

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
CARRERA DE DERECHO



**LIMITES JURIDICOS Y SOCIALES  
PARA REGULAR  
LOS PRESTAMOS BANCARIOS  
DESTINADOS A LA VIVIENDA**

Tutor: Dr. Ivan Campero Villalba  
Postulante: Elizabeth Lourdes Alba Balboa

## *Dedicatoria*

Quiero dedicar y agradecer con este trabajo:

A Dios por concederme salud, vida y sobre todo fuerza de voluntad.

A mis queridos papás Ayda y Clay por el amor, cariño y comprensión que me brindaron durante el tiempo de estudio y sobre todo en la elaboración de la tesis, en particular a la abnegación de mi adorada madre.

A mi bendito hijo por ser el pequeño motor que da el gran impulso a mi vida.

A mis hermanos Milene y Marcos por el permanente aliento en la búsqueda de objetivos sanos.



## *Agradecimientos*

Quiero agradecer a todos los docentes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, que me transmitieron sus conocimientos durante todo el tiempo de estudio Universitario

## **RESUMEN**

La actual coyuntura económica social que atraviesa nuestro país, hace necesario que se realicen políticas crediticias que permitan el acceso a la vivienda en todo los estratos sociales, por lo que es ineludible que se cuente con una normativa que regule y mas que todo unifique las tasas de interés de los créditos para vivienda, permitiendo así una mayor seguridad jurídica y por sobre todo una estandarización.

Para ello se ha tenido a bien realizar un análisis de los antecedentes históricos del sistema bancario, estableciendo las instituciones de crédito y operaciones bancarias, realizando una clasificación de los bancos especialmente de los que realicen créditos para vivienda, analizando la clasificación de las tasas de interés que existen, determinando los principales aspectos del financiamiento para vivienda, se otorga importancia a los mercados secundarios en un sistema financiero integrado realizando el control de riesgos, así como el riesgo del crédito el de fluctuaciones revisando posteriormente la legislación nacional y extranjera referente al tema, especialmente la Ley de Bancos y Entidades Financieras, así como de los Decretos Supremos No. 23381; No. 21060; No 21660, comparando con la legislación extranjera de Argentina, Colombia; Uruguay; Venezuela.

Por otra parte se formuló los objetivos general y específico, el marco de referencia, determinando la hipótesis y las variables independientes y dependientes, ingresando a realizar un estudio de los métodos empleados tanto método dogmático jurídico, analítico – comparativo, con herramientas de intervención, seleccionando la muestra realizando un cuestionario de encuestas y entrevistas, así como la recolección, organización y análisis de los datos,

para posteriormente confirmar la hipótesis a través de las variables, finalizando posteriormente con propuesta y las conclusiones finales.

## ÍNDICE

	Pág.
<b>1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1. ENUNCIADO DEL TEMA.....	1
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.....	1
3. PROBLEMATIZACIÓN.....	2
4. DELIMITACIÓN DEL TEMA TEMÁTICA – ESPACIAL – TEMPORAL.....	2
5. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA.....	2
<b>6. OBJETIVOS.....</b>	<b>3</b>
6.1. GENERAL.....	3
6.2. ESPECÍFICO.....	3
<b>7. MARCO DE REFERENCIA.....</b>	<b>4</b>
7.1. HISTÓRICO.....	4
7.2. TEÓRICO.....	5
<b>8. CONCEPTUAL.....</b>	<b>5</b>
8.1 VIVIENDA.....	5
8.2. PRÉSTAMO BANCARIO.....	6
8.3. DEFINICIÓN DE INTERÉS.....	6
8.4. DEFINICIÓN DE TASA DE INTERÉS.....	6
<b>9. HIPÓTESIS DE TRABAJO.....</b>	<b>6</b>
VARIABLES.....	7
9.1. INDEPENDIENTE.....	7
9.2. DEPENDIENTE.....	7
9.3. CUANTITATIVA.....	7
9.4 CUALITATIVA.....	7

<b>10. UNIDADES DE ANÁLISIS.....</b>	<b>8</b>
NEXOS LÓGICOS.....	8
<b>11. METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>8</b>
11.1 EXPLICATIVO DESCRIPTIVO.....	8
11.2. MÉTODOS.....	8
11.3. MÉTODO DOGMÁTICO JURÍDICO.....	8
11.4. MÉTODO HISTÓRICO.....	9
11.5. MÉTODO DEDUCTIVO – INDUCTIVO.....	9
11.6. MÉTODO ANALÍTICO – COMPARATIVO.....	9
11.7. HERRAMIENTAS DE INTERVENCIÓN.....	9
11.8. HERRAMIENTAS ESTADÍSTICAS.....	9
11.9. SELECCIÓN DE LA MUESTRA.....	10
11.10. TÉCNICAS A UTILIZARSE EN LA INVESTIGACIÓN...	10
11.11. ENCUESTAS.....	10
11.12. ENTREVISTAS.....	11
11.13. ORGANIZACIÓN DE DATOS.....	12
11.14. ANÁLISIS DE DATOS.....	12
 <b>INTRODUCCIÓN.....</b>	 <b>14</b>
 <b><u>CAPITULO I</u></b>	
 <b>1. MARCO TEÓRICO.....</b>	 <b>16</b>
ANTECEDENTES GENERALES SOBRE EL SISTEMA BANCARIO.....	16
BANCOS E INSTITUCIONES DE CREDITO.....	16

<b>1.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA.....</b>	<b>16</b>
1.2. RÉGIMEN BANCARIO.....	17
1.3. ORIGEN DEL BANCO CENTRAL DE BOLIVIA.....	20
1.4. MISIÓN KEMMERER.....	22
1.5. OPERACIONES BANCARIAS.....	24
1.5.1. OPERACIONES ACTIVAS.....	24
1.5.2. OPERACIONES PASIVAS.....	25
1.5.3. CLASIFICACIÓN DE BANCOS.....	26
1.6. SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS..	28
1.7. CLASIFICACION BANCARIA DE LAS TASAS DE INTERES.....	32

## **CAPÍTULO II**

<b>2. PRINCIPALES ASPECTOS DEL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA.....</b>	<b>34</b>
2.1. EVOLUCIÓN DE LA CARTERA ORIENTADA A CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA.....	35
2.2. ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA PARA SECTORES DE MENORES INGRESOS.....	37
2.3. INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS.....	40
2.4. INSTITUCIONES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA EN LOS SECTORES PÚBLICO Y PRIVADO.....	42
a) UNIDAD DE TITULACIÓN EX - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVIS) .....	42
b) CAJA CENTRAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA (CACEN).....	44
c) BANCO DE DESARROLLO PRODUCTIVO (NAFIBO).....	45

d) INSTITUCIONES DE CRÉDITO INTERMEDIARIAS.....	46
e) ASOCIACIONES MUTUALES DE AHORRO Y PRÉSTAMO.....	47
f) MUTUAL LA PRIMERA.....	48
g) MUTUAL LA PAZ.....	50
2.5. SISTEMA DE BANCOS EN BOLIVIA.....	51
2.5.1. BANCO UNIÓN.....	52
2.5.2. BANCO MERCANTIL –SANTA CRUZ.....	54
2.5.3 BANCO DE CREDITO.....	56
2.6. SISTEMA DE COOPERATIVAS EN BOLIVIA.....	58
2.7. IMPORTANCIA DE LOS MERCADOS SECUNDARIOS EN UN SISTEMA FINANCIERO INTEGRADO.....	59
2.8. CONTROL DE RIESGOS.....	60
2.9. MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA BOLIVIANO PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA.....	62

### **CAPITULO III**

<b>3. LEGISLACIÓN NACIONAL Y EXTRANJERA REFERENTE AL TEMA...</b>	<b>65</b>
3.1. LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS.....	65
3.1.1. COOPERATIVAS DE AHORRO Y PRÉSTAMO.....	65
3.1.2. MUTUALES DE AHORRO Y PRÉSTAMO.....	66
3.1.3. FONDOS FINANCIEROS PRIVADOS.....	66
3.1.4. LA TASA DE INTERÉS.....	67
3.2. LEY N° 2434 ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL VALOR.....	69

3.3. LEY DE PROPIEDAD Y CRÉDITO POPULAR. NO. 1864.....	70
3.4. DECRETO SUPREMO NO. 23381.....	73
3.5. DECRETO SUPREMO NO. 21060.....	73
3.6. DECRETO SUPREMO NO 21660.....	73
3.7. REGLAMENTO DE TASAS DE INTERÉS DE LA LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS RESOLUCIÓN NO. 060/2000 DE 4 DE AGOSTO DEL 2000.....	78
3.8. CÓDIGO CIVIL.....	78
3.9. LEGISLACIÓN ARGENTINA.....	79
3.10. LEGIISLACIÓN DE COLOMBIA.....	81
3.11. LEGISLACION DE URUGUAY.....	83
3.12. LEGISLACION DE VENEZUELA.....	85

#### **CAPÍTULO IV**

#### **PRESENTACIÓN ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS Y RESULTADOS**

**OBTENIDOS.....90**

**4. TABULACIÓN DE DATOS Y RESULTADOS.....91**

#### **CAPÍTULO V**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....97

ANÁLISIS DEL OBJETIVO DE LA PROPUESTA.....100

CONCLUSIONES.....104

RECOMENDACIONES.....106

BIBLIOGRAFIA.....107

ANEXOS.....110

# **DISEÑO DE INVESTIGACIÓN**

## **1. ENUNCIADO DEL TEMA**

Necesidad de una política legal y social estratégica sobre el problema habitacional, para regular las tasas de interés bancarias destinadas a la vivienda en Bolivia a favor de familias con capacidad económica limitada.

## **2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA**

Al no existir una adecuada normativa que tienda a resolver el problema de vivienda en nuestro país, a través de limitaciones legales dirigidas al logro y concesión de créditos económicos llámense por entidades financieras de crédito, mutuales vivienda, cooperativas de ahorro y crédito y la Banca Privada que en lugar de solucionar o por lo menos paliar tan grave problema social ha generado una mayor brecha entre las entidades de crédito y préstamo y la realidad social, lo cual imposibilita acceder a tener una vivienda que reúna las mínimas condiciones de habitabilidad, ocasionando con ello que por lo menos un 50% de la población carezca de vivienda propia, siendo uno de los mayores problemas que tiene no solo el ciudadano, sino también el gobierno que no cuenta con créditos que permitan el acceso a la vivienda, por otra parte, cabe destacar que recién el actual gobierno está encarando una campaña de vivienda pero lamentablemente ésta es una política de vivienda discriminatoria.

### **3. PROBLEMATIZACIÓN**

¿Será necesario regular las tasas de intereses para vivienda a través del Banco Central para evitar su uso discrecional por parte de la institución Financiera?

### **4. DELIMITACIÓN DEL TEMA TEMÁTICA – ESPACIAL – TEMPORAL**

#### **4.1. TEMÁTICA**

La presente investigación estará enfocada en el área jurídico y social, regulando la tasa de interés para la vivienda, debido a que la población prestataria, se encuentra al margen de la protección de procesos instaurados por los entes bancarios.

#### **4.2. ESPACIAL**

Se desarrollará en la Ciudad de La Paz, en las Instituciones Bancarias y Financieras que realizan préstamos para la vivienda.

#### **4.3. TEMPORAL**

Comprende desde el año 2001 hasta el primer semestre de la gestión 2007.

## **5. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA**

La conducta de la Banca Privada que ávida de obtener ganancias desmesuradas y con una política materialista, compromete al ciudadano de escasos recursos a la suscripción de contratos para préstamos de vivienda, donde a veces, los intereses son elevados siendo esto aprovechado para obtener mayores beneficios en desmedro de quienes tienen la urgencia de contar con una vivienda propia.

La gran mayoría de los prestatarios para la vivienda, solicitan un crédito fuera de una lógica mercantil, puesto que las viviendas no se construyen para ser vendidas y/o compradas, sino que se construyen para satisfacer las necesidades habitacionales de los núcleos familiares y en un alto porcentaje por ellos mismos bajo distintas modalidades de autoconstrucción.

## **6. OBJETIVOS**

### **6.1. GENERAL**

Modificar el art. 42 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, proponiendo la regulación de la tasa de interés en las Instituciones Financieras con relación a los préstamos para viviendas.

### **6.2. ESPECÍFICOS**

- Analizar los antecedentes generales sobre el sistema bancario.
- Revisar los aspectos del financiamiento de vivienda.

- Comparar legislación nacional y extranjera referente al tema.
- Proponer la modificación del art. 42 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras.

## **7. MARCO DE REFERENCIA**

### **7.1. HISTÓRICO**

Bolivia es uno de los países de América Latina que ha aplicado con mucho celo el llamado Consenso de Washington:

- Liquidó los llamados “fondos de vivienda” que funcionaban sobre la base de los aportes de los trabajadores, las empresas y el Estado.
- Desmontó todos los sistemas de subsidios que existían hasta mediados de los años 80, en particular los relativos a la vivienda, mediante créditos concesionales con recursos públicos y normas favorables para beneficiar el otorgamiento de éstos créditos a través del sistema financiero privado.
- Cerró todos los bancos estatales, en particular el Banco de la Vivienda y el Banco del Estado, que se encontraban entre los principales oferentes de crédito hipotecario para la vivienda.
- Estableció la libertad de contraer créditos entre empresas, familias e instituciones financieras, en los términos que entre las partes se decidiera, es decir, tomando en cuenta el mercado. En la actualidad, las condiciones de los créditos hipotecarios para la vivienda se determinan de esa manera.
- Introdujo una garantía implícita para los depósitos a cargo del Banco Central de Bolivia (BCB). El Decreto Supremo Nro. 23881 de 1994

establece que “el Banco Central de Bolivia podrá subrogarse los derechos de los depositantes o podrá cubrir la devolución de los depósitos de las entidades financieras en liquidación”. Eso ocurrió en ocasión del cierre de ocho bancos privados entre los años 80 y 90.

## **7.2. TEÓRICO**

El papel del Estado es importante en cuanto a la ejecución de políticas para el fortalecimiento de esta transformación, además de la viabilización del estilo que lleve a una homogeneidad social. Para poder materializar estos cambios es necesaria una reorganización del sector, que haga más eficiente y efectiva la oferta de servicios sociales. Introduciendo elementos de competencia en su provisión, con la participación de agentes privados y con cambios en las modalidades de apoyo estatal, creación de nuevos esquemas de gestión pública orientada a resultados para la prestación de servicios y establecimiento de un control de la ciudadanía en la gestión pública.

## **8. CONCEPTUAL**

### **8.1. VIVIENDA**

Es una construcción que tiene uno o más pisos cubiertos por un techo que fue construida o adaptada para ser habitada por una o mas personas en forma permanente o temporal. Debe tener acceso directo e independiente desde la calle o a través de espacios de uso común como ser pasillo,patios o escaleras. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> CABANELLAS, Guillermo, DICCIONARIO JURÍDICO Y POLÍTICA; Ed. Heliasta; Buenos Aires-Argentina; 1998;pág. 231.

## **8.2. PRÉSTAMO BANCARIO**

Cantidad de dinero que se solicita, generalmente a una institución financiera, con la obligación de devolverlo con un interés. <sup>2</sup>

## **8.3. DEFINICIÓN DE INTERÉS**

Se considera interés no solo el acordado con ese nombre sino todo recargo, porcentaje, forma de crédito, comisión, a excedente sobre la cantidad principal y, en general todo provecho, utilidad o ganancias que se estipule a favor del acreedor sobre dicha cantidad.<sup>3</sup>

## **8.4 DEFINICIÓN DE TASA DE INTERÉS**

Cantidad que debe retribuir el dinero, generalmente cuando es dado a préstamo y que es fijada por la ley, por la administración pública o por sus organismos bancarios oficiales. Cuando ese interés excede en mucho al fijado conforme a lo ante dicho, se reputa usurario. <sup>4</sup>

## **9. HIPÓTESIS DE TRABAJO**

Los préstamos para la vivienda, hace que se eleven la tasa de interés siendo esta incrementada por las instituciones financieras que se aprovechan del

---

<sup>2</sup> IBIDEM; 1998;pág. 181.

<sup>3</sup> CODIGO CIVIL; Ed. Temis; La Paz – Bolivia. 1999 pág. 144

prestatario, por lo que se debe regular para que exista normas que sean controladas a través del Banco Central de Bolivia.

## **VARIABLES**

### **9.1. INDEPENDIENTES**

Los préstamos para la vivienda, hace que se eleven la tasa de interés siendo esta incrementada por las instituciones financieras que se aprovechan del prestatario.

### **9.2. DEPENDIENTES**

Por lo que se debe regular para que exista normas que sean controladas a través del Banco Central de Bolivia.

### **9.3. CUANTITATIVAS**

El crecimiento de la población irán a engrosar el déficit cualitativo de vivienda.

### **9.4. CUALITATIVA**

Muchos de los planes de crédito son excluyentes para grupos de ingresos bajos.

---

<sup>4</sup>CABANELLAS, Guillermo; Diccionario Jurídico y Político; Ed. Heliasta; Buenos Aires- Argentina; 1998;pág. 959.

## **10. UNIDADES DE ANÁLISIS**

- Realidad Boliviana
- Prestamos Bancarios
- Disposiciones legales contradictorias
- Desprotección jurídica

### **NEXOS LÓGICOS**

Desconocimiento de los problemas generados por la falta de vivienda.

## **11. METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

En la presente investigación se utilizará el tipo de investigación:

**11.1. DESCRIPTIVO EXPLICATIVO.-** Se iniciara con el tipo Descriptivo, para luego llegar a un nivel Explicativo, permitiendo describir las variables de análisis, desarrollando cada una de las partes específicas del problema, para luego explicar sus fenómenos y llegar a conclusiones concretas.

### **11.2. MÉTODOS**

#### **11.3. MÉTODO DOGMÁTICO JURÍDICO**

Se utilizará el método Dogmático-Jurídico ya que este método se basa en la razón aplicada a la norma, que permite la obtención de conocimientos generales para llegar a entender los hechos específicos.

#### **11.4. MÉTODO HISTÓRICO**

Se utilizará los hechos históricos para retrotraer el presente al pasado.

#### **11.5. MÉTODO DEDUCTIVO – INDUCTIVO**

Se utilizará el método deductivo ya que permite partir de principios y teorías generales para llegar a conocer un fenómeno en particular y viceversa.

#### **11.6. MÉTODO ANALÍTICO – COMPARATIVO**

Se realizará una comparación de la legislación nacional con la legislación extranjera de la cual se podrá obtener un respaldo con el presente tema.

#### **11.7. HERRAMIENTAS DE INTERVENCIÓN**

Se utilizará como medio de información las encuestas y entrevistas que serán dirigidas a personas que tengan conocimiento del tema o puedan opinar en referencia a la tasa de interés.

#### **11.8. HERRAMIENTAS ESTADÍSTICAS**

Dentro del presente trabajo las encuestas están relacionadas con la descripción modal o sea porcentual de todos los datos obtenidos mediante una matriz original de la encuesta que refleja los vectores (supuestos resultados de la variables independientes y dependientes) para luego ser codificados en una

matriz transformada de la encuesta obteniendo los datos en forma porcentual y modal para los respectivos resultados.<sup>5</sup>

## **11.9. SELECCIÓN DE LA MUESTRA**

La muestra es un sub-grupo de la población; es un sub-conjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características, se determina como sujetos de investigación.<sup>6</sup>

- Los sujetos de investigación serán prestatarios y miembros de las Entidades Financieras.
  
- Todos serán de la ciudad de La Paz.

## **11.10. TÉCNICAS A UTILIZARSE EN LA INVESTIGACIÓN**

En la presente investigación se utilizara las siguientes técnicas:

## **11.11. ENCUESTAS**

Para realizar las encuestas previamente se utilizará un cuestionario, donde se les pregunte a todas las personas que viven dentro una comunidad, donde las preguntas deben girar alrededor de la hipótesis.

---

<sup>5</sup> SAMPIERI, Hernández; METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN; Ed. Mc Graw Hill; México; 2001, pág. 45.

<sup>6</sup> IBIDEM; 2001, pág. 30

Está dirigido a sujetos de información y de investigación, para de esta forma conseguir su opinión con referencia al presente tema en cuanto a las ventajas y sus desventajas.

El cuestionario consta de 6 preguntas

Se optó por la encuesta estructurada por las ventajas que presenta pues es una técnica mas abierta, dirigida a un número de personas más reducido, se tiene la oportunidad de dialogar, de aclarar las preguntas.

La guía esta dirigida a las siguientes personas:

- A los miembros de las instituciones bancarias financieras, abogados en materia comercial, prestatario común para obtener una estadística mayor y más actual sobre el tema.
- Encuestas dirigida a personas comprendidas en diversas edades desde los 18 a 70 años ambos sexos, para conocer con exactitud las diversas opiniones en base al conocimiento sobre el tema determinado.

## **11.12. ENTREVISTAS**

Se utilizará la entrevista ya que es una técnica que consiste básicamente en realizar un interrogatorio a un determinado número de personas, cuidadosamente seleccionadas, a fin de conseguir información y criterios valorativos con respecto al tema de investigación

La técnica escogida en la entrevista estructurada, que es una guía la cual gira alrededor de la hipótesis planteada.

## **RECOLECCIÓN DE DATOS**

Por otro lado se tomará en cuenta para la recolección de la información o de datos, la información escrita en diferentes textos, legislación nacional, legislación extranjera, leyes, revistas, boletines o recortes de prensa relacionados con el tema.

El objetivo de análisis integrado en esta investigación es de base gramatical porque la unidad de análisis es la palabra, frase o párrafo que se plasma en un documento.

### **11.13 ORGANIZACIÓN DE DATOS**

Obtenidos los datos se procederá a realizar una clasificación de los mismos, tomando en cuenta especialmente las fechas, su importancia, su relevancia como información, así como su pertinencia como tema, siendo importante realizar una organización de datos en base a las fichas bibliográficas y archivos computarizados.

### **11.14. ANÁLISIS DE DATOS**

Se realizará un análisis minucioso y de orden comparativo para ver las semejanzas y similitudes dentro del tema propuesto, debiendo hacer al mismo tiempo una interpretación de estos para conocer con exactitud su importancia y su veracidad en cuanto a la fuente que la emitió, para que el trabajo se base en información cierta y fidedigna.

Para la clasificación, registro, tabulación y codificación de la información que se obtenga durante la investigación, particularmente en la aplicación de las técnicas de encuestas y entrevistas se efectuarán análisis multivariados.

## INTRODUCCIÓN

El sistema de créditos bancarios en Bolivia ha tenido un serie de cambios especialmente en lo que hace a la elevación de la tasa de interés, que no permiten el acceso al crédito para vivienda, advirtiéndose que en el año 2001, ésta variable se situaba en un promedio de 17,29%, mientras que en 2006 llegó a 9,40%. Incluso existen entidades que otorgan préstamos con una tasa inferior al 6% dentro de sus paquetes promocionales.

En contraste al dinamismo experimentado por la cartera hipotecaria de vivienda, los préstamos al sector comercial, que es la principal actividad del negocio bancario, descendieron.

Su participación en el sistema se redujo de 80% en 2003 a 74,2 % en diciembre de 2005 y a 71,8% el 2006.

De acuerdo a la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, esta tendencia es un claro reflejo de la disminución de la demanda crediticia por parte de las empresas medianas y grandes, situación que sólo podrá ser revertida con la reactivación económica.

Por otra parte se evidencia que el 75% de la gente no tiene vivienda propia y el 50% vive en vivienda precaria existiendo impedimentos para acceder a los créditos; siendo una de las causales el sueldo bajo, la elevada cuota inicial y requisitos extremos.

Por lo que en la presente investigación se realizará un análisis sobre el sistema bancario, estableciendo los diferentes bancos e instituciones de crédito que existen, partiendo de la evolución histórica del régimen bancario, determinando cuales son las principales operaciones bancarias crediticias y la clasificación de los bancos, por otra parte se pretende establecer cual es la clasificación bancaria de las tasas de interés.

Se realizará un análisis sobre los principales aspectos del financiamiento de vivienda y cual es la evolución de la cartera orientada al crédito hipotecario de vivienda, teniendo en cuenta las instituciones de financiamiento en los sectores público y privado así como el sistema de bancos en Bolivia, siendo importante el considerar los mercados secundarios del sistema financiero integrado, para ellos se ha realizado un estudio y análisis sobre la legislación nacional, en lo que hace a las mutuales de ahorro y préstamo e instituciones financieras, así como las tasa de interés, que se encuentran determinadas en la Ley de Bancos y Entidades Financieras, realizando un análisis de los Decretos Supremos Nros. 23381, 21060, y 21660, así como la normativa vigente del Código Civil, para posteriormente hacer un estudio comparado de la legislación extranjera referente al tema, habiendo analizado las legislaciones de Argentina, Colombia, Uruguay y Venezuela.

Por último se realizará la identificación del problema en base a los objetivos general y específicos y la hipótesis teniendo en cuenta las dos variables la dependiente e independiente, siendo el tipo de investigación el Descriptivo-Explicativo, utilizando el método dogmático jurídico que es aquel que permite hacer un análisis lógico razonable del problema; seleccionando la muestra, para posteriormente en base a las encuestas y entrevistas tabular los datos y resultados obtenidos para confirmar la hipótesis y verificar la propuesta.

# **CAPÍTULO I**

## **MARCO TEÓRICO**

### **ANTECEDENTES GENERALES SOBRE EL SISTEMA BANCARIO**

#### **1. BANCOS E INSTITUCIONES DE CRÉDITO**

Un banco es una institución pública que trafica con el crédito. Los bancos, esencialmente, concentran los ahorros de personas e instituciones públicas y particulares para operar con esos fondos, distribuyéndolos en diversas formas entre quienes requieren de dinero para aplicarlo en actividades productivas con ganancias que reporten utilidades, tanto a los propietarios de los ahorros depositados, como a los bancos que los distribuyen, cuanto a quienes aprovechan de estas distribuciones.

En éste sentido, los bancos actúan como intermediarios entre los poseedores de capitales inactivos, y aquellas personas o instituciones que buscan créditos que incrementen sus propios capitales, a fin de obtener mayores rendimientos que produzcan beneficios para el capitalista inactivo. Por consiguiente, la función de los bancos es dar actividad a los capitales inactivos.

#### **1.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA**

Hubo, en épocas primitivas y en diversos países orientales, instituciones incipientes bancarias que se dedicaban solo a las operaciones de cambio,

facilitando la conversión de monedas entre comerciantes de diversos países. En Grecia éstos cambistas de moneda se colocaban en una plaza provistos de un banco llamado trapeza y un martillo donde efectuaban a gritos el cambio de monedas. A éstos cambistas se les llamaba trapezitai y en Roma argentaari.<sup>7</sup>

Más tarde, al finalizar la Edad Media y comienzos de la Moderna, en las Repúblicas comerciales italianas, los cambistas o trapezitai provistos de sus banquitos actuaban en las plazas como en la antigüedad griega. Para las ferias viajaban de una plaza a otra y por conocer el mercado recibían encargo de cobrar y pagar sumas de dinero mediante órdenes que dieron origen a las letras de cambio y a los cheques. Después recibieron caracteres más acentuados en su función que se complementó cuando comprendieron que no debían mantener aquellos fondos en custodia inmovilizados, sino que podían operar con ellos impulsando al crédito para beneficiar a sus clientes, a los buscadores de crédito y a sí mismos. Entonces ya surgió propiamente el banco, como institución de crédito característica.<sup>8</sup>

## **1.2. RÉGIMEN BANCARIO**

En la medida en que las economías primitivas de auto subsistencia evolucionaron con la división del trabajo, surgió la necesidad del intercambio de bienes a través del trueque. Esta operación se volvió complicada mientras

---

<sup>7</sup> REGULACIÓN Y SUPERVISIÓN FINANCIERA EN BOLIVIA; Anuario Banco Central de Bolivia, 2003, pág. 18-20.

<sup>8</sup> PEREZ, Eduardo; ECONOMIA DE LA EMPRESA, Ed. Ramón Areces, España, 1989, Págs. 196-198.

mayor fue la especialidad del trabajo, debido a la dificultad de coincidencia de deseos entre los que cambiaban productos.

Fue así que nació la idea de contar con un tercer bien que haga posible el intercambio. Éste elemento debía contar con ciertas cualidades, tales como tener un valor intrínseco alto, ser divisible, durable y de fácil transporte. Los metales finos, como el oro y la plata, compulsan con estas condiciones por lo que se usaron como medio de cambio hasta adquirir forma de monedas, entre los siglos XVIII y XIX.<sup>9</sup>

A fines del siglo XIX la moneda metálica fue reemplazada por billetes emitidos por bancos, pero convertibles en oro con respaldo de sus reservas en metálico. Con el tiempo, diferentes bancos, aun en un mismo país, estuvieron autorizados a emitir billetes, con sus propias características y bajo la constitución de encajes.

El reconocimiento del principio de que sólo el Estado debe ostentar el monopolio de emisión, junto a la conveniencia de uniformar la emisión de billetes, de regular la circulación monetaria y de concentrar en un solo banco que atienda las operaciones del Estado, hizo necesario contar con una entidad bancaria que centralice éstas funciones. De éste modo, nacieron los bancos centrales en cada nación.

---

<sup>9</sup>Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia. **Ob.cit.**, 2003 pág. 22-23.

Al principio no se les llamo de esta manera, sino bancos de emisión. Su función principal fue la de regular la emisión de billetes, con las limitaciones impuestas por el Estado.

Posteriormente, cuando éstos bancos llegaron a adquirir otras facultades y funciones adicionales, se ubicaron en el centro del sistema monetario y bancario, adquiriendo la denominación de Banco Central o de Banco del Gobierno Central.

Entre las funciones que cumplen los bancos centrales, figuran las de regular la circulación monetaria y monopolio de emisión, custodian las reservas internacionales de la nación, depositario de las reservas de los bancos, prestamista de última instancia, regulador del crédito, administrador de la deuda externa y de créditos de desarrollo, liquidador de saldos de compensación entre bancos y responsable de la determinación de la paridad cambiaria.

Estas funciones esenciales se complementan con otras derivadas del desarrollo de los sistemas financieros, tales como el manejo de la política monetaria, la regulación de todo el sistema de intermediación financiera, el mantenimiento de un sistema eficiente de pagos y la responsabilidad de procurar un mercado financiero eficiente y competitivo.

La preservación del valor de la moneda, no solo constituye el objetivo básico del Banco Central, sino la esencia misma de su razón de ser. La tendencia moderna a otorgarle mayor independencia está estrechamente ligada con la afirmación que antecede.

En Bolivia el régimen bancario permite la existencia de bancos privados, a todos los cuales les están admitidas las operaciones tanto pasivas como activas que tiene todo banco.

Durante los primeros años de la República, se hicieron diversas tentativas para organizar bancos en el país, pero fracasaron por el poco volúmen de las transacciones. Durante el gobierno de Melgarejo se pudo establecer el Banco Boliviano. En 1871 se fundó el Banco Nacional de Bolivia para efectuar operaciones activas y pasivas. En 1892 se fundó el Banco Francisco Argandoña; poco después el Banco de la Nación Boliviana y finalmente el Banco Mercantil, bajo el régimen de la emisión libre de billetes.<sup>10</sup>

### **1.3. ORIGEN DEL BANCO CENTRAL DE BOLIVIA**

El 20 de julio de 1928 constituye la fecha de la fundación de lo que hoy es el **Banco Central de Bolivia**. En ese entonces, la Ley No. 632 del Gobierno del Presidente Hernando Siles, determinó la creación del **Banco Central de la Nación Boliviana**.<sup>11</sup>

Pero desde el 20 de julio de 1928, pasarían aún varios meses hasta que el **Banco Central** inaugure sus actividades y adopte el nombre definitivo de **Banco Central de Bolivia**. A través de una modificación a la Ley de Bancos, el 20 de abril de 1929, el gobierno del Presidente Hernando Siles, promulgó una Ley en la que se resolvía que, desde esa fecha en adelante, el nuevo Banco se denominaría **Banco Central de Bolivia**.

---

<sup>10</sup> IBIDEM; Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia; 2003; pág. 24.

<sup>11</sup> ANUARIO BANCO CENTRAL DE BOLIVIA; Publicación Revista Bancaria, 1998; pág. A.

El Banco Central de Bolivia, fue fundado en la gestión gubernamental de Hernando Siles (1926-1930), de cuya administración los textos históricos resaltan su política internacional y la contratación de la misión financiera Kemmerer para el arreglo de las finanzas públicas y el diseño de la política económica.

El conjunto de las recomendaciones diseñadas por la misión tuvo su punto más alto en la fundación del Banco Central de Bolivia. Muchas de las facultades que le fueron conferidas ya las ejercía el Banco de la Nación Boliviana, tales como el privilegio de emisión, la exclusividad para tener en depósito los dineros fiscales, la obligación de mantener la estabilidad del valor monetario y otras.

El carácter mixto del Banco de la Nación Boliviana, a la vez emisor y de préstamos a largo plazo, no le permitió sin embargo realizar en forma cabal su cometido. Como Banco Comercial realizó una amplia actividad, prestando una eficiente ayuda al comercio y a las nacientes actividades industriales del país e importantes servicios al Estado. Con todo, le faltó la rigurosa organización característica de los bancos centrales.

La Ley del Banco Central de Bolivia, como la de otras instituciones similares creadas después de la crisis del patrón oro, se nutrió de los principios fundamentales contenidos en la legislación del sistema de la Reserva Federal de los Estados Unidos. En lo que hace a su función de contralor bancario y monetario, al igual que otros países, se inspiró en el Banco de Inglaterra.

Durante la Guerra del Chaco, fué la base de las finanzas nacionales y consolidó los empréstitos fiscales de 1930, 1931 y 1932 bajo condiciones favorables de intereses y amortizaciones.

El 3 de agosto de 1939, bajo el gobierno de Germán Busch, se eliminó la participación del sector privado en su estructura accionaria, por lo que, desde entonces, el Estado se convirtió en el **único propietario y accionista** de la institución.

En 1944, el Banco fue obligado a efectuar una riesgosa expansión crediticia en favor del gobierno. En varias comunicaciones a los poderes públicos, el ente emisor solicitó medidas dirigidas a neutralizar esa política, solicitando reformas a la Ley Orgánica vigente en ese entonces.<sup>12</sup>

La gestión concluyó con la promulgación de la Ley del 20 de diciembre de 1945 que estableció la división del Banco en dos departamentos: **Monetario**, con funciones de Banca Central, con características de banco comercial e industrial.

El 24 de diciembre de 1945, el país se adhirió a los acuerdos monetarios y financieros de **Breton Woods** de los que nacieron el Fondo Monetario Internacional y el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Banco Mundial).<sup>13</sup>

## 1.4. LA MISIÓN KEMMERER

La creación del Banco Central de Bolivia tiene como antecedente inmediato la denominada “Misión Kemmerer”, refiriéndose al trabajo que realizó en Bolivia

---

<sup>12</sup> IBIDEM Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia ; Anuario Banco Central de Bolivia; 2003; pág. 15.

<sup>13</sup> IBIDEM Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia ; Anuario Banco Central de Bolivia; 2003; pág. 16.

una Misión de expertos estadounidenses encabezada por el profesor **Edwin Walter Kemmerer** entre los años 1925 y 1929.<sup>14</sup>

Kemmerer era Profesor de la Universidad de Princetown y Presidente de la Asociación Económica Americana, con una reconocida reputación mundial como experto en monedas, bancos y crédito público.

Antes de llegar a Bolivia, Kemmerer reorganizó varios bancos centrales de otros países. Con esa experiencia, el gobierno boliviano le encomendó la organización del Banco Central como parte de un conjunto de disposiciones económicas y financieras, entre las cuales se encontraban, por ejemplo, una legislación bancaria que luego estuvo vigente durante décadas, la creación de la Superintendencia de Bancos y Seguros y la Contraloría General de la República.

En base a las recomendaciones de la Misión Kemmerer, el Banco Central de Bolivia concentró el privilegio exclusivo de emitir la moneda nacional, el manejo de la tasa de descuento, las operaciones de mercado abierto y el control de la política de impuestos,

Una vez concluida la misión Kremmerer retorno a EE.UU. a su llegada brindo al departamento de Estado una copia de las recomendaciones realizadas con un resumen de la economía boliviana en el que menciona que Bolivia era una economía con un potencial pequeño, una industria minera sobrecargada, una deuda externa mas allá de su alcance, un gobierno débil y corrupto.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> OB. CIT. ANUARIO BANCO CENTRAL DE BOLIVIA; Publicación Revista Bancaria, 1998; pág. A.

<sup>15</sup> IBIDEM Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia; 2003; pág. 57.

## 1.5. OPERACIONES BANCARIAS

La función fundamental de intermediación para el crédito entre los capitales de ahorro o inactivos y los capitalistas activos, que cumplen los bancos, da lugar a una diversidad de operaciones que realizan, de las cuales las más importantes se agrupan en dos órdenes: operaciones activas y operaciones pasivas.

**1.5.1. Operaciones activas.-** Son aquellas mediante las cuales los bancos conceden créditos con los fondos que guardan en depósito perteneciente a los depositarios. Para estas operaciones hay que tener en cuenta el plazo durante el cual los fondos estarán depositados en el banco, para que éste conceda también los créditos a más o menos plazo, a fin de tener disponibles los pagos a sus acreedores en su oportunidad.<sup>16</sup>

Las operaciones activas son el préstamo en cuenta corriente que consiste en la apertura por parte del banco de un crédito a un cliente, con garantía de valores o mucho más frecuentemente con garantía personal, para que el prestatario haga uso del dinero prestado por partidas fraccionales mediante órdenes de pago o cheques, debiendo pagar el prestatario los intereses y el capital en condiciones claramente estipuladas. Otra operación es el préstamo con garantía que consiste en que el banco presta sumas de dinero con la garantía de valores mobiliarios perfectamente saneados y también con garantía personal, debiendo el prestatario pagar los intereses y reembolsar el capital en las condiciones estipuladas con el banco. Otra operación activa es el descuento de letras de cambio que no es sino una compra de tales documentos que efectúa el banco, antes de la fecha de su vencimiento, mediante el descuento de un interés sumamente módico; pero esta

---

<sup>16</sup>ECONOMIA DE LA EMPRESA. Ob. Cit Págs. 225-229.

operación tiene que ser garantizada por firmas solventes conocidas del banco que efectúa el descuento.

**1.5.2. Operaciones pasivas.**- Se llaman así aquellas que cumple el banco, independientemente del crédito; son el depósito y la emisión de billetes.<sup>17</sup>

El depósito bancario no es lo mismo que el depósito que se analiza en materia civil; más bien tiene el carácter de un préstamo que el depositante hace al banco para que éste efectúe sus operaciones activas con dicho dinero, por lo cual tiene que pagar intereses al depositante. El depósito bancario es de dos clases: a la vista y a plazo.

#### **a) El Depósito a la Vista**

Es aquel cuya devolución puede exigir el depositante en cualquier tiempo.

#### **b) El Depósito a plazo**

Es aquel que no se puede retirarlo sino después de un plazo previamente establecido y fijo, ya sea tres meses, seis meses o un año. En este caso el interés es mayor que el que paga el banco en el depósito a la vista.<sup>18</sup>

La emisión de billetes es la impresión de éstos por parte de los bancos, representando cantidades de dinero metálico que deben ser pagadas a la presentación de tales documentos ante el banco emisor. Por eso se define al

---

<sup>17</sup> ECONOMIA DE LA EMPRESA. Ob. Cit. Pág. 230.

<sup>18</sup> OSSORIO, Manuel; DICCIONARIO JURÍDICO Y POLÍTICO; Ed. Artemis; Buenos Aires-Argentina; 1996; pág. 320.

billete de banco como un pagaré o promesa de pago, o como una orden de pago del banco contra sí mismo que expresa una cantidad de dinero en cifras redondas, extendido al portador y pagadero a la vista, o sea a su presentación ante el banco emisor. Por consiguiente, toda emisión de billetes debe estar respaldada por una garantía de su pago en moneda metálica. De ahí que ésa garantía sea metálica cuando el banco tiene en sus depósitos la moneda metálica suficiente para responder a los pagos que se demande con presentación de billetes, y la garantía bancaria que está constituida por valores y documentos de crédito expedidos a favor del banco por sus deudores cuando han recibido créditos.

Las emisiones de billetes o moneda papel, por lo mismo que deben tener respaldo metálico, no pueden ser limitadas sino que están condicionadas por dichas reservas metálicas. Por tanto, las emisiones exceden del valor del respaldo metálico existente en las cajas del banco, en un 35 por ciento en algunos sistemas bancarios, hasta un 40 por ciento en otros. En Bolivia alcanza a un 50 por ciento el circulante combinado o sea que la reserva metálica debe ser la mitad de los billetes emitidos y de los depósitos recibidos.<sup>19</sup>

### **1.5.3. CLASIFICACIÓN DE BANCOS**

De acuerdo a las operaciones activas o pasivas que realizan los bancos, existen diversas clasificaciones de las cuales las más importantes son las que siguen:

**a) Bancos de emisión.-** Son aquellos que tienen facultad legal para emitir libremente billetes en los porcentajes relativos a su encaje metálico que las leyes señalan. Antiguamente se practicaba el sistema de la libre emisión en la cual

todos los bancos públicos y privados podían emitir billetes por su cuenta en las condiciones señaladas por la ley. Modernamente casi en todas partes se practica el monopolio de emisión que consiste en otorgar a un solo banco público o privado la facultad de emitir billetes.<sup>20</sup>

También se han creado los bancos centrales que son instituciones públicas que poseen la facultad exclusiva o monopolio de emitir billetes, además como las reservas metálicas se concentran en sus depósitos, son también guardianes de la reserva metálica de un país y finalmente son reguladores del crédito nacional mediante las operaciones de redescuento que hacen en favor de los bancos.

**b) Bancos de depósito.-** Son aquellos que no emiten billetes y por consiguiente como única operación privada realizan la del depósito. En consecuencia reciben depósitos, los cuales siendo a la vista deben ser notificados para su retiro, con alguna anticipación y siendo a plazo no pueden ser reclamados antes del término, dando margen para practicar el crédito a corto plazo, y el descuento.<sup>21</sup>

Las cajas de ahorro son bancos que reciben en depósito los ahorros personales hasta por cifras muy pequeñas. Estos ahorros no son reclamados sino después de plazos más o menos largos, los que permiten a estos bancos operar con los préstamos, en mayor escala y a un plazo mayor que otros bancos.

**c) Bancos de crédito.-** Son aquellos que realizando las operaciones habituales de los bancos, efectúan con preferencia créditos al público, pero con alguna garantía, de donde han nacido los bancos de crédito hipotecario.

---

<sup>19</sup> IBIDEM; Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia 1996; Pág. 328.

<sup>20</sup> IBIDEM; Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia 1996; Pág. 239

<sup>21</sup> IBIDEM; 1996; Pág. 340

Los bancos de crédito hipotecario son aquellos que otorgan créditos con la garantía de bienes raíces: sobre casas departamentos u propiedades, los préstamos no se hacen por el valor total del bien que garantiza, y el cobro es coactivo rematándose el bien hipotecario por el monto de la deuda<sup>22</sup>.

## **1.6. SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS**

"La Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras es una entidad que, supervisa y regula a las entidades financieras, con el propósito de mantener un sistema transparente, sano, eficiente y solvente, precautelando el interés público"<sup>23</sup>.

Hace algunos años nuestro sistema bancario se encontró atravesando un período de profundos cambios, que expresan un proceso de acumulación de diferentes desafíos de orden político, social y económico. Contribuyendo una renovada identidad como país y como Estado que pueda permitirnos la construcción de una nación más sólida y digna.

Las empresas públicas y privadas del país se hallan frente a un importante conjunto de oportunidades y desafíos que exigen mayores niveles de calidad en la participación y creatividad de sus soluciones.

---

<sup>22</sup>PEREZ , Eduardo; Economía de la Empresa; Ob. Cit, pág. 340.

<sup>23</sup> IBIDEM; PEREZ, Eduardo; Pág. 341.

En este contexto, la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras desde 1928 ha trabajado superando importantes retos en distintos entornos económicos y se mantiene firme en el cumplimiento de la misma que le fué Encomendada por la ley.

La Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras fue creada el 11 de julio de 1928 por recomendación de la misión Kemmerer, en sustitución de lo que fuera la Inspección General de Bancos en el siglo pasado con siguientes funciones y atribuciones señaladas en la Ley Nro. 608.

“ Hacer cumplir las leyes y decretos reglamentarios a las entidades bancarias. Vigilar e intervenir en la emisión e incineración de billetes de bancos. Vigilar e intervenir en la emisión, sorteo e incineración de letras hipotecarias emitidas por las entidades bancarias hipotecarias”<sup>24</sup>.

Posteriormente bajo el modelo estatista, que comenzó a partir de la revolución de 1952, la Superintendencia de Bancos también se ajustó a las condiciones en las que se desenvolvía el país.

A principios de los años '70, el país comenzó a vivir una nueva época en el aspecto financiero, con una reorientación del mismo y de las propias entidades bancarias a la captación de recursos internos y externos para canalizarlos al sector productivo.

Con un nuevo panorama, caracterizado por un mayor movimiento económico, el país se vio frente a la necesidad de adecuar su sistema financiero y emergente

---

<sup>24</sup> IBIDEM; PEREZ, Eduardo; Pág. 342.

de aquella necesidad surgió otra aún mayor: la de contar con un organismo fiscalizador ágil, moderno y principalmente técnico.

El gobierno determinó incorporar la SBEF a la estructura orgánica del Banco Central a través del Decreto Ley No. 9428, del 28 de octubre de 1970, que también fue conocido como la "Ley del Sistema Financiero Nacional". Fue entonces, cuando la SBEF se convirtió en la División de Fiscalización dependiente del Banco Central<sup>25</sup>.

Con la vigencia del nuevo modelo de política económica, desde agosto de 1985, con un rol protagónico para la iniciativa privada en el desarrollo nacional, en el que la actividad del sistema financiero comenzó a desenvolverse en un mercado tendente a la gradual desregulación, que requería una mayor supervisión, el sistema financiero precisó de un ordenamiento lo que llevó a restituir la independencia de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

Los objetivos de fiscalización de la SBEF en la vida institucional del país estuvieron y están orientados a mantener un sistema financiero estable y eficiente, para constituirse en un elemento que coadyuve en el desarrollo nacional.

Desde 1987, año en que comenzó la reestructuración de la SBEF y su consolidación como ente regulador y fiscalizador del sistema financiero, la institución ha cursado por tres progresivas etapas hasta la actualidad.

---

<sup>25</sup> Decreto Ley No. 9428, del 28 de octubre de 1970.

La primera etapa, de 1987 hasta 1990 y con base en el Decreto Supremo No. 21660, la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras rearticuló el sistema de supervisión y regulación para las entidades de intermediación financiera, con una organización actualizada y dotada de sistemas modernos, renovados y técnicos de inspección y control.

La segunda etapa, situada cronológicamente entre 1990 y 1993, comenzó con la puesta en vigencia de la Ley del Sistema Administrativo Financiero y Control Gubernamental ( Ley SAFCO)

La tercera etapa se inició en 1993 y llega hasta el presente, con la aprobación y promulgación de la nueva Ley de Bancos y Entidades Financieras No. 1488 de 14 de abril de 1993, que otorgó responsabilidades adicionales para la SBEF, priorizando el control de las actividades de intermediación financiera y servicios auxiliares, corporación o empresa que efectúe dichas actividades, independientemente de su diferenciación sea por la naturaleza jurídica, constitución o estructura.

Con la promulgación de la nueva Ley No. 1488, de Bancos y Entidades Financieras, se estableció un nuevo marco jurídico para la supervisión y el control del sistema financiero nacional dándose inicio a los primeros acercamientos al enfoque de supervisión basada en riesgos.

Dispuso también, que todas las entidades del sistema financiero, estén sometidas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, con un carácter prudencial que supone una supervisión in situ (campo) y la vigilancia externa (gabinete) para conocer, en forma anticipada las

potenciales pérdidas y buscar la oportuna cobertura de las mismas.<sup>26</sup>

## 1.7. CLASIFICACIÓN BANCARIA DE LAS TASAS DE INTERÉS

Existe una diversidad de clasificaciones en los que hace a la tasa de interés, dentro de la presente se analizará lo que señala el reglamento de tasas de interés emitido por la Ley de Bancos y Entidades financieras<sup>27</sup>.

**a) Tasa de Interés Nominal o de Pizarra , Activa o Pasiva :** Es la tasa de interés ofertada al público para operaciones de crédito o de depósito, según corresponda, que no considera capitalizaciones o recargos adicionales.

**b) Tasa de Interés Fija:** Es la tasa de interés contractualmente pactada entre una entidad financiera y el cliente, la que no puede ser reajustada en ningún momento durante la vigencia del contrato.

**c) Tasa de Interés de Referencia (TRe):** Es la Tasa de interés Efectiva Pasiva (TEP) promedio ponderada de los depósitos a plazo fijo de 91 a 180 días del sistema bancario, correspondiente a la semana anterior a la fecha de contratación de la operación o de ajuste de la tasa variable, según corresponda. Esta tasa será obtenida considerando las tasas de interés de los depósitos a plazo fijo (DPF) de 91 a 180 días del sistema bancario, que se pacten en los 28 días anteriores a la fecha de cierre de la semana de cálculo

---

<sup>26</sup> IBIDEM; PEREZ, Eduardo; Págs. 225-229.

<sup>27</sup> Reglamento de tasas de interés de la Ley de Bancos y Entidades Financieras; 2001.

.La Tre (Tasa Referencial) para cada moneda será publicada por el Banco Central de Bolivia y se considera vigente la última tasa publicada.

En el caso que una entidad financiera deseara utilizar una tasa internacional como tasa de referencia, ésta deberá ser la tasa de interés de un instrumento o mercado financiero extranjero, correspondiente al día anterior a la fecha de transacción. Ésta tasa necesariamente deberá contar con cotizaciones diarias y estar disponible en las publicaciones del Banco Central de Bolivia, así como estar especificada en el contrato de la operación. Se considerara vigente la última tasa registrada por el Banco central de Bolivia para cada plazo.

**e) Tasa de Interés Efectiva Activa (TEA):** Es el costo total del crédito para el prestatario, expresado en porcentajes anualizado, que incluye todos los cargos financieros que la entidad financiera cobra al prestatario.

## CAPÍTULO II

# PRINCIPALES ASPECTOS DEL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

En los últimos decenios varias instituciones en Bolivia han participado en el financiamiento de viviendas. Hasta hace muy poco, el sistema de financiamiento de viviendas estuvo representado principalmente por una red de trece asociaciones, mutuales de ahorro y préstamo y por dos instituciones de segundo piso: la Caja Central de Ahorro y Préstamo (CACEN) y el Fondo Nacional de Vivienda (FONVI).

La CACEN fue creada en 1966 y ha proporcionado a las mutuales recursos externos de préstamos obtenidos de la Organización de las Naciones Unidas, para el Desarrollo e Integración (USAID) y otros organismos donantes internacionales, así como de recursos internos proporcionados por el Gobierno Boliviano por medio del FONVI. Mientras tanto, los recursos del FONVI se pusieron a disposición de los prestatarios finales a tasas preferenciales y se canalizaron hacia las mutuales por medio de CACEN, o hacia las mutuales u otros intermediarios directamente.<sup>28</sup>

En general, el FONVIS prefería canalizar las solicitudes para préstamos a través de CACEN, ya que ésta asumía el riesgo crediticio y ello facilitaba el

---

<sup>28</sup> SZALACHMAN R. Raquel Un perfil de déficit de **vivienda en Bolivia**, 1992. Resumen.

Enlaces relacionados a: **Autores** de la CEPAL

[www.eclac.cl/.../publicaciones/](http://www.eclac.cl/.../publicaciones/)

proceso administrativo. Sin embargo, cuando CACEN declinaba participar en el financiamiento de un proyecto debido a la percepción de riesgo crediticio, el FONVI concluía el financiamiento directamente con una mutual. En 1992, el FONVI se convirtió en el Fondo Nacional de Vivienda Social y dejó de utilizar a CACEN como re-prestamista. En su lugar, el FONVIS ha comenzado a canalizar una parte importante de sus recursos a través del sistema bancario comercial y las mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda. Más adelante en éste capítulo se discutirán con más detalle estas instituciones y otras dedicadas al crédito hipotecario <sup>29</sup>.

## **2.1. EVOLUCIÓN DE LA CARTERA ORIENTADA A CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA**

La cartera bruta del sistema en su conjunto en el periodo analizado, presenta una tendencia a la baja como efecto de la crisis económica que vive el país, agudizada por los efectos externos. En lo que se refiere a la cartera hipotecaria, está en términos absolutos, también se ha reducido pero no ocurre lo mismo en términos porcentuales ya que se registra una participación creciente que va desde el 17,5% a dic/2000 hasta el 18,5% a junio del 2002.

A pesar de la contracción en las colocaciones del Sistema Bancario, es indiscutible su alta participación en la cartera total del sistema financiero. A Junio/02 representa cerca del 81% del total de la cartera Bruta del Sistema quedando un 8% de participación a las Mutuales y el restante 11% a los Fondos

---

<sup>29</sup> Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2002 - Revisado 12/96, 7/97; Pág. 5

de Financiamiento Privado (FFP). Cooperativas y Organizaciones No Gubernamentales (ONG).

En lo que corresponde a la Cartera Hipotecaria de Vivienda se puede señalar algunas consideraciones<sup>30</sup>.

Para el Sistema Bancario la Cartera destinada al crédito hipotecario de vivienda representa alrededor del 11% de su Cartera Bruta, sin embargo en relación al total de la cartera hipotecaria del conjunto del sistema financiero alcanza al 51,27 a jun/02.

El Sistema Mutualista nace como el sistema especializado en crédito hipotecario para vivienda por excelencia, es así que en los últimos tres años se observa que alrededor del 91% de su cartera bruta esta focalizada al crédito hipotecario, sin embargo esa proporción representa solo el 41% en relación a la cartera hipotecaria de todo el sistema financiero.

Las Cooperativas a jun/02 reflejan una asignación a crédito hipotecario del orden del 22% del total de su cartera bruta lo que representa un 6,33% en relación a total del sistema financiero.

La participación de los FFP en el sistema financiero en general es aun reducida, aunque con una tendencia creciente también reflejada en al proporción de la cartera hipotecaria que ha crecido del 1.8 % (dic/00) al 3.1% (junio/02) del total de su cartera que en relación al del conjunto del sistema financiero solo representa el 0.77 para junio/02.

---

<sup>30</sup> Instituto Nacional de Estadística (INE). 1994. ANUARIO ESTADISTICO DE BOLIVIA. 1994 La Paz.- Bolivia, pág. 56.

Intentando algunas aproximaciones que a futuro deben ser profundizadas se pueden inferir que, la banca asigna un promedio de \$us.25.000 por operación lo que significa que a junio/02 su cartera de clientes era de aproximadamente 13.300 . Con la misma lógica las Mutuales con un promedio de \$us.10.000.- llegaban alrededor de 22.000 clientes con servicios para vivienda haciendo un total de 35.000 clientes que si asumimos que son familias, cosa que no es del todo cierta ya que usualmente son clientes de estas entidades empresas constructoras e inmobiliarias, se estaría brindando atención financiera para vivienda a una población total de 151.790 habitantes que significa el 1.83% del total de población a nivel nacional definida por el Censo de Población y Vivienda (sep/01) en 8.280.184 habitantes. Con una constatación adicional referida a una alta concentración de esos servicios financieros para la vivienda en las ciudades de La Paz, Santa Cruz y Cochabamba<sup>31</sup>.

Si bien son simples estimaciones, nos acerca a una realidad muy preocupante cual es la baja cobertura de servicios financieros para la vivienda en general y en particular para la de menores ingresos que en conjunto solo alcanza al 3.65% del total de población boliviana.

## **2.2. ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA PARA SECTORES DE MENORES INGRESOS**

La construcción de alternativas reales y sostenibles para el financiamiento de la vivienda de los sectores de menores ingresos no debe ser vista solo en el

---

<sup>31</sup> Instituto Nacional de Estadística (INE). 2001. ANUARIO ESTADISTICO DE BOLIVIA. 2001 La Paz.- Bolivia.

marco de la relación de mercado, es decir clientes y entidades financieras, sino en un marco más amplio de posibilidades y voluntades que hagan posible la atención de una problemática largamente olvidada por los responsables de definir políticas públicas en el país orientadas a ese sector poblacional específico.

La dimensión del problema de vivienda en cuanto a déficit de carácter cuantitativo y cualitativo es de tal magnitud que no podrá ser resuelto en forma independiente ni por el Estado, ni por el mercado, en éste sentido una primera condicionante para intentar resolver la problemática de acceso a la vivienda es que exista voluntad política, para construir condiciones de participación sinérgica entre todos los actores y sectores involucrados, incluyendo a los propios pobladores y pobladoras cuyas demandas, no pueden ser ignoradas por constituir un capital social capaz de multiplicar los escasos recursos y fundamentalmente utilizarlos con la eficiencia y racionalidad que requiere un país catalogado con altos niveles de pobreza.

Mediante diagnóstico realizado, se constata el alto grado de interés que tiene el Sistema Financiero para atender el financiamiento de la vivienda en general diferenciados dependiendo del tipo de entidad. En este sentido, se podría plantear la siguiente agrupación por afinidad de mercado potencias a ser atendido:

El Sistema Bancario y Mutualista con una clara orientación para satisfacer la demanda de los sectores poblacionales de medios a altos ingresos con productos diversos, adecuada tecnología y normas regulatorias. Sin embargo, no muestran una plena e inmediata predisposición para atender a sectores de

menores ingresos por el alto riesgo que implican esas operaciones a no ser que el gobierno cree las condiciones adecuadas traducidas en subsidios y cobertura del riesgo y garantías.

El Sistema de F.F.P. y Cooperativo que son los que casi en su totalidad muestran un alto grado de interés para atender a los sectores de menores ingresos, que además son su mercado tradicional y para el que han desarrollado exitosamente productos y tecnologías micro financieras. Muchas de estas entidades han generado productos específicos para vivienda, sin embargo el volumen de cartera aun no es significativo.

Una mayor y decidida participación de la Cooperación Internacional en la problemática de la vivienda en el marco de los principios establecidos en el nuevo marco de Cooperación con el Estado Boliviano puede considerar los siguientes aspectos importantes.

La Cumbre de Hábitat II (jun/96) ha reconocido el derecho humano a la vivienda y la obligatoriedad de los estados signatarios de NN.UU a llevar adelante acciones que faciliten el acceso a una vivienda digna para todos, pero bajo el principio de equidad, se deben priorizar políticas de financiamiento para la población mas vulnerable y pobre, incluyendo el subsidio como un mecanismo que posibilite ese acceso aquellos que no pueden hacerlo por los mecanismos puros del mercado.

La Estrategia Boliviana de Reducción de la Pobreza, se constituye en el marco estratégico para todos los sectores e instituciones de la Cooperación Internacional, en el se define claramente el derecho de todo ciudadano o contar con una vivienda en condiciones adecuadas de habitabilidad.

Otro espacio de necesaria participación de la Cooperación Internacional, es el de apoyar el desarrollo de capacidades que no sea focalizado solo en la cabeza del sector, sino a nivel de otros actores, incluyendo a las organizaciones sociales relacionadas con al problemática, para garantizar la complementaridad de esfuerzos que es otro de los principios definidos en el nuevo marco de la cooperación.

Es imperativo reconocer que el déficit cualitativo de la vivienda traducidas en hacinamiento, precariedad contractiva, ausencia de servicios básicos, ilegalidad constructiva y de tenencia, requieren atención prioritaria pero con tecnologías de financiamiento, de asistencia técnica, legal y de gestión, diferentes de los que son encarados hasta ahora. Para esto es importante que el Estado recupere las practicas de las ONG´s especializadas en el tema y construya en forma conjunta políticas de financiamiento especificas que será el complemento ideal de las que hasta ahora se pretenden impulsar sin mucho éxito<sup>32</sup>.

## **2.3. INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS**

En Bolivia, las hipotecas se conceden mediante instrumentos públicos en los que se incluye el interés del valor en la propiedad hipotecada y los pagares. Las condiciones principales de las hipotecas son las siguientes:

- En la mayoría de los casos, las hipotecas se originan con un préstamo máximo del 85% del valor de la propiedad.
- El prestatario no puede vender, dar en prenda, alquilar o crear un gravamen hipotecario secundario sobre la propiedad hipotecada.

---

<sup>32</sup> Artículo presentado en el Boletín Nro. 4; Publicación 2004, corresponde a un resumen del presente.

Las hipotecas se originan en dólares o en moneda boliviana, pero en este último caso, el saldo y los pagos se ajustan mensualmente de acuerdo con la tasa de cambio en el mercado entre el dólar y el boliviano. La tasa de cambio la determina y publica diariamente el Banco Central de Bolivia. Esta tasa es el resultado de las operaciones de compra y venta de divisas del público en este banco a través de un mecanismo denominado “Bolsín”. Este sistema se rige por el Decreto Supremo No.21060.

Las hipotecas son esencialmente préstamos de tasa fija. Sin embargo, contienen una cláusula que, aunque raramente se ejercita, le permite al prestamista cambiar la tasa en caso de ocurrir grandes fluctuaciones en el mercado.

Los prestatarios tienen una “opción de venta” y pueden pagar el préstamo por adelantado, total o parcialmente, antes de su vencimiento. No existen sanciones y la mayoría de los prestatarios paga sus hipotecas por adelantado.

La razón del pago a ingreso varía en función del tamaño de la familia que solicita el préstamo.

Todas las hipotecas están provistas de un seguro de vida que ampara al prestamista y a la familia del prestatario en el caso de la muerte del deudor hipotecario. Es decir, que todas las instituciones de crédito intermediarias exigen a sus prestatarios un seguro de vida hipotecario denominado seguro de desgravámen.

En éstos momento, las mutuales ofrecen prestamos hipotecarios a ser pagados entre cinco y treinta años, mientras que los préstamos de las cooperativas promedian entre tres y cinco años y los de los bancos a plazos que oscilan entre tres y veinte años. La tasa de interés anual de la mayoría de los préstamos hipotecarios en Bolivia, oscila entre el 13% y el 17% . La percepción de riesgo cambiario y de tasa ha generado entre los diferentes agentes económicos, la aceptación para denominar todas las transacciones en dólares, con una cláusula que permita reajustar las tasas de interés (más del 90% de las captaciones y colocaciones del sistema financiero boliviano están denominadas en dólares)<sup>33</sup>.

En la medida en que el mercado hipotecario en Bolivia se incremente, podrían ofrecerse diversos productos que comparten de diferentes maneras los riesgos entre el prestatario y el prestamista.

## **2.4. INSTITUCIONES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA EN LOS SECTORES PUBLICO Y PRIVADO**

En los últimos decenios, el sistema del sector público dedicado al financiamiento de vivienda social, ha experimentado muchos cambios, si bien algunos de ellos han sido pequeños. Desde 1956, las instituciones oficiales para el financiamiento de vivienda han funcionado mas o menos de la misma

---

<sup>33</sup> IBIDEM; Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/96 - Revisado 12/96, 7/97.

manera y han tenido aproximadamente el mismo efecto sobre la escasez de vivienda o sea, muy reducido<sup>34</sup>.

#### **a) Unidad de Titulación ex - Fondo Nacional de Vivienda (FONVIS)**

Fue creado en julio de 1987, a raíz del fracaso del Banco de Vivienda.

La hiperinflación de 1982 a 1985, que agotó los ahorros internos, junto a la falta de recursos internacionales (debido a la crisis de la deuda externa) y la deficiencia institucional entre las entidades financieras de Bolivia como el Banco de Vivienda, fueron factores que limitaron seriamente la oferta de financiamiento para vivienda en el país.

Al Gobierno de Bolivia, le pareció que la creación de una institución como el FONVIS, que podría movilizar rápidamente los fondos procedentes de contribuciones obligatorias de trabajadores y empleadores, era la solución para resucitar un sector de vivienda moribundo.

La imposición de contribuciones obligatorias a los trabajadores asalariados fue la piedra angular de la nueva política sobre vivienda. En 1987, los trabajadores del sector formal comenzaron a contribuir al FONVIS con el 1% de sus salarios. Esta contribución fue complementada con el 2% de los sueldos, pagada por los empleadores.

Al FONVIS se le asignó el mandato de utilizar éstas contribuciones para ayudar a eliminar la enorme diferencia que existía entre la demanda y la oferta de

---

<sup>34</sup> *Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2003*

viviendas en Bolivia. La estrategia del FONVIS, no consistía en actuar como prestamista primario, sino más bien como banco de segundo piso – una fuente de fondos al por mayor a imposición de prestamistas primarios para ofrecer préstamos a largo plazo para vivienda. La idea detrás de ésta estrategia era la de concentrar el riesgo crediticio del FONVIS en los intermediarios financieros evitando, de ésta manera, el riesgo crediticio con el beneficiario final.

En el programa HABITAT, el FONVIS ofrece dos líneas de crédito. La línea A es para aquellas personas con ingresos superiores a 1.100 Bolivianos (US\$220) al mes y la línea B para quienes ganan menos de esa suma.

El gran problema que atravesó el FONVIS en liquidación, es que el proceso era engorroso, burocrático y no siempre claro y que los prestatarios, sabiendo que los fondos procedían de una institución del gobierno, consideraban que no tenían que amortizar sus préstamos después de todo, habían contribuido primero al FONVIS.

Aunque el FONVIS ha canalizado grandes cantidades de fondos al sector de la vivienda, no ha funcionado eficientemente como otros mecanismos financieros de vivienda disponibles. Las instituciones estatales de financiamiento de vivienda han cumplido con su propósito en el pasado. Pero durante la última década se han vuelto obsoletas. Actualmente, los sistemas financieros eficientes dependen mucho más del sector privado para suministrar financiamiento<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2003.

## **b) Caja Central de Ahorro y Préstamo Para la Vivienda (CACEN)**

Fue fundada en 1966 por el Decreto-Ley No. 7585. Sus funciones, como están previstas en el Decreto mencionado, eran muy amplias e incluían la promoción, regulación y supervisión del Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo en Bolivia.

El Decreto-Ley también le confería ciertos poderes a CACEN como aseguradora del sistema: le confirieron facultades para ofrecer seguro de vida hipotecario, seguro contra incumplimiento hipotecario con garantías del gobierno y seguro de depósitos para el sistema mutual. CACEN suministraba el sistema de seguros de vida hipotecarios desde que inició sus operaciones en 1966.

Antes de los años de hiperinflación, también suministraba seguros contra incumplimiento hipotecario (FHA) a las mutuales. Durante los 21 años de operación, el seguro sólo se necesitó en dos oportunidades y CACEN pagó inmediatamente estos reclamos. Sin embargo, en la actualidad no existe demanda para el seguro contra incumplimiento. CACEN no ha suministrado seguro para depósitos, a pesar de que estaba facultada para ello.

El reglamento del Decreto-Ley No. 07585 estableció a CACEN como entidad privada. Empero, el Artículo 3 de dicho decreto-ley también estipula explícitamente que las "operaciones de CACEN gozan de la garantía del Estado". La influencia del gobierno en las operaciones de CACEN ha sido mínima. De los cinco miembros de la Junta Directiva, uno es del sector público y desde el punto de vista administrativo, CACEN ha sido dirigida como si fuera una entidad privada sin fines de lucro.

En julio de 1990, la Ley del Sistema Integrado de Administración y Control Financiero, estableció que las funciones de regulación y supervisión del sistema mutual serían responsabilidad del Banco Central de Bolivia y de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras. Además, el Decreto Supremo No. 21203 asigna la supervisión del Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo a la Superintendencia de Bancos. En noviembre de 1996, mediante Ley de la República se liquidó a CACEN como institución.

### **c) BANCO DE DESARROLLO PRODUCTIVO ( NAFIBO)**

NAFIBO fue creado en octubre de 1995 para asumir las funciones de crédito para el desarrollo a largo plazo que le transferiría el Banco Central de Bolivia. Actualmente es un Banco de segundo piso y otorga préstamos para el desarrollo de microempresarios.

Se tiene pensado que continúe canalizando fondos a largo plazo como institución de segundo piso hacia la economía boliviana, así como introduciendo nuevos métodos de financiamiento. En el pasado, los fondos a largo plazo suministrados por el Banco Central se destinaban a actividades productivas.

Desde principios de agosto de 1996, las primeras prioridades de NAFIBO eran la concesión de préstamos para 1) micro-crédito; 2) capital de trabajo y; 3) capital de inversión. Aunque NAFIBO no tiene ninguna experiencia en el redescuento de hipotecas, ha indicado que consideraría estudiar la posibilidad. El Banco de Desarrollo Productivo (NAFIBO), todavía no es una entidad privada, pero planea tomar los pasos necesarios en esa dirección.

#### **d) INSTITUCIONES DE CRÉDITO INTERMEDIARIAS**

En Bolivia, una Institución de Crédito Intermediaria (ICI); es una institución financiera que reúne los requisitos para recibir fondos de una institución de crédito de segundo piso para efectuar préstamos.

Las ICI son los bancos comerciales, asociaciones mutuales de ahorro y préstamo, cooperativas y FFP.

Las instituciones de segundo piso fijan las normas para habilitar a las ICI como sujetos de crédito.

#### **e) ASOCIACIONES MUTUALES DE AHORRO Y PRÉSTAMO**

El Sistema Mutual de Ahorro y Préstamo fue fundado en 1961 y la Mutual La Primera, que fue la primera de 13 ya existentes en Bolivia, se inauguró en 1963. El propósito del sistema mutual consistió específicamente en proporcionar préstamos para vivienda y actividades afines. Casi inmediatamente se establecieron sucursales de La Primera en las ciudades de Santa Cruz, Cochabamba y Oruro. A medida que siguieron sumándose miembros al sistema, fue necesario establecer una entidad reguladora y promotora conocida como la Caja Central de Ahorro y Préstamo (CACEN). Como se explicó antes, CACEN fue establecida en 1966 y sirvió para regular y promover el desarrollo de las mutuales, actuar como intermediaria de fondos prestados por fuentes externas y del gobierno y ofrecer seguro de vida a prestatarios y seguro hipotecario a cada mutual.

Las 13 mutuales y sus numerosas sucursales, que se especializan en préstamos para vivienda y préstamos relacionados con la vivienda han sido responsables de la mayoría de los préstamos formales para vivienda en Bolivia a través de los años. El sistema gozó de un crecimiento constante en los depósitos de ahorros durante el decenio de los setenta y los primeros años de los ochenta. La inflación de los años 1982-1985 infligió un golpe muy duro al sistema<sup>36</sup>.

Debido principalmente a la política oficial de prohibir que el sistema mutual reevaluará su cartera de préstamos que reflejara la abrupta y masiva devaluación de la moneda nacional, el sistema sufrió pérdidas abrumadoras. La inflación también dio lugar a una rápida disminución en la base de ahorros.

Lamentablemente para el sistema, no hubo una reducción en el valor nominal de su deuda externa, que estaba denominada en dólares. Enfrentándose a la posibilidad de que desapareciera el sistema mutual, el estado asumió su deuda, haciéndolo solvente nuevamente.

Los sistemas mutuales en los departamentos de Pando, La Paz, Potosí y el Beni participan de manera importante en los mercados de ahorros. Las otras mutuales en Sucre, Tarija, Santa Cruz, Cochabamba y Oruro también tienen ahorros considerables, que son su fuente primaria de fondos para préstamos.

---

<sup>36</sup> *Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/96 - Revisado 12/96, 7/97*

*Ver más detalles en el Informe 3: Evaluación de CACEN y el sistema de mutuales. 9*  
*Abt Associates Inc. Página 19*

En los últimos años la economía, ha crecido continuamente y las reformas estructurales ejecutadas podrían proporcionar un nuevo ímpetu social y económico al sistema mutual. Sin embargo, las normas reguladoras que rigen el sistema mutual aún se están formulando.<sup>37</sup>

Existe rivalidad entre varias instituciones dentro del sistema mutual, la falta de financiamiento a largo plazo y la condición financiera marginal de varias mutuales pequeñas están obstaculizando la disponibilidad de financiamiento para vivienda en muchas zonas del país. No obstante, el sistema mutual continúa siendo el más coherente para otorgar préstamos para vivienda.

#### **f) MUTUAL LA PRIMERA**

Fue creada el 20 de junio de 1963 en la ciudad de La Paz, con mas de 40 años al servicio de la población, Mutual La Primera ha sido un apoyo constante en el financiamiento de la vivienda y la construcción de obras sociales. La institución es además, la que retiene el coeficiente de adecuación más alto dentro del sistema financiero.

Las mutuales decidieron ampliar los plazos de sus préstamos para la construcción de casas, bajar las cuotas de pago e implementar nuevos servicios para competir con el Plan de Vivienda Social y Solidaria del Gobierno.

La Paz y La Primera, que son dos de las más importantes del departamento, tienen ofertas para atraer clientes.

---

<sup>37</sup> Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2003  
Abt Associates Inc. Pág. 20

En el primer caso, por ejemplo, la entidad amplió de 20 a 30 años el periodo de sus créditos hipotecarios y los interesados pueden acceder a una tasa de interés fija de 5,98 por ciento durante los primeros 18 meses de préstamo.

Luego de ese tiempo el interés bajará a 5 por ciento, más la Tasa de Referencia (TRE) calculada por el Banco Central de Bolivia sobre el tiempo de vigencia de los Depósitos a Plazo Fijo (DPF) en el sistema financiero<sup>38</sup>.

Los oficiales de crédito de la mutual explicaron que por un préstamo de 20 mil dólares, la persona interesada pagará una cuota mensual de 129 dólares. Cuando el préstamo sólo era de 20 años se debía cancelar 152 dólares al mes.

La entidad financia el 100 por ciento del valor de la vivienda en caso de construcción. Para la compra, hasta un 85 por ciento, la diferencia la debe dar el interesado. Cuando la solicitud es en bolivianos, el interés es de 4,5 por ciento el primer año y luego 6,20 por ciento, más la TRE<sup>39</sup>.

Para obtener los recursos la persona debe presentar la papeleta de sus ingresos y reporte de aportes a las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP). El trámite de aprobación sólo demora entre 25 y 30 días.

Mutual La Primera, a través de su departamento inmobiliario, ahora ofrece en

---

<sup>38</sup> Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2002; Abt Associates Inc. Pág. 20.

<sup>39</sup> IBIDEM Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2002.

forma gratuita: el avalúo, informe legal, inspección técnica e incluso la publicación en prensa de la vivienda que se desea adquirir.

#### **g) MUTUAL LA PAZ**

Es una entidad de intermediación financiera creada el 23 de julio del 1970, sin fines de lucro orientada a la solución de planes de vivienda y adquisición de bienes de consumo de nuestros asociados, que tiendan al mejoramiento de la calidad de vida de la familia boliviana, contribuyendo al desarrollo económico y social del país. Mantenemos un entorno laboral motivado y capacitado, fomentando las iniciativas de nuestro personal y su constante superación, para coadyuvar al éxito de nuestras actividades, creando una cultura de excelencia en el servicio. Buscan la autosostenibilidad, generando retornos justos en equilibrio con los riesgos asumidos, manteniendo la solvencia económica y moral de la organización.

Mutual La Primera, a través de su departamento inmobiliario, ahora ofrece en forma gratuita: el avalúo, informe legal, inspección técnica e incluso la publicación en prensa de la vivienda que se desea adquirir.

## **2.5. SISTEMA DE BANCOS EN BOLIVIA**

Según un estudio que se realizó se pudo establecer que el Banco Mercantil-Santa Cruz, Banco de la Unión, Banco Nacional de Bolivia; Banco de Crédito; Banco Ganadero, Mutual la Primera y Mutual La Paz, tienen las siguientes tasas de interés.

<b>INSTITUCIONES BANCARIAS Y MUTUALES</b>	<b>TASAS DE INTERÉS</b>	<b>TIEMPO</b>	<b>TASAS DE INTERÉS</b>
BANCO NACIONAL DE BOLIVIA	6.49%	18 MESES	4.5% + TRE
BANCO MERCANTIL- SANTA CRUZ	5.99%	12 MESES	5% + TRE
BANCO UNION	5.99%	12 MESES	5% + TRE
BANCO GANADERO	7%	12 MESES	6% + TRE
MUTUAL LA PRIMERA	5.90%	18 MESES	5.5% + TRE
MUTUAL LA PAZ	6.20%	18 MESES	4.5% + TRE

Fuente: Elaboración propia

Estos bancos cuentan con los recursos y la pericia, y podrían desarrollarla, para efectuar préstamos para vivienda a familias de bajos ingresos. Colectivamente, los bancos tienen activos más de 10 veces mayores que los del sistema mutual. Sin embargo, lo que parece faltar es la dedicación o el interés para efectuar préstamos para vivienda a largo plazo, particularmente a prestatarios de bajos ingresos. La orientación actual de los grandes bancos es la de brindar servicio a las empresas comerciales mayores y a las personas conectadas con este segmento social y económico. Dado su punto de vista de que es allí donde se

pueden obtener utilidades, no es probable que adopten la concesión de préstamos para viviendas en las condiciones actuales. Aunque los bancos realizan préstamos para vivienda, éstos generalmente son para atender las necesidades de sus clientes, no como su actividad comercial principal.

### **2.5.1. BANCO UNIÓN**

Banco Unión S.A. nace en el año 1982 con el nombre de Banco de la Unión S.A., abriendo su oficina en la ciudad de La Paz, el mismo año, el 1º. de octubre inaugura sus oficinas en la ciudad de Santa Cruz. Posteriormente ésta última se convirtió en la casa matriz debido a la importancia económica de esta ciudad, finalmente en la ciudad de Cochabamba abre el Banco sus oficinas el 3 de marzo de 1983.

En el transcurrir del tiempo el Banco ha crecido vertiginosamente hasta alcanzar una posición respetable en el sistema financiero nacional, en el año 1982 la cartera de préstamos alcanzaba a 1.5 millones de dólares americanos, hoy en día esta cartera alcanza a 437 millones de dólares, dato que nos demuestra ese crecimiento.

En noviembre de 1995, el 98 % del paquete accionario es comprado por un nuevo grupo de inversionistas, el Banco es reestructurado y se lanza con un conjunto de nuevos productos y servicios, creando una nueva imagen. La institución simboliza su transformación con una nueva denominación: Banco Unión S.A. Y una nueva identidad corporativa. A través de esta transformación y en el lapso de solo un año el banco consigue posicionarse como el banco más rentable del país, mostrando excelentes índices de solvencia y riesgo y alcanzando así un nivel respetable de confianza.

En julio de 1997, inicia su Proyecto de Innovación Tecnológica, consistente en un cambio de software, actualización de su hardware, implementación de su Banca Remota, rediseño de procesos y automatización de sus oficinas. De ésta manera Banco Unión S.A. ofrece una amplia variedad de productos y servicios destinados a satisfacer las necesidades y expectativas de sus pequeños inversores y las de sus grandes clientes.

Aunque está satisfecho con el actual programa de fideicomiso, el gerente indicó que el Banco de la Unión no estaría interesado en asumir ningún riesgo de crédito en esta clase de préstamos, ya que la gerencia considera que la gente pobre no paga sus préstamos. No obstante, declaró que estarían dispuestos a recibir fondos a largo plazo para hacer préstamos a la clase media y a asumir el riesgo del crédito en este tipo de financiamiento<sup>40</sup>.

### **2.5.2. BANCO MERCANTIL –SANTA CRUZ**

En 1907 se ampliaron sus actividades hacia otras ciudades del país, instalándose sucursales en La Paz, Cochabamba, Uyuni, Tupiza, Tarija, Santa Cruz, Sucre y Antofagasta y en 1910, gracias a un significativo aumento de capital, se convirtió en el Banco privado más importante del país. Finalmente, en 1926, debido a la coyuntura política y económica, se decidió trasladar la Oficina Central a la sede de Gobierno.

---

<sup>40</sup> IBIDEM; Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2003.

Con el fallecimiento de Simón I. Patiño el 20 de abril de 1947, no sólo se puso fin a una etapa del Banco Mercantil creado por él 41 años antes, sino que empezó la separación de su familia con el Banco, hecho que se concretó definitivamente en el año 1952.

El siguiente hecho importante en la vida de la institución se dio en 1968, cuando la misma fue vendida a una sociedad pero más importante aún fue la compra de la mayoría de las acciones por parte de Javier Zuazo Chávez y un grupo de empresarios visionarios en 1973.

A partir de ese momento, se atrajo al Banco Mercantil profesionales jóvenes y destacados funcionarios de la banca local, quienes conformaron un equipo de ejecutivos con gran calidad humana y con la firme determinación de hacer algo por Bolivia.

Sin duda, el trabajo tenaz de este grupo fue el que rindió los frutos que permitieron que, aun durante los años de la crisis de pagos de la deuda externa, el Mercantil fuera el único Banco Boliviano en cumplir total y oportunamente con todas obligaciones que tenía con bancos del exterior.

En la actualidad, el Banco Mercantil S.A. se proyecta al futuro con un estilo de banca moderna y eficaz, desarrollando planes orientados hacia la atención al cliente, a través de nuevos productos y servicios. No sólo ha invertido para contar con Oficinas Centrales en ocho de los nueve departamentos - treinta y un agencias urbanas y rurales - y una Oficina de Representación en Argentina, sino que cuenta, también, con la mayor cantidad de Cajeros Automáticos propios. Todos estos, instalados estratégicamente en todo el territorio nacional, sumando a la fecha 110 en total.

Cimentado en la solidez y experiencia, el Banco Mercantil Santa Cruz es una entidad financiera que pone al alcance del público boliviano su compromiso de servicio, basado en el respaldo y la seguridad que desde siempre fueron reconocidos, tanto a nivel nacional como internacional.

Por todo el trabajo generado desde su inicio y que ahora los ejecutivos mantienen bajo importantes ejes filosóficos, el Banco Mercantil Santa Cruz es una de las instituciones financieras con más experiencia de Bolivia, lo que también lo ha convertido en el Banco más sólido del Sistema Financiero Boliviano.

En 1905, Simón I. Patiño presentó al Congreso del Gobierno de entonces una solicitud para abrir el Banco Mercantil, solicitud que fue autorizada el 11 de diciembre de ese mismo año.

Debido a que Oruro era en esa época el principal centro minero del país y tomando en cuenta que esta ciudad se perfilaba como la urbe con mayores posibilidades de crecimiento y desarrollo económico, su fundador vio por conveniente establecer allí su primera Oficina Central.

A partir de ese inicio, varios fueron los hechos que marcaron historia en el desarrollo del Banco Mercantil.

Sin embargo, este programa es para personas de mayor ingreso, no para clientes de ingresos bajos a medianos que reciben préstamos del FONVIS o de las mutuales. Mientras tanto, el Banco Mercantil se situó en el extremo conservador del espectro bancario. No pareció estar interesado en tratar con el FONVIS, aunque dijo que efectuaría préstamos para vivienda si pudiera garantizar una fuente de fondos a largo plazo.

En resumen, estos bancos cuentan con los medios y recursos para efectuar préstamos para vivienda para familias de bajos ingresos, pero no la intención o el incentivo para hacerlo. Esto quizá se deba a su relativa falta de experiencia en la concesión de préstamos hipotecarios, especialmente para familias de bajos ingresos, al igual que a su percepción en el sentido de que los prestatarios de bajos ingresos no pagan sus préstamos. De mayor importancia es que estos bancos tienen una variedad de oportunidades para conceder préstamos en el sector comercial, que coinciden más con la naturaleza de sus depósitos.

### **2.5.3. BANCO DE CRÉDITO**

El Banco de Crédito BCP opera en el Perú desde 1889 como Banco Italiano y a partir de 1941 como Banco de Crédito del Perú. El BCP es una institución sólida cuya vocación y principios la han hecho líder indiscutible del mercado peruano a lo largo de sus más de 115 años de impecable trayectoria.

Desde 1995 forma parte del grupo Credicorp, uno de los conglomerados financieros más importantes de Latinoamérica, que combina los negocios bancarios del BCP y del Atlantic Security Bank con los negocios de seguros de Pacífico Peruano Suiza, la empresa más grande del Perú en su rubro. Las acciones de Credicorp están inscritas en la Bolsa de Valores de Nueva York, lo que le permite acceder con facilidad a los mercados de capitales internacionales.

El Banco de Crédito es una empresa 100% subsidiaria del Banco de Crédito BCP. Inicia sus operaciones en el mercado boliviano en 1994 después de que se adquiere el Banco Popular.

Ésta primera apuesta por Bolivia fue muy exitosa, adquiriendo en 1998 el Banco de La Paz y un año más tarde la cartera del Banco Boliviano Americano. Con éstas compras, y en base al equipo de profesionales, fueron ganando la preferencia y confianza de sus clientes hasta ubicarse entre los principales bancos del país.

En el año 2000, se inicia un proceso de renovación tecnológica sin precedentes con el fin de sentar las bases necesarias para otorgar a sus clientes el mejor servicio de la banca boliviana.

Se tiene modernos canales electrónicos como la Banca por Teléfono y la Banca por Internet para llevar al Banco a cualquier lugar del mundo donde sus clientes estén<sup>41</sup>.

En la actualidad, el Banco de Crédito de Bolivia S.A. una institución moderna, innovadora y con excelente calidad de atención al cliente. Tiene la cartera más alta y con una de las mayores coberturas del sistema, lo que ha ocasionado un sólido respaldo internacional del BCP, encontrándose en las mejores condiciones para seguir avanzando hacia el liderazgo indiscutible del sistema financiero nacional.

## **2.6. SISTEMA DE COOPERATIVAS EN BOLIVIA**

El sistema de cooperativas en Bolivia tiene más de 30 años de existencia y se caracteriza por un gran número de cooperativas individuales -- unas 320 en total. Sin embargo, la inmensa mayoría son pequeñas y no desempeñan un papel muy importante en el financiamiento de viviendas.

---

<sup>41</sup> [www.Banco de Crédito.com.bo/](http://www.Banco de Crédito.com.bo/) - 34k - 17 May 2007

Existen dos clases principales de cooperativas a) cerradas b) abiertas:

- a) **Cerradas.-** Son las que tratan exclusivamente con sus propios miembros. Nadie que no sea miembro de la organización puede abrir cuentas de ahorro o solicitar préstamos. No están reguladas por el Superintendente de Bancos (SBEF), y generalmente son pequeñas y más numerosas que las otras, es decir, las "abiertas".
- b) **Abiertas.-** Estas entidades sí están reguladas por el SBEF, pues pueden solicitar fondos del público en general en forma de depósitos para ahorros, aunque hay que ser miembro para solicitar un préstamo. Las cooperativas abiertas, por calificar como instituciones de crédito intermediarias (ICI), pueden recibir fondos del FONVIS y, en algunos casos, como la Cooperativa La Merced en Santa Cruz, así lo han hecho. Sin embargo, La Merced, como casi todas las demás cooperativas abiertas, ha alcanzado o sobrepasado con creces el límite de reservas para el volumen de préstamos que ha hecho.

De estas, dos expresaron mucho interés en ofrecer préstamos para vivienda. En ambos casos, el factor limitativo (más que el requisito de reservas) era la disponibilidad de fondos para préstamos a largo plazo (más de cinco años). Aparentemente ambas cooperativas tenían el conocimiento y la experiencia necesarios para administrar la iniciación y el servicio de préstamos para vivienda.

## **2.7 IMPORTANCIA DE LOS MERCADOS SECUNDARIOS EN UN SISTEMA FINANCIERO INTEGRADO**

Un sistema moderno e integrado para el financiamiento de vivienda se destaca por el uso de tasas de interés de mercado para canalizar el flujo de recursos, y el énfasis que pone en la estructuración de instrumentos financieros a fin de reducir al mínimo el riesgo y promover la participación de una gran variedad de inversionistas en el financiamiento de vivienda. Dada la situación actual, se considera que un sistema financiero integrado es económicamente eficiente y óptimo cuando se compara con las técnicas institucionales anteriores.

Todo sistema de financiamiento para vivienda requiere la realización de tres tareas o funciones básicas: (1) movilizar fondos, (2) iniciar y dar servicio a préstamos, y (3) invertir en la cartera de hipotecas. En algunos sistemas, estas tres funciones las pueden realizar un solo tipo de institución, pero cada función la pueden hacer empresas o instituciones diferentes. Estas son funciones de un "mercado primario".

Un sistema financiero integrado añade dos funciones: (4) constituir y titularizar el fondo común de préstamos hipotecarios y (5) gestionar o administrar el fondo común de valores hipotecarios. Estas son funciones del "mercado secundario".

El término "mercado secundario de hipotecas" abarca a las instituciones y los mercados que se ocupan de la compra y venta de préstamos.

## **2.8. CONTROL DE RIESGOS**

Las instituciones financieras deben “controlar” tres tipos principales de riesgos, a saber:

### **El riesgo del crédito:**

El riesgo de que un prestatario no pague el préstamo;

### **El riesgo de fluctuación en la tasa de interés**

El riesgo de que el costo del dinero utilizado para financiar un préstamo aumente en relación con el rendimiento del préstamo, y como consecuencia imponga pérdidas (implícitamente) al tenedor del préstamo;

### **El riesgo de liquidez**

El riesgo de que el activo no se pueda liquidar (vender a cambio de efectivo) antes de su fecha de vencimiento.

En el caso del financiamiento de vivienda, el riesgo del crédito generalmente se controla exigiéndole al prestatario que ofrezca el activo (el bien raíz) en prenda de un préstamo de menor cantidad que el valor de esa garantía.

En términos generales, el riesgo del crédito no representa un problema grave para las instituciones de financiamiento de vivienda debido a que el valor

excedente de la garantía de sus préstamos hipotecarios generalmente aumenta con el transcurso del tiempo.

Sin embargo, el riesgo de fluctuaciones en la tasa de interés y en la liquidez sí representa problemas serios para las instituciones de financiamiento de vivienda. Esta circunstancia surge de la naturaleza especial del financiamiento de casas. Es bien sabido que debido a que el precio de compra de una casa es considerable en comparación con el ingreso de la unidad familiar, a esta le resulta ventajoso financiar la compra de su casa con crédito que se pueda pagar en plazos periódicos que se aproximen a la cantidad de alquiler periódico que de otra forma la familia pagaría por su alojamiento. También es verdad, pero menos conocido, que el sector familiar es la mayor fuente de ahorros en la economía. Sin embargo, ese ahorro se hace en pequeñas denominaciones y su movilización se logra mejor mediante las instituciones financieras basadas en la comunidad que funcionan principalmente como organizaciones para beneficio mutuo y sin fines de lucro<sup>42</sup>.

En su forma más pura, las instituciones financieras y mutuales distribuyen el riesgo de operación entre sus miembros (los beneficiarios). De ese modo, aunque tal vez no sea estrictamente prudente utilizar fondos con vencimiento corto (o a los cuales se les cambia el precio frecuentemente) para hacer préstamos con plazos de vencimiento largo (o a los cuales se les cambia poco el precio), una organización mutual pura puede “controlar” este riesgo de las fluctuaciones en la tasa de interés si sus miembros se interesan principalmente en tener acceso al crédito que les proporciona su afiliación en la organización

---

<sup>42</sup> Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2002

mutual y, con carácter secundario, solamente en la tasa de rendimiento de sus contribuciones que integran el fondo común de los fondos utilizados para extender crédito. De este modo, en la mayoría de los países el sistema primario de financiamiento de hipotecas generalmente ha estado arraigado en organizaciones de autofinanciamiento<sup>43</sup>.

## **2.9. MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA BOLIVIANO PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA**

Un sistema moderno e integrado para el financiamiento de vivienda requiere cinco funciones: movilización de fondos, origen de préstamos y servicio a los mismos, inversión de la cartera de préstamos hipotecarios, combinación y titularización del fondo común de préstamos hipotecarios, y manejo del fondo común de valores hipotecarios<sup>44</sup>.

La *movilización de fondos* consiste en transferir el ahorro excedente de unidades económicas donde sobran, a aquellas donde faltan. Los sistemas financieros que marchan bien reducen el costo de transferir los recursos de los ahorristas a los prestatarios, lo que sube el interés pagado a los ahorristas y reduce el costo para los prestatarios. Al prestamista original de un préstamo o hipoteca para vivienda se le llama *originador*. Los originadores pueden generar ingresos para sí de varias maneras: 1) generalmente cobran una comisión por originar el préstamo, y también pueden cobrar comisiones por trámite la

---

<sup>43</sup> IBIDEM; Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2002.

<sup>44</sup> IBIDEM Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda: Bolivia Original 8/2001 - Revisado 12/2001, 7/2002; *Abt Associates Inc. Pág. 29*

solicitud, 2) pueden derivar utilidades de la venta de una hipoteca a un precio más alto que su costo original (utilidades del mercado secundario). Todos los préstamos hipotecarios tienen que recibir servicio. El *servicio* de un préstamo hipotecario requiere el cobro de los pagos mensuales y remitir el producto a los dueños del préstamo; enviar avisos de pago a los deudores hipotecarios; recordarles cuando están atrasados los pagos; mantener registros de los saldos del capital; administrar un saldo en una cuenta de custodia para pagar los impuestos sobre bienes raíces y seguros (en algunos países); iniciar actuaciones para la ejecución de una hipoteca cuando proceda y sea necesario; y si corresponde, suministrar información sobre impuestos a los deudores hipotecarios.

Las instituciones que dan servicio a préstamos hipotecarios disponen de varias fuentes de ingresos. La principal son los cargos que cobran por el servicio, que suelen ser un porcentaje fijo del saldo pendiente de la hipoteca. Por consiguiente, el ingreso por prestar el servicio disminuye con el tiempo a medida que se va amortizando el saldo de la hipoteca. La segunda fuente de ingresos son los intereses que la institución encargada del servicio puede devengar del saldo de la cuenta de custodia que el prestatario con frecuencia mantiene con ella. La tercera fuente de ingreso son los efectos en cobranza ganados sobre el pago hipotecario mensual, que pueden surgir debido a la demora permitida entre la fecha que la entidad de servicio recibe el pago y la fecha en que debe efectuar el pago al inversionista.

# **CAPÍTULO III**

## **LEGISLACIÓN NACIONAL Y EXTRANJERA**

### **REFERENTE AL TEMA**

Dentro del presente capítulo se ha establecido la legislación tanto nacional como extranjera, que hace al tema de estudio que es el crédito hipotecario en lo que se refiere a la tasa de interés para ello se ha recurrido a las Leyes y Decretos Supremos que hasta el momento se ha emitido en nuestro país, realizando una comparación jurídica con la legislación de otros países como es el caso de Colombia; Venezuela; Uruguay y otros.

#### **3.1. LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS DE BOLIVIA**

La Ley de Bancos y Entidades Financieras Ley No. 1488 de 14 de abril de 1993; prevé las actividades financiera y de prestación de servicios auxiliares financieros que se encuentran sujetas al ámbito de aplicación de la presente ley, con el propósito de precautelar el orden financiero nacional, y de promover un sistema financiero sólido, confiable y competitivo. Las entidades que realizan estas actividades son las siguientes:

### **3.1.1. Cooperativas de Ahorro y préstamo**

El artículo 70 de la presente ley prevé que las cooperativas de ahorro y crédito abiertas constituirán como entidades especializadas o de objeto único para la intermediación financiera.

Por otra parte señala que las cooperativas de ahorro y crédito realicen actividades financieras solo de ahorro y crédito exclusivamente entre sus socios y que no cuenten con licencia de financiamiento de la superintendencia, quedan excluidas de la presente ley.

### **3.1.2. Mutuales de Ahorro y Préstamo**

El art. 74 de la Ley No. 1488 hace referencia a las mutuales de ahorro y préstamo, indicando que son entidades privadas de lucro que intermedian recursos financieros en las características y limitaciones establecidas en la presente ley.

### **3.1.3. Fondos Financieros Privados**

El art 76 de la Ley No. 1488 hace alusión también a los fondos financieros privados que son sociedades anónimas, cuyo objeto principal es la canalización

de recursos a pequeños y micro prestatarios, cuya actividades se localizan tanto en áreas urbanas como rurales.

#### **3.1.4. La Tasa de Interés.-**

El art. 42 de la Ley No. 1488 hace referencia también a la tasa de interés activa y pasiva de las operaciones del sistema de intermediación financiera, así como las comisiones y recargos por otros servicios, serán libremente pactadas entre las entidades de intermediación financiera y los usuarios, las entidades de intermediación financiera no podrán modificar unilateralmente los términos tasas de interés y condiciones pactadas en los contratos.

Las entidades de intermediación financiera, calcularán las tasas de interés anuales efectivas, fijas o variables, utilizando las formulas y procedimientos establecidos por el Banco Central de Bolivia. El ente emisor dispondrá de la forma de periodicidad del reporte de dicha información. Esta información será publicada semanalmente por el Banco Central de Bolivia, en la forma que determine su directorio, la superintendencia aprobara lo mecanismos de divulgación de las tasas de interés en las entidades de intermediación financiera , en su publicidad y en sus contratos. <sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS; LEY NO. 1488; Gaceta Jurídica; la Paz-Bolivia; 14 de abril de 1993; págs. 11-38-62-64.

Dicho artículo se encuentra con las modificaciones que se realizaron en el art. 7 de la Ley No. 2297 de fecha 20 de diciembre del 2001<sup>46</sup>.

El artículo 42 de la Ley de Bancos y entidades Financieras determina que las tasas de interés activas y pasivas de las operaciones del sistema de intermediación financiera, así como las comisiones y recargos por otros servicios, serán libremente pactadas entre las entidades de intermediación financiera y los usuarios. Las entidades de intermediaciones financieras no podrán modificar unilateralmente los términos, tasas de interés y condiciones pactadas en los contratos...” (Sic).<sup>47</sup>

### **LEY 1340 TASA DE INTERÉS TRIMESTRAL**

La tasa de interés trimestral que se presenta en esta sección se sujeta al Artículo 58 de la Ley 1340, la misma se fija sobre datos de la tasa activa bancaria comercial promedio nominal publicada por el Banco Central de Bolivia<sup>48</sup>.

## **3.2. LEY Nº 2434 ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL VALOR**

La presente norma fue emitida en fecha 21 de diciembre de 2002, la misma que señala<sup>49</sup> ue la Unidad de Fomento de Vivienda UFV. Creada mediante Decreto

---

<sup>46</sup> LEY NO. 2297 ; Gaceta Jurídica; La Paz, Bolivia de 20 de diciembre del 2001; pág. 2.

<sup>47</sup> IBIDEM; Ley No. 1488; 2002; Pág. 38.

<sup>48</sup> w.w.w. [http://. impuestos. Unete.com. bo](http://impuestos.unete.com.bo)

<sup>49</sup> LEY Nº 2434 ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL VALOR; La Paz-Bolivia; 2001; pág. 29.

Supremo N° 26390, es una unidad de cuenta para mantener el valor de los montos denominados en moneda nacional y proteger su poder adquisitivo.

La Unidad de Fomento de vivienda será determinada por el Banco Central de Bolivia BCB, sobre la base del Índice de Precios al Consumidor IPC, calculado por el Instituto Nacional de Estadística, INE.

El Banco Central de Bolivia en ejercicio de sus atribuciones legales, administrará el régimen de la Unidad de Fomento de Vivienda.

#### **DECRETO SUPREMO 25350 ARTICULO 4**

I. La Unidad de cuenta denominada UFV establecida en la presente Ley, no se aplica a los actos, contratos u operaciones privadas, salvo que de manera expresa las partes lo determinen.

II. Las Entidades Financieras legalmente establecidas en Bolivia y toda persona natural, jurídica o colectiva, está autorizada para efectuar voluntaria y libremente todo tipo de actos jurídicos, operaciones y contratos denominados en Unidades de Fomento de Vivienda. Los Contratos en UFV serán cobrados y pagados en moneda nacional, con mantenimiento de valor respecto de la Unidad de Fomento de Vivienda, vigente en el momento del pago, publicada por el Banco Central de Bolivia.

III. La aplicación de la Unidad de Fomento de Vivienda, no impide la realización de actos jurídicos, contratos y operaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América, otras monedas u otros índices de mantenimiento de valor.

### **3.3 LEY DE PROPIEDAD Y CREDITO POPULAR. No. 1864**

El Comité de Normas Financieras de Prudencia (CONFIP), fue creado por la Ley de Propiedad y Crédito Popular, como cuerpo colegiado encargado de la aprobación de normas sustantivas que regulen el funcionamiento del sistema financiero, y como instancia de coordinación de las actividades de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras y la de Pensiones, Valores y Seguros. El Decreto Supremo 25138 de 27 de agosto de 1998 reglamenta la organización, atribuciones y procedimientos que deben regir para su funcionamiento.

EL CONFIP durante su vigencia fue una instancia eminentemente técnica, integrada por el Presidente del Banco Central de Bolivia, el Superintendente de Bancos y Entidades Financieras, el Superintendente de Pensiones, Valores y Seguros y el Viceministro de Asuntos Financieros del Ministerio de Hacienda.

EL CONFIP, desde su creación hasta el cese de sus funciones ( en noviembre de 2002), aprobó 71 normas, tanto en reuniones ordinarias como extraordinarias, las mismas que fueron emitidas obligatoriamente, sin alterar modificar o restringir su contenido en concordancia con las Actas de Aprobación, como resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras actuó como secretaria permanente, en tanto el Comité se encontraba reunido y realizaba sesiones<sup>50</sup>.

---

<sup>50</sup> LEY DE PROPIEDAD Y CREDITO POPULAR No. 1864; La Paz-Bolivia; 2000; pág. 128.

Las normas sustantivas aprobadas por el CONFIP, permitieron, al sistema financiero nacional contar con normas prudenciales, es decir con la regulación preventiva necesaria para asegurar la diversificación del riesgo así como la solvencia y liquidéz de las instituciones financieras, pero su vez por su carácter colegiado, se garantizo que las normas emitidas sean uniformes y que no exista discrecionalidad por parte de ninguna de las Superintendencias.

Por otra parte, la Ley de Participación y Crédito Popular, modifica la Ley de Bancos y Entidades Financieras, quedando la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, con aprobación del CONFIP, facultada para:

- a) Incorporar al campo de aplicación del marco normativo a otras entidades existentes o por crearse, que realicen en forma habitual actividades de intermediación financiera o de servicios auxiliares financieros, que no se encuentren comprendidas en la Ley Bancos y Entidades Financieras. Esto con el propósito de promover y crear condiciones para la formación de instituciones especializadas en el microcredito, cuyo arranque se origino con la promulgación del Decreto Supremo 24000 y tuvo una posterior reglamentación por parte de la Superintendencia para la constitución de fondos Financieros privados. También para la regulación del sistema Cooperativo de ahorro y Crédito con Decreto Supremo 24439 de 13 de diciembre de 1996 y su posterior reglamentación<sup>51</sup>.
- b) Modificar la regulación de entidades financieras con deficiencia patrimonial, de modo que la Superintendencia de Bancos y Entidades

---

<sup>51</sup> IBIDEM; 2000; pág. 129.

Financieras pueda disponer el cambio de propiedad y administración de una entidad con deficiencia patrimonial. Esto, como resultado de una nueva evaluación y calificación de solvencia e idoneidad de los accionistas de la entidad, cuando la deficiencia se prolongue por 60 días consecutivos, o cuando incurra en tres deficiencias discontinuas en un plazo de doce meses. Este procedimiento también era aplicable a entidades financieras que, a pesar de no haber incurrido en deficiencia patrimonial, pongan en grave riesgo los depósitos del público, su propia estabilidad o viabilidad futura, por causas atribuibles a su administración o a deficiencias en sus sistemas de control interno. Para ello, la ley establece un conjunto de situaciones tipificadas como de “grave riesgo”<sup>52</sup>

### **3.4. DECRETO SUPREMO No. 23381**

El Decreto Supremo 23881 de 1994 establece que “el Banco Central de Bolivia podrá subrogarse los derechos de los depositantes o podrá cubrir la devolución de los depósitos de las entidades financieras en liquidación”. Eso ocurrió en ocasión del cierre de ocho bancos privados entre los años 80 y 90.

### **3.5. DECRETO SUPREMO No. 21060**

La promulgación del Decreto Supremo No. 21060 emitido en fecha de 29 de Agosto de 1985, marco el rumbo de la economía boliviana para las siguientes décadas y, por ende, el sistema de intermediación financiera.

---

<sup>52</sup> IBIDEM; LEY DE PROPIEDAD Y CREDITO POPULAR; 2000; Pág. .

Algunas de sus disposiciones continúan impactando hoy en día las operaciones de la banca. Entre las principales disposiciones contenidas en esta norma, que afectaron al sistema financiero se pueden citar las siguientes:

**a) Dolarización**

El D.S. 21060 Autoriza a toda persona natural o jurídica a contraer, en forma irrestricta, obligaciones en moneda extranjera con acreedores privados, entidades financieras o proveedores locales o extranjeros. En especial, autoriza a los bancos e instituciones financieras del sistema, mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda, bancos hipotecarias y secciones hipotecarias de los bancos comerciales, cooperativas de ahorro y crédito y toda persona natural, jurídica o colectiva a efectuar todo tipo de actos jurídicos, operaciones y contratos en moneda nacional con cláusula de mantenimiento de valor, en moneda extranjera.

La creación de la “ moneda nacional con mantenimiento de valor” como unidad de cuenta para registrar transacciones financieras no tuvo la acogida esperada, puesto que, de representar aproximadamente un tercio de las operaciones en los primeros años, se fue reduciendo a lo largo del tiempo, hasta poco mas del uno por ciento, en nuestros días. A partir de la promulgación de este decreto, y hasta fines de la gestión 2003, la Dolarización de las operaciones de la banca es una característica del sistema financiero boliviano.

Durante la gestión 2002, se introdujo una nueva unidad de cuenta para la contratación y registro de la operaciones. Se trata de la Unidad de Fomento de Vivienda (UFV), ideada al índice de Precios al consumidor (IPC)

la misma que comenzando, muy lentamente, a aparecer en los libros bancarios.

El D.S. 21060 también dispuso que los depósitos en moneda extranjera y en moneda nacional con mantenimiento de valor quedaran exentos de encaje legal, incentivando así la Dolarización. Como medida de prudencia, también dispuso que los bancos pudiesen efectuar operaciones de compra y venta de moneda extranjera, tanto en el Banco central de Bolivia como con el público en general, debiendo mantener una posición equilibrada de activo – pasivo en moneda extranjera al cierre de sus operaciones diarias; y, en caso de haber excedente, este debía ser vendido al Banco Central.

#### **b) Liberalización de las tasa de interés**

Otra norma de fundamental importancia para el desarrollo del sistema de intermediación financiera, fue la liberalización de las tasas de interés activa y pasiva. El Decreto Supremo No.21060 autorizó a los bancos del sistema a operar con recursos o en moneda nacional con tasa de interés anuales activas y pasivas libres.

Se dispuso que el BCB. Determinara y estableciera las tasas de interés activas de los créditos refinanciados, así como las tasa de redescuento; y disposiciones conexas, el Banco Central de Bolivia establecerá un régimen de redescuentos automático para los Bancos del Sistema<sup>53</sup>.

---

<sup>53</sup> Regulación y Supervisión Financiera en Bolivia; Año: LXXV 1928 – 2003; pág. 63.

### **3.6. DECRETO SUPREMO No 21660**

El Decreto Supremo No 21660 de 10 de julio de 1987, también conocido como de Reactivación Económica, tenía como objetivo fundamental promover un repunte en la inversión del sector privado e incrementar los niveles de intermediación financiera mediante el fortalecimiento del sistema bancario.

Se puede decir que el Decreto Supremo No. 21660 revivió a la Ley General de Bancos de 1928, porque rescató muchas de sus disposiciones. Por ello, algunos tratadistas decían que el Decreto en sí, era una mini Ley de Bancos, porque contenía varias disposiciones referidas a la banca.

En los hechos, este decreto ratificó muchas disposiciones contenidas en la antigua ley general de los bancos, e introdujo conceptos innovadores de regulación prudencial.

A continuación, se presenta un resumen de las principales disposiciones referidas al sistema de intermediación financiera, establecidas en el Decreto No. 21660.

#### **a) Régimen Bancario y Financiero**

Se ratificó la disposición contenida en el Decreto No. 21060, referida, a que toda persona natural o jurídica podía efectuar conforme con la ley, todo tipo de actos jurídicos, operaciones financieras y contratos en moneda nacional, con o sin mantenimiento de valor, o en moneda

extranjera. Asimismo, reitero que de conformidad con las disposiciones del Código de Comercio, las obligaciones se pagaran en la moneda estipulada.

Las obligaciones emergentes de contratos de préstamo en general y de depósitos, se cumplirán en la moneda efectivamente prestada o depositada.

#### **b) De las Tasas de Interés y Encaje Legal.**

Se ratificó la libre contratación de las tasa de interés activas, y pasivas de las de las entidades del sistema financiero con los usuarios y se introdujo las primeras medidas de transparencia en el sistema financiero al disponer;

- La tasa de interés anual efectiva deberá incluir, todos los cobros, recargos o comisiones adicionales por cualquier otra acción que resultara en ganancia o crédito para la institución financiera.
- Que los bancos hagan conocer diariamente al BCB y a la autoridad fiscalizadora de las entidades financieras, sus tasa de interés anual efectivas, tanto activas como pasivas, las mismas que se publicaran diariamente por el Banco Central de Bolivia.
- Las tasas de interés anual efectivas serán calculadas por los bancos utilizando las formulas y procedimientos establecidos por el Banco Central de Bolivia.

- En toda operación financiera con el público, los bancos tiene la obligación de indicar en los respectivos documentos, la tasa de interés efectiva anual aplicable a la operación. En caso de no incumplirse con este requisito, el cliente podrá exigir la aplicación de lo establecido por el Artículo 414 del Código Civil.

### **3.7. REGLAMENTO DE TASAS DE INTERES DE LA LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS RESOLUCIÓN NO. 060/2000 DE 4 DE AGOSTO DEL 2000**

#### **CAPITULO XVI : REGLAMENTO DE TASAS DE INTERÉS**

##### **SECCION 1.- ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1 .- Objeto .-** El presente Reglamento tiene por objeto establecer mecanismos que promuevan una mayor transparencia en el mercado financiero, a través del suministro de información al público y a las autoridades financieras, sobre las tasas de interés y comisiones por líneas de crédito, ofertadas y pactadas por las entidades financieras en sus distintas operaciones de intermediación financiera.

**Artículo 3 .- Acuerdo entre las partes.-** Las tasas de interés a que se refiere este reglamento podrán ser negociadas entre las partes con el objeto de concluir en un acuerdo libremente convenido entre las mismas, según lo establecido en el artículo 42 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras.

### 3.8 CÓDIGO CIVIL

El Código Civil establece la normativa referente a los intereses de carácter convencional, legal y bancario teniendo presente lo siguiente<sup>54</sup>.

**Artículo 409 (Interés Convencional).**- El interés convencional no puede exceder del 3% por ciento mensual. Si se estipula en cantidad superior se reduce automáticamente a dicha tasa, concordante con el art. 414 del Código Civil.

**Artículo 411.- (Estipulación del interés).**- El interés convencional se estipula por escrito, cualquiera, sea la cantidad principal sobre la que deba aplicarse. En caso diverso y siempre que no fuera de otra manera reconocido, se explicara el interés legal.

**Artículo 414.- (Interés legal).**- El interés legal es del 6% por ciento anual. Rige a falta del convencional desde el día de la mora.

**Artículo 415.- (Interés bancario).**- Se salvan las regulaciones que rigen las tasa del interés bancario, o para créditos especiales, quedando sin embargo subsistente respecto a los bancos y otras instituciones las demás disposiciones del presente capítulo.

### 3.9. LEGISLACIÓN ARGENTINA

La Ley No. 7.198 sobre Tasa Legal de Interés, Promulgada en fecha 16 de abril 2004 establece lo siguiente: <sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> CODIGO CIVIL; Ed. Temis; La Paz - Bolivia; 1999; pág. 144.

**Artículo 1ro** - A partir de la publicación de la presente ley la tasa de interés, cuando no exista convenio entre las partes, será igual a la tasa anual que pague el Banco de la Nación Argentina a los inversores, por los depósitos a plazo fijo, desde la fecha de la mora y hasta el efectivo pago.

**Artículo 2do** - El deudor perseguido judicialmente y que litigue sin razón valedera, será condenado a pagar un interés de hasta dos veces y media (2 1/2 ) el establecido en el Art. 1º, a la fecha de sentencia. Los jueces, de oficio, graduarán el acrecentamiento de la tasa, atendiendo a la mayor o menor malicia con que haya litigado el deudor.

**Artículo 3ro-** La tasa legal indicada en los artículos precedentes se aplicará siempre y cuando no exista una disposición especial, ya sea de orden nacional o provincial que regule la tasa aplicable para el principal la que también será de aplicación para los accesorios.

**Artículo 4to** - La tasa legal que resulte de la presente ley se aplicará a partir de la fecha de su publicación.

**Artículo 5to** - El momento que se tomará para la aplicación de dicha tasa será el de practicarse la liquidación, sin perjuicio de los reajustes correspondientes hasta el momento del efectivo pago.

**Artículo 6to** - Las restantes costas judiciales, incluidos los honorarios profesionales deberán respetar los parámetros precedentes y no podrán desprenderse del objeto principal del litigio y en consecuencia, su actualización; intereses y demás accesorios que se deriven de los honorarios profesionales,

---

<sup>55</sup> La Ley No. 7.198 sobre Tasa Legal de Interés, Promulgada en fecha 16 de abril 2004; Buenos Aires- Argentina; pág. 7.

quedarán subordinados a las disposiciones legales y al criterio sustentado en la resolución del proceso principal.

**Artículo 7mo** - La Ley N° 4087 mantendrá su vigencia en tanto se aplique a situaciones no previstas por la presente norma.

### **3.10. LEGISLACIÓN DE COLOMBIA**

El Sistema Financiero Colombiano fue organizado por la Misión Kemmerer en 1923. La Ley No. 45 de 1990 introdujo la Reforma Financiera que abrió la competencia de los negocios mediante el esquema de multibanca. Las tasas de interés, activas y pasivas, quedaron al deseo del mercado, y la acción de las autoridades monetarias como de simple regulación. El denominado sector solidario de la economía (cooperativas, cajas sociales de ahorro, etc) se desplomó, y se puso fin al sistema de crédito de fomento por cuya mediación se otorgaban créditos en condiciones especiales favorables para el desarrollo de algunos sectores.

El UPAC nace dentro de un movimiento histórico de la década de los 70's, estimulado por el efecto distorsionado que la inflación provocó al deteriorar progresivamente el poder adquisitivo de la moneda corriente, surgiendo como alternativa la creación de otras unidades de medida del valor que pudieran conservar su tamaño estable, o poder adquisitivo constante; el objetivo principal del UPAC en un principio fue el de promover el ahorro de los colombianos, captando grandes cantidades de recursos que fueron transfiriendo hacia el sector de la construcción para préstamos, los cuales se reajustaban diariamente para mantener la capacidad del dinero ahorrado del poder adquisitivo de la

moneda en el mercado interno, y los intereses pactados se liquidaran sobre el valor principal reajustado.

En Colombia durante mucho tiempo se experimentaron tasas de inflación altas, esto significaba que los ingresos de las personas subían en la misma proporción al igual que los precios de las viviendas, y afectaban las tasas de interés ya que esta es la remuneración que reciben las personas por sus ahorros, esta se espera que sea por lo menos en lo que esta la inflación más un porcentaje, lo cual hacía que las tasas de interés en los créditos fueran superiores a la inflación. En Colombia lo que se dió fue un sistema de tasas y cuotas fijas.

La Ley No.45 de 1923, consagró las bases para la creación de las instituciones crediticias, dentro de los principios ortodoxos para el manejo financiero aplicables en la época y con arreglo a postulados que constituyeran un marco equilibrado de responsabilidades entre la función estatal de vigilancia, el comportamiento de propietarios y administradores del sistema y la racionalidad del inversionista que confía sus ahorros al sector bancario. Dichas bases fueron las siguientes: necesidad de permiso o autorización estatal para la constitución de la personalidad bancaria y la apertura de nuevos establecimientos; cumplimiento de condiciones de idoneidad, profesionalismo y experiencia, por parte de las personas interesadas en dedicarse a la actividad financiera y sometimiento al control y vigilancia del Estado, por conducto de la Superintendencia Bancaria.

De ésta manera, se limitaron en forma taxativa las facultades de los bancos, para que su ejercicio se ajustara a las restricciones y limitaciones impuestas por las leyes. Además, se tipificaron las operaciones bancarias prohibidas, con el objeto de preservar la estabilidad financiera y la confianza pública. Unas y otras,

constituyeron un código de conducta que adecuadamente aplicado debería minimizar el riesgo, tanto para el usuario, como para la entidad bancaria.

La Ley señaló una alta pero conveniente proporción entre las cuentas de capital y reserva legal y los montos de las obligaciones para con el público interés garantizado, con el objeto de medir la capacidad de un establecimiento para hacer frente a los riesgos implícitos de la actividad financiera y absorber Las pérdidas que se presentaran sin desmedro del interés de sus depositantes y demás acreedores.

Estableció el principio de la intangibilidad patrimonial de las instituciones, al tenor del cual el capital social no podría ser disminuido durante la vigencia de la sociedad. Otorgó al Superintendente Bancario la facultad de suspender actividades que se consideraran prácticas inseguras o contrarias a las leyes o a los estatutos y estableció las causales, en la toma de posesión de los bancos, para administrarlos o liquidarlos, según fuera necesario, y el procedimiento que debería seguirse en este último caso.

La Constitución Política de 1991 establece que Colombia es un Estado Social de Derecho, donde es imperativo establecer sistemas adecuados de financiación de vivienda a largo plazo, y es el Estado quien debe materializar y hacer efectivo este derecho fundamental<sup>56</sup>.

### **3.11. LEGISLACIÓN DE URUGUAY**

Mediante Decreto Ley N° 14.887 del 27 de abril de 1979; al Banco Central del

---

<sup>56</sup> **Ninfa Inés Andrade** ; Directora Fundación Proserco; Colombia; 2002; Pág. 5.

Uruguay, se le faculta a fijar tasas para operaciones financieras estableciendo lo siguiente <sup>57</sup>.

**ARTÍCULO 1°** - El Banco Central del Uruguay podrá fijar tasas máximas de intereses, compensaciones, gastos de administración, comisiones y otros cargos, en las prestaciones de dinero o en otras operaciones financieras, sean realizadas por instituciones o empresas financieras o por particulares.

El Banco Central del Uruguay podrá establecer tasas máximas diferentes en razón de la distinta índole de las prestaciones de dinero u otras operaciones financieras.

**ARTÍCULO 2°** - Los jueces no darán trámite a ejecuciones en que se persiga el cobro de obligaciones con intereses u otros cargos superiores a los máximos que haya fijado el Banco Central del Uruguay.

**ARTICULO 7° - (Usura)** - El que, aprovechando la necesidad, la ligereza o la inexperiencia de una persona, le hiciere dar o prometer, para sí o para otros, intereses, compensaciones, comisiones u otros cargos usurarios por un préstamo de dinero, será castigado con seis meses de prisión a cuatro años de penitenciaría.

La misma pena se aplicará:

---

<sup>57</sup> Decreto Ley N° 14.887 del 27 de abril de 1979; al Banco Central del Uruguay, 2002; pág. 65.

1º) Al que procurare, adquiriere, transfiriere o consiguere para otro un Préstamo de dinero, cobrando o haciéndose prometer para sí o para otro, una comisión usuaria por su mediación.

2º) Al que adquiriere, transfiriere o hiciere valer un crédito usurario.

Los intereses, compensaciones, comisiones u otros cargos se considerarán usurarios cuando, singular o conjuntamente, superaron en más de un 75% (setenta y cinco por ciento) las tasas medias del mercado de operaciones corrientes de crédito bancario del trimestre anterior, realizadas entre similares condiciones y riesgos del préstamo que se tratara."

ARTICULO 8º - (Circunstancias agravantes) - Serán circunstancias agravantes de los delitos previstos en el artículo precedente:

- A) La actividad profesional o habitual del autor como prestamista o comisionista
- B) La simulación del préstamo bajo una forma jurídica diversa, o de las cantidades prestadas o a devolver.

### **3.12. LEGISLACIÓN DE VENEZUELA**

El Banco Central de Venezuela; tiene el programa de Tasas de Interés teniendo como objetivo la elaboración y permanente actualización de una base de información confiable y oportuna, sobre la evolución de las tasas de interés activas y pasivas del mercado monetario venezolano, con el propósito de apoyar a la Alta Administración en la toma de decisiones sobre política monetaria, así como el suministro al público de información con criterios metodológicos y de calidad de amplia aceptación.

El Banco Central de Venezuela es el único organismo facultado para regular las tasas de interés del sistema financiero. En el ejercicio de tal facultad podrá fijar las tasas máximas y mínimas que los bancos y demás instituciones financieras, privados o públicos, rijan por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras o por otras leyes, pueden cobrar y pagar por las distintas clases de operaciones activas y pasivas que realicen.

La Resolución del Banco Central de Venezuela de fecha 31/07/1997 establece los siguientes aspectos sobre la tasa de interés.

**Artículo 1ro.-** La tasa anual de interés o de descuento que podrán cobrar los bancos, instituciones financieras y entidades de ahorro y préstamo regidos por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras, por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y por las leyes especiales, por sus operaciones, será pactada en cada caso por las referidas instituciones con sus clientes, tomando en cuenta las condiciones del mercado financiero.

**Artículo 3ro.-** Los créditos otorgados en los cuales se hubieren pactado intereses ajustables periódicamente, deberán sujetarse a lo dispuesto en la presente Resolución en lo atinente a la tasa de interés o de descuento aplicable. A tal efecto, los ajustes que deban realizarse se llevarán a cabo en los términos previstos en los contratos respectivos.

**Artículo 4to.-** La tasa anual de interés que podrán pagar los bancos, instituciones financieras y entidades de ahorro y préstamo regidos por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras, por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y por las leyes especiales, por sus operaciones

pasivas será convenida por las referidas instituciones con sus clientes, tomando en cuenta las condiciones del mercado financiero y del banco central no siendo mayores a las fijadas por este<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> LEY DE BANCO CENTRAL DE VENEZUELA, Gaceta de la República Bolivariana; 2004; pág. 45.

## CUADRO DE REGULACION DE TASAS DE INTERES

PAIS	LEY	ARTICULO	REGULA EL BANCO CENTRAL LA TASA DE INTERES
ARGENTINA	Ley No. 7.198 sobre Tasa Legal de Interés	<b>Artículo 1°</b> - A partir de la publicación de la presente ley la tasa de interés, cuando no exista convenio entre las partes, será igual a la tasa anual que pague el Banco de la Nación Argentina a los inversores, por los depósitos a plazo fijo, desde la fecha de la mora y hasta el efectivo pago.	REGULA
COLOMBIA	La Ley 45 de 1923 Sistema Financiero Colombiano	Consagró las bases para la creación de las instituciones crediticias Otorgó al Superintendente Bancario la facultad de suspender actividades que se consideraran prácticas inseguras o contrarias a las leyes	REGULA
URUGUAY	Decreto Ley N° 14.887 del 27 de abril de 1979; al Banco Central del Uruguay.	<b>ARTÍCULO 1°</b> - El Banco Central del Uruguay podrá fijar tasas máximas de intereses, compensaciones, gastos de administración, comisiones y otros cargos, en las prestaciones de	REGULA

		<p>dinero o en otras operaciones financieras, sean realizadas por instituciones o empresas financieras o por particulares.</p> <p>El Banco Central del Uruguay podrá establecer tasas máximas diferentes en razón de la distinta índole de las prestaciones de dinero u otras operaciones Financieras, así como establecer que las tasas a que se refiere el inciso anterior serán las que resulten del libre juego de la oferta y la demanda.</p>	
VENEZUELA	Decreto con Fuerza de Ley General de Bancos Art.32 Resolución 07.07.02 del Banco Central de Venezuela	<p><b>Artículo 1º.</b></p> <p>Los bancos, entidades de ahorro y préstamo y demás instituciones financieras regidos por el Decreto con Fuerza de Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras y demás leyes especiales, no podrán cobrar por sus operaciones activas, incluidos los créditos al consumo, una tasa de interés anual o de descuento superior a la tasa fijada periódicamente por el Directorio del Banco central de Venezuela no</p>	REGULA

		siendo mayores a las fijadas por este.	
BOLIVIA	Ley No. 1488 de Bancos y Entidades Financieras	A El artículo 42 de la Ley de Bancos y entidades Financieras determina que las tasas de interés activas y pasivas de las operaciones del sistema de intermediación financiera, así como las comisiones y recargos por otros servicios, serán libremente pactadas entre las entidades de intermediación financiera y los usuarios. Las entidades de intermediaciones financieras no podrá modificar unilateralmente los términos tasas de interés y condiciones pactadas en los contratos...”	NO REGULA

Fuente: Elaboración propia

## ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN

La legislación comparada demuestra que en los países como Argentina, Colombia Uruguay y Venezuela, existe la tasa de interés bajo control del ente matriz que es el Banco Central, la misma que no es discrecional en su porcentaje como ocurre en Bolivia, sino que esta determinada por el ente bancario central, otorgando de esta manera seguridad jurídica en sus préstamos de financiamiento de vivienda, por otra parte, es necesario aclarar

que la regulación de las tasas de interés a través del Banco Central de esos países, hace que se garantice la estabilidad en los préstamos, donde el prestatario no se encuentra bajo la presión de la entidad financiera que es la que determina el porcentaje del interés, sino que esta regulada y controlada por el Banco Central, lo que no ocurre en nuestro país, por lo que se hace necesario modificar la normativa vigente otorgándole un mayor control.

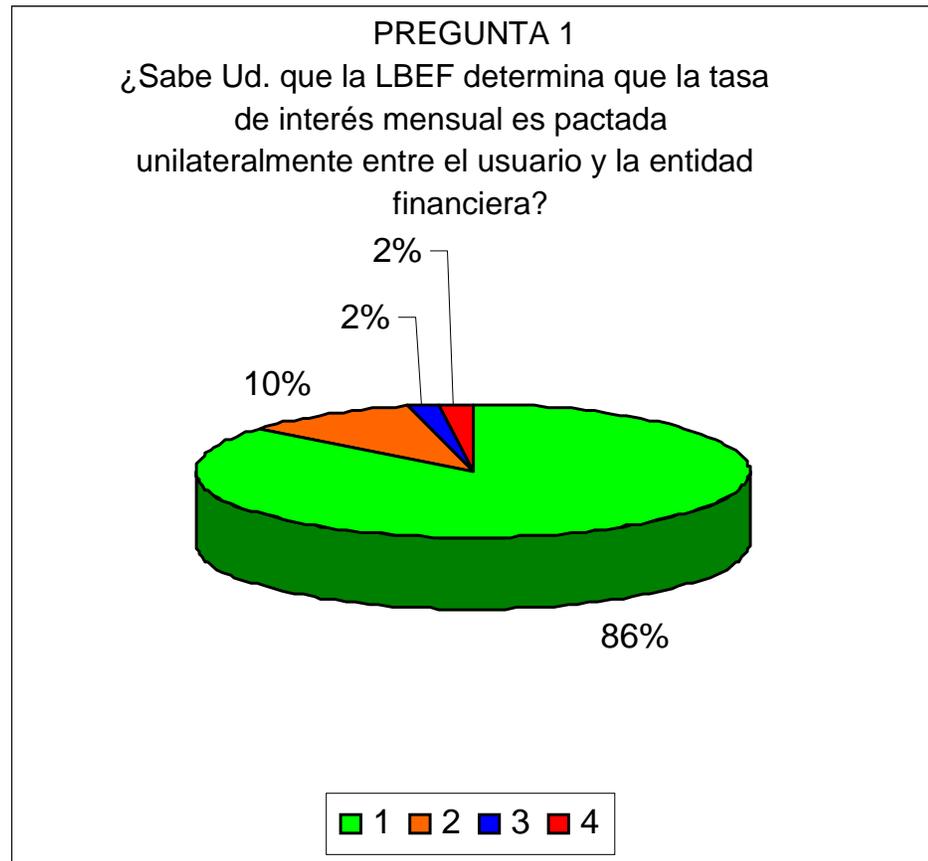
## **CAPÍTULO IV**

### **PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS Y RESULTADOS OBTENIDOS**

En éste capítulo se presentan los resultados obtenidos en base a la aplicación de los instrumento y las unidades de observación seleccionadas para este estudio.

El análisis de los resultados alcanzados es presentado en datos estadísticas datos cuantificables y en apreciaciones literales y datos cualitativos e informativos de las tendencias en las preguntas realizadas. Todo el análisis se hace en comparación con los objetivos propuestos, que tienen como eje orientador a la idea planteada.

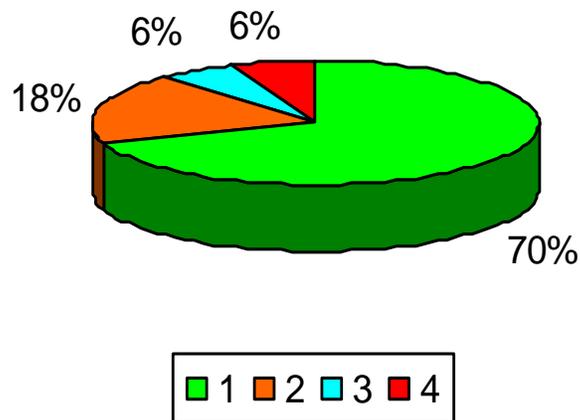
## TABULACIÓN DE DATOS Y RESULTADOS



De los 50 encuestados un 86% que hace a unas 43 personas manifestaron que si tienen conocimiento que la tasa de interés mensuales para créditos de vivienda es pactada unilateralmente entre el usuario y la entidad financiera, frente a un 10% que hace a un 5 personas que dijeron que no saben; un 2% que corresponde a una persona no sabe y un otros 2% correspondiente a otra persona no responde.

### PREGUNTA No.2

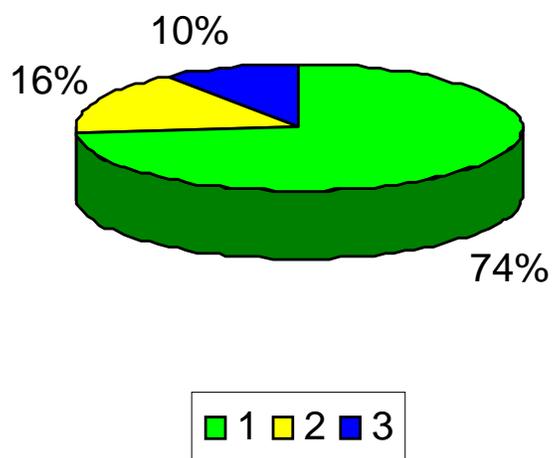
¿Esta Ud. de acuerdo que se modifique el art.42 de la LBEF en lo que hace a la tasa de interés, debiendo ser fijada por el Banco Central y no por acuerdo de partes?



A la pregunta de los 50 encuestados un 70% correspondientes al 35 personas respondieron que están de acuerdo que se modifique el art. 42 de la ley de bancos y Entidades Financieras en lo que hace a la tasa de interés debiendo ser fijada por el banco central y no por acuerdo de partes solamente; frente a un 18% que corresponde a 9 personas que manifiestan que están poco de acuerdo; un 6% están en desacuerdo y otro % que corresponde a través personas no saben no responden, esto evidencia lo manifestado en nuestra hipótesis de que exista un numero apreciable de personas que si están de acuerdo con que se modifique el art. 42 de la LBEF.

### Pregunta No. 3

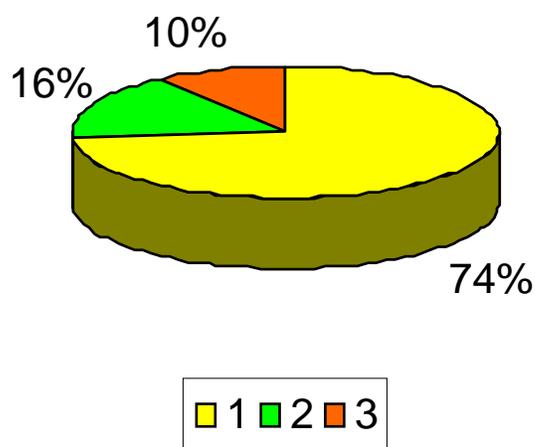
¿Esta Ud. de acuerdo que al tener un interés mensual que no sea fijo, es mas ventajoso para la Institución Financiera que para el usuario?.



De los 50 encuestados un 74% que corresponde a 37 encuestados manifestaron que están de acuerdo que al tener un interés que no sea fijo es mas ventajoso para la institución financiera que para el usuario; frente un 16% que corresponde a 8 encuestados que están en desacuerdo, un 10% que corresponde a 5 manifestaron que no sabe no responden, esto evidencia que la institución financiera tiene intereses discrecionales que favorecen a la institución financiera en desmedro del prestatario.

#### Pregunta No. 4

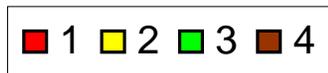
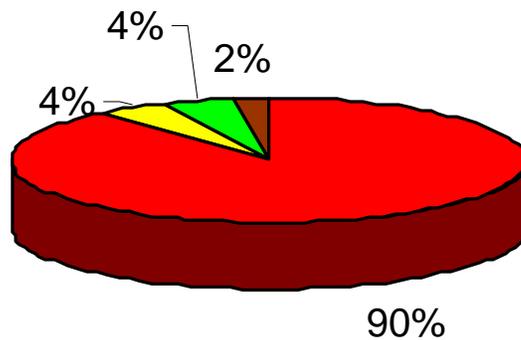
¿Cree Ud. que el Banco Central debe ser quién fije las tasa de interés mensuales para el préstamo de vivienda como ocurre en otros países?.



De los 50 encuestados un 74% que corresponde a 39 personas, manifestaron que debería ser el Banco Central quien fije la tasa de interés mensual para los préstamos de vivienda como ocurre en otros países, frente a un 16% que corresponde a 5 encuestados que manifestaron no saber nada referente al tema, frente a un 10% que hace a 7 personas que no respondieron nada.

Esto evidencia que la tasa de interés para vivienda debe ser fijada por el Banco Central de Bolivia como ente regulador y autorizado para ello, con el fin que las instituciones financieras no acuerden tasas de interés de manera arbitraria y unilateral.

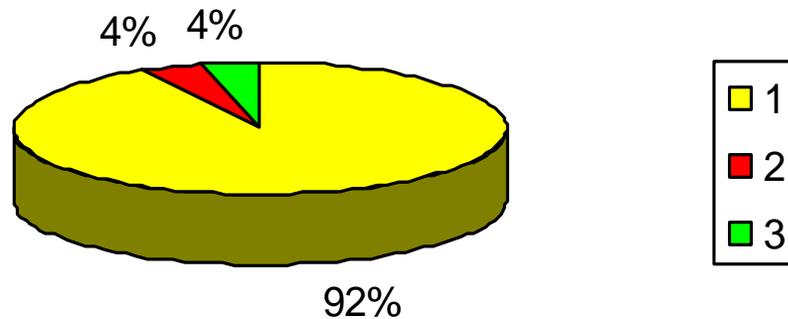
¿Cree ud, que en nuestro país el interés mensual que se maneja par vivienda debe ser regulado en base a una tasa fija y no diversificada?



De los 50 encuestados un 90% que corresponde a 40 personas manifestaron que si se debe regular una tasa fija frente a 4% que son 4 personas que manifestaron que debe ser tasa variable, un 4% que corresponde a 4 personas no sabe y un 2% que corresponde a 2 personas no responde.

### Pregunta No. 6

¿Ud. cree que debe ser modificado el art. 28 del D.S. 21060 de libre mercado en lo que hace a la tasa de interés?



De los 50 encuestados un 92% correspondiente a 46 personas manifestaron que si se debe derogar el mismo, frente a un 4% que corresponde 2 personas que manifestaron que no saben y 4% que hace a otras 2 que no responden.

## **CAPÍTULO V**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Sería imposible imaginar el desarrollo de la economía moderna sin la presencia de la banca, y sin la presencia del crédito para transacciones bancarias comerciales, siendo importante el considerar que el crédito se ha convertido en uno de los elementos fundamentales en la economía capitalista.

Los préstamos de dinero en la medida en la que van dirigidos al financiamiento de las tareas productivas, integran el capital de las empresas y al incorporarse este factor productivo, los intereses que ellos devengan, forman parte de los costos de producción. Las personas y las empresas no siempre pueden financiar sus inversiones y sus consumos con dineros propios, rara vez los agente económicos tienen recursos para hacerlo. El crédito suple esta carencia, por lo que esta actividad se ha desarrollado rápida y automáticamente tanto en lo que hace al ámbito nacional como internacional, centralizada en entidades bancarias y financieras, especializadas que se encargan de canalizar el dinero para prestamos de vivienda, construcción negocios, vehículos y otros.

Por otra parte se hace necesario establecer que en todo crédito surge un interés que en términos financiero, es el precio que se paga por el uso del dinero prestado, el prestamista cobra al prestatario un porcentaje sobre la cantidad de dinero que le presta, llamada capital a un plazo determinado. Ese porcentaje es el tipo de interés que constituye una carga para el prestatario y

una ganancia para el dueño del dinero, pero que desde el punto de vista económico es un precio; el precio del dinero.

En nuestra legislación los créditos por concepto de vivienda se realizan tanto por las Instituciones Financieras Bancarias y a través de Mutuales, que son los que proporcionan créditos de acuerdo a lo que señala el art. 42 de la Ley de Bancos e Instituciones Financieras, donde el interés se da por acuerdo de partes y donde no existe un control para su incremento o rebaja, esta situación hace que el prestatario se encuentre en una indefensión frente al prestamista, pues la entidad financiera siempre velará sus intereses que estarán protegidos en todo momento, esto permite que no exista una posición de equidad sino más bien de oportunismo.

Es necesario establecer que en otros países como Argentina, Colombia; Uruguay y Venezuela; los créditos para vivienda y cualquier otro se encuentran determinados y fijados por el Banco Central, que es la institución directa que supervisa el aspecto de los intereses entre la institución Financiera y el usuario prestatario, con el fin que la Institución financiera no se aproveche en lo que hace al pago de intereses y no se incremente este a su capricho, sino que debe estar regulado por dicho Banco, esto no ocurre en nuestro país, que los intereses fluctúan según las entidades Financieras a decir: El Banco Nacional de Bolivia tiene un interés del 6.49% por 18 meses posteriormente 4.5 + TRE, El Banco Mercantil Santa Cruz tiene una tasa de interés anual de 5.99% a partir del segundo año 5% + la TRE, el Banco de la Unión tiene una tasa de interés de 5.99 por 12 meses luego a partir del mes 13 una tasa variable del 5% + la TRE, el Banco Ganadero tiene una tasa de 7% durante 12 meses luego de 6% \* la TRE y los intereses de las Mutuales son Mutual La Primera tasa de interés fija por 18 meses 5.90% luego 5.5% + la TRE, Mutual La Paz tasa fija 6.20% hasta 18 meses y luego 4.5+ la TRE, esto hace que los porcentajes de los

intereses se encuentren a libre elección de las Instituciones financieras, ocasionando una serie de perjuicios y aprovechamientos indebidos, de lo que se trata es justamente que dichas tasas de interés sean regulados a través de una tasa que determine el Banco Central de Bolivia, con la finalidad que esto no se encuentra a libre elección y conveniencia de la entidad financiera.

Asimismo, se hace necesario regular la norma jurídica aplicada al efecto, especialmente de lo que establece el art. 28 del Decreto Supremo No. 21060 que otorga la libre contratación, siendo aplicable sin darse cuenta que otros países regulan que todo los intereses no son convencionales, sino que no pueden estar por encima de los que regula el banco central de cada país, esto hace que exista una norma contralora en lo que se refiere a los intereses bancarios.

Es evidente que la norma jurídica regula en nuestro país el interés legal y el convencional, pero no esta determinada la norma de interés bancario a que hace referencia el art. 414 del Código Civil, encontrándose esta a discrecionalidad de la institución prestamista y el usuario prestatario, existiendo una inseguridad jurídica.

Por último el Gobierno Nacional tiene la obligación de hacer cumplir la Constitución Política del Estado, más aun si se tiene presente que a concluido el periodo de emergencia económica, se ha agotado definitivamente el modelo económico neoliberal en nuestro país, por lo que se debe derogar disposiciones contrarias de libre contratación y emitir nuevos Decretos Supremos protectivos y en base a la igualdad social, por lo que se hace necesario derogar los arts. 28 del D.S. No. 21060 y art. 68 del D.S. No. 21660, debiendo en su defecto emitirse nuevos Decretos Supremos.

## **ANÁLISIS DEL OBJETIVO DE LA PROPUESTA**

Modificar el art. 42 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras proponiendo los límites jurídicos y sociales que rijan los entes bancarios con relación a los préstamos para viviendas.

En nuestro país la norma que rige en el sistema bancario es la Ley de Bancos y Entidades Financieras la misma que en su art. 42 refiere sobre los créditos con intereses que realiza la institución financiera y el usuario o prestatario, dejando a libre elección de ambos el porcentaje que regirá el contrato de préstamo para vivienda, el mismo que se encuentra en relación al D.S. 21060, dicha norma jurídica, en la propuesta se modifica en su parte interpretativa y sustantiva, en virtud que no se puede pretender normas que atenten contra el principio de la seguridad jurídica entre quienes realizan un contrato, siendo unilateral el incremento del interés bancario.

Es necesario señalar que el vacío jurídico es una noción importante en la teoría del derecho, por cuanto se evidencia la presencia de lagunas jurídicas, mismas que deben ser reguladas por la ley, siendo obligación del derecho el ejercicio del control, por otra parte no puede existir tasas de interés que sean diferentes y que no se encuentren reguladas por el ente matriz como es el Banco Central de Bolivia, esto se evidencia en virtud que cada Institución Financiera y Mutual de ahorro y préstamo, determina de forma libre sus tasas de interés, que fluctúan en porcentajes variables como se hizo referencia anteriormente, por otra parte es necesario uniformar estas tasas en la medida en que los usuarios al momento de realizar los contrato con las Instituciones Financieras se les de un tratamiento igualitario, pues lo contrario significa el que se tenga como a la

fecha una diversidad de Tasas de Interés por el mismo servicio como es el préstamo para la vivienda.

Por otra parte existe una discriminación en lo social, pues los préstamos para vivienda se encuentran diferenciados en lo que hace a la capacidad económica de las personas, donde las Instituciones Financieras y Mutuales de Ahorro, seleccionan al usuario, imponiéndoles una serie de requisitos para obtener el préstamo, requisitos que las mas de las veces son protectivos en gran medida al prestatario, por lo que pocas personas pueden acceder a un préstamo para vivienda, esto también debe estar regulado, de lo contrario se estaría solo dando una oportunidad a personas con un nivel económico elevado y desprotegiendo a quienes quizás puedan cumplir con los términos del contrato cancelando sus deudas, esto a la vez hace que exista una discriminación al momento de realizar un préstamo.

## **PROPUESTA JURÍDICA**

### **Modificar el art. 42 de la siguiente manera:**

El artículo 42 de la Ley de Bancos y entidades Financieras determina que las tasas de interés activas y pasivas de las operaciones del sistema de intermediación financiera, así como las comisiones y recargos por otros servicios, serán pactadas entre las entidades de intermediación financiera y los usuarios de acuerdo a los intereses que determine el Banco Central de Bolivia. Las entidades de intermediaciones financiera no podrá modificar unilateralmente los términos tasas de interés y condiciones pactadas en los contratos.

**Derogar el art. 68 del Decreto Supremo No. 21660**

**En su defecto se procederá a emitir un nuevo Decreto Supremo en lo que hace al art. 68**

### **CAPITULO III**

### **DE LAS TASAS DE INTERES Y ENCAJE LEGAL**

#### **Tasas de interés**

**Artículo 68o.-** Las tasas de interés activas, y pasivas de las entidades del sistema financiero no serán libremente pactadas entre el banco y el usuario, siendo el Banco Central de Bolivia el que fije la tasa de interés, que será regulada de forma constante para dar mayor seguridad jurídica.

**Derogación del art. 28 del DECRETO SUPREMO No. 21060**

**En su defecto se procederá a emitir un nuevo Decreto Supremo que contendrá el siguiente**

#### **Artículo Único**

El Banco Central de Bolivia determinará y establecerá las tasas de interés activas y pasivas de los créditos para vivienda, así como las tasas de redescuento, debiendo ser fijas y publicarse en todas las instituciones financieras del país.

## **PROPUESTA SOCIAL**

Permitir a las familias de recursos medios y bajos poder tener acceso a los planes de vivienda en función a un trabajo fijo que tengan, no siendo indispensable otro requisito, en virtud que la Institución Financiera se garantiza con el propio inmueble, e incluso solo financia el 80% de la vivienda, con ello se permitirá que no exista discriminación y por el contrario se ampliara los créditos, haciéndolo mas accesibles a los usuarios del servicio, de la misma manera debe existir una protección jurídica por parte del estado para las personas que realizan éste tipo de préstamos, en virtud que a la fecha la protección legal es mas para el prestamista que para el prestatario.

Por otra parte se hace necesario establecer que los prestamos para vivienda sean accesibles a cualquier clase social, pudiendo esta ser aperturada para cualquier persona que pueda acceder a un crédito y se encuentre en la capacidad económica de realizar los pagos mensuales, esto significa que toda persona que cumpla con estos pagos según la tasa de interés fijada por el Banco Central puede acceder al crédito, que en caso de ingresar en mora se le aplicara los intereses convencionales y legales, mas los penales y en su defecto se le revertirá la vivienda a favor de la institución financiera, perdiendo el prestatario los intereses mas el capital aportado hasta ese momento.

## **CONCLUSIONES**

1. El propósito del Estudio del Mercado e Instituciones para el Financiamiento de Vivienda consiste en hacer un análisis fiable del actual sistema de financiamiento de vivienda en Bolivia, y presentar recomendaciones para mejorarlo.
2. No existe un sistema integrado de préstamo de un servicio eficiente de financiamiento de vivienda en Bolivia, es un realineamiento y redefinición de las funciones de las instituciones clave, una reformulación de las tasas de interés para eliminar los subsidios indirectos al sistema, el fortalecimiento de las principales instituciones de préstamos al detalle y la introducción de aclaraciones legislativas sobre el comercio de valores respaldados por hipotecas.
3. Es necesario establecer un mercado secundario de hipotecas en Bolivia, abierto a todas las instituciones que cumplan con los requisitos en cuanto a originar, dar servicio a préstamos hipotecarios e invertir en ellos. Este mercado secundario ocuparía el lugar de la FONVIS como medio para canalizar fondos hacia el mercado de vivienda.
4. Bolivia tiene que tomar varias medidas a fin de hacer frente al desafío de establecer un mercado secundario y crear un sistema integrado para el financiamiento de vivienda con tasas de interés fijo y controlado por el Banco Central de Bolivia.
5. Se reconoce ampliamente que Bolivia está sufriendo un déficit de vivienda. Sin embargo, su magnitud es motivo de debate. Esto se debe en parte a la definición de "déficit" es decir, si se mide únicamente en términos cuantitativos (cuántas casas existen y cuántas más se necesitan o si debe

incluir una deficiencia cualitativa (como la falta de servicios básicos en algunas casas ya existentes).

6. No existe una regulación en cuanto a tasas de interés para los créditos para vivienda, siendo esta libre entre la Institución Financiera y el prestatario, ocasionando una inseguridad jurídica en lo que respecta a este tipo de préstamos.

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- ANUARIO BANCO CENTRAL DE BOLIVIA; Revista Bancaria, La Paz-Bolivia; 1998.
- 2.- ANUARIO ESTADÍSTICO DE BOLIVIA; Instituto Nacional de Estadística (INE); La Paz-Bolivia; 1994.
- 3.- ANUARIO BANCO UNIÓN; 2da. Edición; La Paz-Bolivia; 2005.
- 4.- BASCON, RAUL. 1995. *Experiencia en el Desarrollo Urbano de PROA*. Centro de Servicios Integrados Para el Desarrollo Urbano; La Paz.
- 5.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO; Ley No. 2328; La Paz-Bolivia; 2006.
- 6.- DECRETO SUPREMO DE NUEVA POLÍTICA ECONÓMICA; No. 21060 de 29 de Agosto 1985.
- 7.- DECRETO SUPREMO DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA No. 21660 de 10 de julio de 1987.
- 8.- DECRETO SUPREMO NO. 23261 de 15 de septiembre de 1992; La Paz-Bolivia.
- 9.- DECRETO LEY NO. 9428; del 28 de octubre de 1970, La Paz – Bolivia.
- 10.-DECRETO SUPREMO No. 23486; de 29 de abril del 2003. La Paz – Bolivia.
- 11.-DECRETO SUPREMO NO. 23914; de 16 de diciembre de 1994; La Paz-Bolivia.
- 12.-DECRETO SUPREMO NO. 23915 de 16 de diciembre de 1994; La Paz - Bolivia.
- 13.-DECRETO SUPREMO NO. 21203; La Paz – Bolivia.
- 14.-ECHAZU; Carlos, *Método Crítico*; Ed. Alianza; La Paz-Bolivia; 2001.

- 15.- Estudio del Mercado de Financiamiento para Vivienda; Bolivia Original 8/96  
- Revisado 12/96, 7/97
- 16.-INFORME ANUAL REVISTA BANCO SANTA CRUZ; Institución Bancaria Santa Cruz – Bolivia;2006.
- 17.-FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL (FONVIS) Reglamento para aportantes no asalariados al Regimen de Vivienda Social; La Paz.
- 18.- LEY DEL BANCO CENTRAL DE BOLIVIA NO. 1670 de 31 de Octubre de 1995; La Paz – Bolivia.
- 19.- LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS; LEY NO. 1488; Gaceta Jurídica; La Paz-Bolivia; 14 de abril de 1993.
- 20.- LEY NO. 2492 TASA DE INTERÉS; Gaceta Jurídica La Paz-Bolivia.
- 21.- LEY NO. 2297; Gaceta Jurídica; de 20 de diciembre del 2001. La Paz, Bolivia
- 18.- Ley No. 1178 del Sistema Administrativo Financiero y Control Gubernamental (SAFCO); Gaceta Jurídica; La Paz – Bolivia; 2001.
- 19.- MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO; Base para una Política Nacional de Vivienda.
- 20.- MORALES ROLANDO; Situación Actual del Financiamiento a la Vivienda en Bolivia; La Paz-Bolivia; 2005.
- 21.- OROZCO, Flavio; *REFERENTES NORMATIVOS DEL SECTOR PUBLICO*; Ed. Illimani; la Paz-Bolivia; 2003.
- 22.- OSSORIO, Manuel; *DICCIONARIO JURIDICO Y POLITICO*; Ed. Artemis; Buenos Aires-Argentina; 1996.
- 23.- REGULACION Y SUPERVISION FINANCIERA EN BOLIVIA; Anuario Banco Central; Ed. Banco Central de Bolivia; 2003.
- 24.- REVISTA NUEVA ECONOMIA; del 7 al 15 de septiembre del 2007, La Paz – Bolivia.

- 25.- SAMPIERI, Hernández; *METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION*; Ed. Mc Graw Hill; México; 2001.
- 26.- WITKER, Jorge; *INVESTIGACION JURIDICA*, Ed. Mc. Graw Hill; Mexico;1998.
- 27.- w.w.w// [http//. Impuestos. Unete.com. bo](http://Impuestos.Unete.com.bo).
- 28.- [www// http//. RENASEH.go.vo](http://www.RENASEH.go.vo).

