan servicios que eleven sus costos y hagan complejo el modelo.

Bajo estos parámetros, la realización de la evaluación del impacto de un producto de Desarrollo Rural y social, así como lo son los microcréditos para vivienda, deben de satisfacer el cumplimiento de estas necesidades como mínimo. En el contexto nacional y según el último censo de habitación⁴, las deficiencias en este orden hacienden nacionalmente según podemos observar en la tabla 1:

Es de hacer notar que los datos anteriores no son excluyentes, es decir, que las viviendas pueden tener una o varias carestías al mismo tiempo, es por esta razón que no conviene totalizar los datos. Con estos indicadores y bajo las premisas establecidas sobre la medición de cualquier impacto utilizando estas variables, los productos al ser evaluado su costo beneficio deben de cumplir como mínimo en la satisfacción básica de este déficit, por lo que es importante y fundamental incluirlos al momento de su formulación o creación.

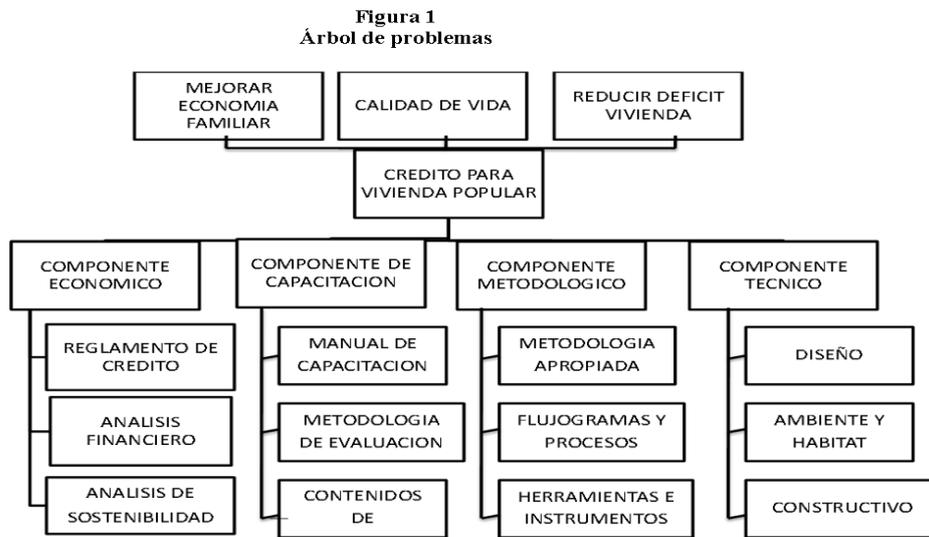
Análisis de los problemas a partir del Enfoque de marco Lógico

Los programas de Crédito para el Mejoramiento y Ampliación de Vivienda están en ejecución en la mayoría de entidades o instituciones financieras -IMFs-, al realizar una evaluación formativa y

⁴ VI Censo de Habitación 2018.



concurrente, por medio de un monitoreo se logró recopilar datos y referencias para mejorar el desempeño y gestión continua. En la figura 1 se presenta el árbol de problemas:



FUENTE: Elaboración propia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Tanto para la creación del producto, como para sus políticas y reglamentos, nunca llegan a utilizarse criterios de metodología adecuados para conocer y demostrar la efectividad de los productos dentro de la vida y contexto de las personas. Los aportes a los nuevos productos o programas se reducen a los datos de las intervenciones con la aplicación de las técnicas ya validadas a nivel nacional e internacional y que tradicionalmente las organizaciones se acostumbran a manejar y conocer.

No existe la más mínima idea o intención de dar nuevos giros en la creación de productos por medio de la investigación científica y sus métodos; sea tal vez porque ninguno de los creadores de los productos para este segmento de mercado ha confiado y validado la probabilidad de obtener buenos resultados en la colocación de sus productos realizando investigación un poco más a fondo dentro del contexto de las diferentes herramientas estudiadas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Rodríguez, J. F. G., Caamal, I. C., Martínez, G. P., Armenta, A. R., Ávila, C. L., & Izquierdo, N. B. (2021). Planeación Estratégica aplicada al desarrollo local de comunidades y pueblos en situación de pobreza. *Investigación Operacional*, 42(3).

<https://revistas.uh.cu/invoperacional/article/download/9175/7885>



2. Luque, F. E. V., Orbe, A. L. V., Wilson, S. A. C., & Espinosa, J. A. P. (2024). An entrepreneurial option to reduce the poverty index of the beneficiaries of the human development voucher in Guayaquil. *Centro Sur*, 8(4), 51-64.
<https://centrosureditorial.com/index.php/revista/article/view/365>
3. Dumont, J. R. D., & Cuadros, M. J. L. (2024). Situación de la pobreza en una realidad de cifras y contexto político en América Latina. *Revista Venezolana de Gerencia: RVG*, 29(106), 831-846.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9394100>
4. Him Camaño, M., Corrales-Herrero, H., & Miranda-Escolar, B. (2023). Evolución de la pobreza y de la distribución del ingreso en Panamá: una aproximación espacial.
<https://buleria.unileon.es/handle/10612/13851>
5. Nawab, T., Raza, S., Shabbir, M. S., Yahya Khan, G., & Bashir, S. (2023). Multidimensional poverty index across districts in Punjab, Pakistan: estimation and rationale to consolidate with SDGs. *Environment, Development and Sustainability*, 25(2), 1301-1325.
<https://link.springer.com/article/10.1007/s10668-021-02095-4>
6. Alkire, S., Nogales, R., Quinn, N. N., & Suppa, N. (2021). Global multidimensional poverty and COVID-19: A decade of progress at risk?. *Social Science & Medicine*, 291, 114457.
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0277953621007899>
7. Alkire, S., Kanagaratnam, U., & Suppa, N. (2024). A methodological note on the global Multidimensional Poverty Index (MPI) 2024 changes over time results for 86 countries.
<https://ora.ox.ac.uk/objects/uuid:7c94eaa5-84b1-4fa4-8df1-aadadb795d7a>
8. Housing Microfinance Initiatives, The Center for Urban Development Studies Harvard University Graduate School of Design, USAID Microenterprise Best Practices, May 2020.
<https://www.housingfinance.org/wp-content/uploads/2020/03/Dez2006.pdf>
9. Bruce Ferguson. Housing Microfinance: Is The Glass Half Empty or Half Full? *Global Urban Development*, Volume 4, Issue 2, November 2020.
<https://www.semanticscholar.org/paper/HOUSING-MICROFINANCE%3A-IS-THE-GLASS-HALF-EMPTY-OR-Ferguson/936bb8c0e866504d808e23f5c292e438cdb12d2c>



10. Sally R. Merrill. Microfinance for Housing: Assisting the “Bottom Billion” and the “Missing Middle.” Urban Institute on International Development and Governance. IDG Working Paper No. 2009-05 June 2021.
<https://www.urban.org/sites/default/files/publication/30481/411920-Microfinance-for-Housing-Assisting-the-quot-Bottom-Billion-quot-and-the-quot-Missing-Middle-quot-.PDF>
11. Carlos Martin. Going To Scale with Housing Microfinance: The Role of Commercial Banks. United States Agency for International Development. March 2020.
12. Miguel Hernandez Lopez, Paul Wakefield, Carolina Trujillo, Monica Zgaib, and Rafael Moneo. The Workers Village Project: Incorporating Heritage Buildings into Urban Regeneration. Global Urban Development. Volume 4, Issue 1, August 2020.
<https://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss1/LopezWakefieldTrujillo.htm>
13. Francisco Martinez Luzardo. Métodos de Investigación IV: Parte I. Folleto del curso, UMG. Segunda edición, Junio 2021.
14. Sarceño, J. A. E. (2021). Análisis de condiciones socioeconómicas de desarrollo rural de dos comunidades del municipio El Chal, Petén, Guatemala. *Horizonte de la Ciencia*, 11(21), 81-98.
<https://www.redalyc.org/journal/5709/570967307007/570967307007.pdf>
15. Garrido-Yserte, R., & Gallo-Rivera, M. T. Las políticas de vivienda en zonas rurales ante el reto de la despoblación.
https://www.uv.es/catpescv/publicacions/analisi-pes/analisiPES_2_2024.pdf
16. Coro, L. A. C. (2022). El análisis multivariante para un desarrollo rural sostenible del cantón Guamote, Ecuador. *Revista Iberoamericana Ambiente & Sustentabilidad*, (5), 1.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8426231>
17. Nolasco-Benitez, E., & Gomis-Bellmunt, O. (2021). Acceso a la electricidad y desarrollo rural. *CienciAmérica*, 10(3), 57-72.
<https://cienciamerica.edu.ec/index.php/uti/article/view/371>
18. Escobar Abaunza, J. S. (2021). Nuevo Hábitat de Integración Desarrollo Rural Puntadiamante.
<https://repository.unipiloto.edu.co/handle/20.500.12277/11614>
19. Espíndola, V., & De San José, Z. F. (2021). Capacidades municipales y pobreza rural.



<https://repositorio.chapingo.edu.mx/handle/20.500.12098/834>

20. Me, C. C., Mattei, L. F., & Chaparro, M. N. R. (2021). Ruralidades en américa latina una mirada multidimensional de la pobreza a partir del análisis de componentes principales. *Revista Visión Contable*, (23), 133-155.

<http://publicaciones.unaula.edu.co/index.php/VisionContable/article/view/751>



ANEXO

Situación típica de una intervención en un producto de microcrédito para vivienda:

