

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y
FINANCIERAS**

CARRERA: ECONOMIA



TESIS DE GRADO

**FORTALECIMIENTO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
Y EL SUBSIDIO A LA VIVIENDA SOCIAL EN BOLIVIA**

TUTOR: Lic. ERNESTO RIVERO V.

POSTULANTE: EDMUNDO LINARES VISCARRA

LA PAZ - BOLIVIA

INDICE DE TEMAS

CAPITULO I.....	1
EL PROBLEMA HABITACIONAL.....	1
1.1 ANTECEDENTES.....	1
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	2
1.3. HIPÓTESIS.....	3
1.3.1. Hipótesis Principal.....	3
1.3.2. Hipótesis Secundarias.....	3
1.4. OBJETIVOS.....	4
1.4.1. Objetivo General.....	4
1.4.2. Objetivos Específicos.....	4
1.5. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.....	4
1.6. MARCO TEÓRICO GENERAL.....	6
1.6.1. Enfoque Liberal.....	6
1.6.2. El Enfoque Neoliberal.....	6
1.7. MARCO HISTÓRICO.....	8
CAPITULO II.....	13
LA VIVIENDA SOCIAL EN BOLIVIA.....	13
2. LA VIVIENDA EN BOLIVIA.....	13
2.1. Servicios Básicos.....	17
2.2. Déficit de Vivienda.....	18
2.3. Construcciones proyectadas.....	20
2.4 Déficit e Inversión para Vivienda - Agua Potable - Alcantarillado - Energía eléctrica y pavimentación hacia el 2.000.....	20
2.5. Financiamiento del Déficit.....	22
2.6. Políticas e Instituciones Viviendistas.....	23
2.7. Alternativas de Solución.....	25
2.8. Líneas de Financiamiento.....	28
2.8.1 Cartera de Créditos.....	28
2.8.2 Recaudación de Aportes al Régimen de vivienda.....	29
2.8.3 Sector Público Centralizado.....	30
2.8.4 Sectores Públicos Descentralizado y Privado.....	30
2.8.5 Activo disponible.....	31
2.8.6 Sistema A&P.....	31
2.8.7 Otras Instituciones Intermediarias.....	32
2.9. RESULTADOS EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SOCIAL.....	33
CAPITULO III.....	38
FINANCIAMIENTO HABITACIONAL.....	38
Y BURSATILIZACION.....	38
3.1. CAMBIOS ESTRUCTURALES EN LA POLITICA DE VIVIENDA.....	38
3.2. REPLANTEAMIENTO DE LOS ENFOQUES ADOPTADOS.....	39
3.3. FRACASO DE LAS POLÍTICAS.....	40
3.3.1. Políticas para Propiciar la Vivienda.....	43
3.4. RESPUESTA DEL BANCO MUNDIAL.....	43
3.5. IMPORTANCIA DE LAS POLÍTICAS ADOPTADAS.....	45
3.6. FORMAS DE HACER QUE LOS MERCADOS DE VIVIENDA FUNCIONEN DEBIDAMENTE.....	46
3.7. INTEGRACIÓN DEL FINANCIAMIENTO HABITACIONAL AL MERCADO BURSÁTIL.....	47
3.7.1. Concepto de Bursatilidad.....	48
3.7.2. Motivación de la bursatilización.....	49
3.7.3. Beneficios para las Instituciones Originadoras de Hipotecas.....	51
3.7.4. Beneficios para el país.....	52
3.7.5. La bursatilización habitacional en Bolivia.....	53

3.7.6. Inversionistas.....	54
3.8. MERCADO DE VALORES Y BOLSAS DE VALORES EN BOLIVIA.....	57
3.8.1. Mercados.....	57
3.8.2. Importancia de la Bolsa.....	57
3.8.3. Objetivos de la Bolsa de Valores.....	58
3.8.4. Mercados que operan en la Bolsa Boliviana de Valores.....	58
3.8.5. Títulos que se Negocian en la Bolsa.....	59
3.8.6. La Bolsa y la Empresa.....	59
CAPITULO IV.....	66
MERCADO DE LA VIVIENDA.....	66
Y POLITICAS DE SUBSIDIO.....	66
4.1 Mercado de Valores y la q de Tobin.....	66
4.1.1. Restricciones Crediticias.....	68
4.2. Inversiones en Viviendas.....	69
4.2.1. Equilibrio del Stock en el Mercado de Viviendas y el Flujo de la Oferta.....	69
4.2.2. Variaciones en la Demanda de Viviendas.....	71
4.2.3. ¿Qué Precio se Puede Pagar?.....	72
4.3. SUBSIDIOS A LA DEMANDA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS.....	74
4.3.1 El subsidio en Chile.....	74
4.3.1.1 Subsidio General Unificado.....	75
4.3.1.2 Programa especial para trabajadores (PET).....	78
4.3.1.3 Subsidio Habitacional Rural.....	79
4.3.1.4 Programa de viviendas básicas.....	80
4.3.1.5 Programa de viviendas progresivas.....	82
4.3.2 El subsidio a la vivienda en Uruguay.....	83
a) Tipos de vivienda.....	83
b) El Subsidio.....	84
c) Destinatarios.....	86
d) Obligaciones.....	86
e) Fondos.....	87
f) Situación de la vivienda.....	87
4.3.3 El Subsidio a la vivienda en Venezuela.....	88
4.3.4 El Subsidio a la vivienda en Ecuador.....	90
a) Sistema De Incentivos Para Vivienda Urbana Nueva.....	90
b) Del Ahorro.....	92
c) Del Crédito Para Vivienda.....	92
d) De Las Postulaciones.....	93
e) De Los Puntajes.....	93
4.3.5 El subsidio a la vivienda en México.....	94
4.3.5.1 Financiamiento a la vivienda.....	94
4.3.5.2 Mejoramiento de la vivienda.....	95
4.3.5.3 Esquema operacional.....	95
4.4. Políticas de Subsidio a la Vivienda en Bolivia.....	98
4.4.1. Subprograma Mejoramiento de Barrios.....	100
a). Objetivo General.....	101
b). Ojetivos Específicos.....	101
4.4.1.1. Elegibilidad para el Financiamiento.....	104
a. Entidades Elegibles.....	104
b. Elegibilidad de Proyectos.....	104
4.4.1.2. Términos y Condiciones del Financiamiento.....	105
4.4.2. Mejoramiento de Barrios en la Ciudad de La Paz.....	106
A. Objetivo General.....	107
B. Objetivos Específicos.....	107

4.4.2.1. Criterios de Elegibilidad para el Financiamiento de Proyectos	108
4.4.2.2. Aportes	109
4.4.3 Subprograma de subsidio para vivienda.	109
CAPITULO V	114
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	114
 ANEXOS	
DECRETO SUPREMO No 24935	120
RESOLUCION SUPREMA.....	124
RESOLUCION ADMINISTRATIVA SPVS-IV-No. 052.....	142
BIBLIOGRAFIA.....	165

FORTALECIMIENTO A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y EL SUBSIDIO A LA VIVIENDA SOCIAL EN BOLIVIA

Según el censo de 1992 en el país existían 1.444.817 viviendas de las cuales una mitad se encontraban en mal estado, del total de viviendas solo el 65% eran propias, el restante estaba bajo el sistema de viviendas en alquiler, anticrético, cedidas y otros sistemas de tenencia de la vivienda. De acuerdo a la zona geográfica, en el área urbana solo el 50% de las viviendas eran propias y en el área rural el 85% de las viviendas eran propias, aunque en este último el gran problema está en que el 80% de la población rural no tiene acceso a los servicios básicos como ser agua potable, sistemas de servicio sanitario y energía eléctrica.

Toda esta situación se ve agravada por el nivel de pobreza en la que vive la gran mayoría de la población, lo que hace difícil o casi imposible que puedan alcanzar los servicios básicos (educación, vivienda, salud, etc.) para una vida digna de un ser humano.

En el país el déficit habitacional acumulado supera las 600 mil viviendas en el área urbana y 125 mil viviendas en el área rural

Anualmente, el crecimiento poblacional de nuestro país (2.11%), demanda de aproximadamente 50 mil viviendas anuales en el área urbana y 10 mil en el área rural.

En consideración a que la vivienda es un derecho de la humanidad y por el grave problema habitacional existente en el país se plantea la siguiente hipótesis:

“Para la disminución del déficit habitacional dentro de una economía de libre mercado donde los mercados de capitales y la bolsa de valores juegan un papel preponderante, es necesario fomentar la titularización y bursatilización de la cartera hipotecaria, optimizando así las funciones de generar y asignar recursos financieros de bajo costo”.

y como hipótesis secundarias lo siguiente:

- **Es de vital importancia que el mercado habitacional en Bolivia se incorpore a los mercados de capitales, tanto nacionales como extranjeros y que participe en las operaciones del Mercado de Valores**
- **La política Nacional de Vivienda y Servicios Básicos con sus diferentes subprogramas subsidiados de Mejoramiento de Barrios y otros que por si mismos no resolverán el problema de déficit habitacional en Bolivia**

El proceso titularización y bursatilización tiene como principales beneficios el de dotar de mayor liquidez al sistema financiero, mayor acceso a los mercados financieros internacionales, reducción de los costos financieros y el de impulsar a la industria de la construcción de viviendas dinamizando la economía, además éste sector es el mayor demandante de mano de obra sobre todo la poco calificada. Este proceso beneficia en el acceso a la vivienda a la población con un ingreso de nivel medio o superior, pero para la población de menores ingresos, inferiores a los cuatro salarios mínimos, es deber del Estado establecer las condiciones y facilidades para el acceso a la vivienda social por medio del subsidio, tal como lo reconocen las organizaciones internacionales como las Naciones Unidas, CEPAL y otras. En el país mediante el D.S. No. 24935, se implementa un subsidio para la adquisición de una vivienda y otro para el mejoramiento de la vivienda. De un análisis del programa que se inició en el país y que aún se esperan sus resultados, se concluye que las políticas de subsidio a la vivienda social se encuentran en una etapa muy primaria y desorganizada, y será necesario una revisión para enriquecer con las experiencias de los países latinoamericanos y que tome en cuenta las prácticas de trabajos comunales y participativas de la colectividad boliviana, estudiando también los subsidios no económicos como ser p. ej. el subsidio de asistencia técnica a la construcción de la vivienda.

Y se recomienda la puesta en marcha inmediatamente del mercado secundario de títulos hipotecarios, que fortalezcan el mercado habitacional y las políticas de subsidio directo a la demanda; Subsidiar a la vivienda a aquellas familias que realmente la necesiten considerando variables tales como sectores económicos, niveles de ingresos y otros relevantes.

CAPITULO I

EL PROBLEMA HABITACIONAL

1.1 ANTECEDENTES

Una preocupación que ha despertado interés desde el siglo pasado, es el problema habitacional, aunque se han llevado a cabo variadas acciones para terminar con dicha situación, el problema continúa existiendo y aun agudizándose más.

Según el *Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos*, del total de la población mundial: 1.250 millones no poseen vivienda adecuada; 100 millones no tienen ningún albergue y duermen acurrucados en cualquier lugar; gran número habitan en viviendas improvisadas, construidas con materiales en desecho y terrenos faltos de firmeza y seguridad, a más de soportar deplorables condiciones sanitarias; 1,200 millones tiene acceso a aguas contaminadas; y 1.900 millones, no cuentan con instalaciones sanitarias para la eliminación de residuos.

La quinta parte más rica de la población mundial que vive en los países industrializados, tiene ingresos de promedio treinta veces mayores que los de la quinta parte más pobre; los 50 países más pobres, han visto una disminución drástica de ingresos, hasta tal punto que representan juntos menos del dos por ciento del ingreso mundial total; una de cada cuatro personas en el mundo vive en situación de escasez absoluta, y millones más viven al borde de este estado de desesperación; las enfermedades relacionadas a la pobreza causan la muerte de 35,000 niños por día. Esta pobreza en la que viven hace difícil o casi imposible que puedan alcanzar los servicios básicos (educación, vivienda, salud, etc.) para una vida digna de un ser humano.

Pero para aumentar sus ingresos y erradicar la pobreza requiere que las mujeres y los hombres pobres tengan el control sobre los medios productivos y los recursos de los que dependen su subsistencia. Para poder aprovechar las oportunidades, necesitan también alimentos suficientes, agua potable en suficiencia, atención médica adecuada, educación y **Vivienda.**

De lo expuesto se puede apreciar, lo que dificulta o impide el acceso a la vivienda propia, es la *pobreza* en la que viven millones de familias.

Si bien el problema es de origen estructural, se deben dar soluciones inmediatas para mejorar los bajos ingresos que perciben una gran parte de las familias y así elevar su nivel de vida.

Una manera de aumentar el ingreso por encima del nivel que no se alcanzaría de otra forma, y de incrementar el ingreso real, es el *subsidio*, el cual estaría destinado a facilitar el acceso a una vivienda propia.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Los países de menor desarrollo relativo en general y Bolivia en particular, no han logrado estructurar sistemas de financiamiento capaces de canalizar los recursos necesarios para la construcción de viviendas y complejos habitacionales accesibles al conjunto de la sociedad lo cual, a su vez, se constituye en la mayor limitante a la hora de forjar sus planes de expansión económica. Bajo las perspectivas que se fundan en la Nueva Política Económica, ¿Están dadas las condiciones para hacer de la construcción de viviendas una actividad vital que alimente el Desarrollo Económico?, ¿Son suficientes las medidas hasta ahora adoptadas en el marco económico neoliberal para dinamizar la industria constructora de viviendas en los niveles que requiere la economía nacional?, ¿Qué medidas alternativas son necesarias para inducir la inversión privada hacia la dotación de viviendas a los segmentos poblacionales de menores ingresos?.

Son varias las interrogantes que se plantean en torno al sector de la construcción de viviendas, alentados sobre todo por el grado de estancamiento económico que aún hacen sentir sus efectos en la población de menores ingresos.

1.3. HIPÓTESIS

1.3.1. Hipótesis Principal

Con el propósito de identificar nuevas fuentes de financiamiento y verificar los beneficios que reportará a la economía nacional su canalización hacia el mercado habitacional, dadas las mejores oportunidades que le ofrece a la empresa privada una economía de libre mercado, se plantea la siguiente hipótesis de trabajo:

Para la disminución del déficit habitacional dentro de una economía de libre mercado donde los mercados de capitales y la bolsa de valores juegan un papel preponderante, es necesario fomentar la titularización y bursatilización de la cartera hipotecaria, optimizando así las funciones de generar y asignar recursos financieros de bajo costo.

1.3.2. Hipótesis Secundarias

- *Es de vital importancia que el mercado habitacional en Bolivia se incorpore a los mercados de capitales, tanto nacionales como extranjeros y que participe en las operaciones del Mercado de Valores.*
- *La política Nacional de Vivienda y Servicios Básicos con sus diferentes subprogramas subsidiados de Mejoramiento de Barrios y otros que por sí mismos no resolverán el problema de déficit habitacional en Bolivia.*

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General

Análisis de la viabilidad de la incorporación del mercado habitacional a la bursatilización y al mercado de valores así como examinar la viabilidad del subsidio a la vivienda social que conduzca a la reducción del déficit habitacional en Bolivia, con beneficios a los más pobres.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Evaluar los efectos de una mayor apertura del mercado bursátil al financiamiento de la industria de la construcción de viviendas en Bolivia, en cuanto a sus efectos multiplicadores en el crecimiento económico.
- Analizar las condiciones existentes para el desarrollo de la bursatilización habitacional.
- Realizar un análisis comparativo entre las formas de subsidio dentro del Sistema General, con el fin de identificar la mas adecuada para facilitar el acceso a la vivienda propia.
- Identificar los sectores a ser involucrados dentro del sistema de subsidios, en los grados de equidad tanto financiera, distributiva, y beneficiarios.

1.5. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El déficit habitacional en Bolivia es una de las cuestiones pendientes de solución. El Estado hasta el presente ha desatendido la provisión de este servicio vital para el mejoramiento de la calidad de vida de los bolivianos.

Según cifras de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, el saldo de los depósitos a plazo y los ahorros en el sistema financiero (fondos potenciales para crédito de vivienda) al 31 de julio de 1997 alcanzaban a 2.877 millones de dólares.¹

¹ Anuario Estadístico Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, 1997.

Según datos del INE en el país existen 1.444.817 viviendas de las cuales una mitad se encuentra en mal estado. La demanda anual representa 80.000 viviendas, mientras que la oferta se ha reducido a la labor del sistema de 13 mutuales²

De acuerdo al informe del ex - Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos, en los últimos 40 años, únicamente se han construido 50.000 viviendas con fondos del sistema de vivienda social, desde la creación de los Consejos en manos de los propios trabajadores, las cooperativas, el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), el Banco de la Vivienda (BANVI) que fue liquidado en la pasada década y ahora es el turno del Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS).

Esto se puede comparar con el número de viviendas que el sistema mutual está concediendo actualmente por año, que equivale a 12.400; y los 138.400 préstamos que el sistema mutual ha concedido en los últimos 30 años. Préstamos por demás reducidos para una demanda anual que sobrepasa las 80.000 viviendas.

La experiencia de las entidades estatales financieras de vivienda demuestra que no es posible llegar con créditos a los más pobres y ser al mismo tiempo una sólida entidad financiera.

Para cumplir con la obligación constitucional y además, para contribuir al pago de la deuda social, el Estado debe cambiar la modalidad de su intervención haciendo que su apoyo realmente llegue a los sectores necesitados de manera más eficaz.

El actual gobierno anunció el “Programa Nacional de Subsidios de Vivienda”; aunque solo está ejecutando parcialmente el Subprograma de Mejoramiento de Barrios y el de Atención de Emergencias (casos de desastres naturales); en cuanto a los subsidios a la demanda de viviendas el Ministerio de vivienda y Servicios Básicos, lanzó la venta de formularios en las ciudades de El Alto de La Paz, Potosí, Sucre, Oruro y Ríberalta para que

2 Dossier de Información de Estadísticas Económicas de Bolivia, Volumen No 7, UDAPE. 1997.

las personas de bajos ingresos salariales puedan acceder al subsidio de aproximadamente 6.000 soluciones habitacionales, los resultados aún se esperan para fines de éste año, en consecuencia se plantean los siguientes cuestionamientos:

- Es necesario la adopción de ésta medida?
- Cuales los recursos financieros para realizarla?
- Quiénes se beneficiaran con esta medida?

Estos son algunos de los cuestionamientos que requieren ser respondidos por la importancia del problema de la vivienda que aqueja a cientos de miles de bolivianos.

1.6. MARCO TEÓRICO GENERAL

1.6.1. Enfoque Liberal

Surge a partir de la escuela mercantilista y es retomado por Adam Smith y David Ricardo alrededor de los años 1776. Al escribir la Riqueza de las Naciones, Smith dio paso a la Escuela Liberal que plantea dejar a las fuerzas del mercado la dirección de la economía como canal de desarrollo para lograr una creciente cantidad de bienes mejores y más accesibles en el mercado. Este esquema supone al hombre racional que busca mejorar su posición optando siempre por aquellas decisiones que le traigan más beneficios a menores costos.

Al transcurrir los años dichos planteamientos quedaron al margen por las recomendaciones keynesianas incubadas en la crisis de los años treinta. Sin embargo, es retomado en los años setenta por Milton Friedman y la Escuela de Chicago, en base al monetarismo cuantitativista y que con el devenir de los años se conoce mejor como la escuela del pensamiento económico neoliberal.

1.6.2. El Enfoque Neoliberal

Propone la liberalización de los mercados como factor estimulante del ahorro, la inversión y su productividad. La liberalización de todos los mercados ocupa un papel protagónico.

Asume que en ausencia de trabas gubernamentales, los mercados son homogéneos e integrados, por lo tanto, las señales del intercambio fluyen de manera transparente y con elasticidad. Tiene una enorme confianza en la eficiencia del sector privado tradicional y desconfía en extremo del sector público.

Como la estabilización por si sola no garantiza el crecimiento económico, el enfoque neoliberal especifica un conjunto de políticas que promueven el cambio estructural que merecen una atención prioritaria:

- a) Un aumento de la tasa de ahorro privado establecido en un fortalecimiento de las instituciones financieras internas, para mejorar la asignación del crédito y la distribución más eficiente de la inversión en los distintos sectores.
- b) Mejoras en la inversión privada y mayor eficiencia económica mediante incentivos diferenciados en las tasas de interés, los racionamientos del crédito y las trabas a la movilidad laboral.
- c) Mejorar la asignación de la inversión pública por medio de una redistribución de los recursos y del fortalecimiento de la infraestructura básica.
- d) Un aumento de la producción de bienes transables, cuestión que demanda dos importantes medidas de política: el mantenimiento de un tipo de cambio real y apropiado y una correcta estructura de incentivos que sea neutral, entre la producción para el mercado interno y la destinada al mercado externo³.

Después de la crisis de los 80, los esfuerzos de ajuste patrocinados por Washington buscaron el equilibrio de las finanzas públicas, frecuentemente a través de la reducción de la inversión; el déficit público vía reducción de los gastos corrientes y del incremento de los impuestos recibió poca atención. De esta manera el ahorro del Estado ha sido frecuentemente reducido. Perdió su capacidad de invertir y de promover una política de largo plazo tendente a estimular el desarrollo industrial, agrícola y tecnológico.

La lentitud de la esperada sustitución de la inversión pública por la inversión privada, lleva un proceso largo y gradual. El Estado tiene un papel suplementario con relación al mercado pero ciertamente estratégico en la coordinación de la economía y en la promoción del desarrollo. Cuando el Estado se inmoviliza por una crisis fiscal, toda la

³ UASB, Nuevas Fronteras Académicas, vol. 3.

economía también se paraliza. La crisis económica sólo se explica por el crecimiento excesivo y distorsionado del Estado y por el agotamiento de la estrategia de la intervención y la crisis fiscal a la que fue llevado en los años 80's, cuyos principales componentes fueron⁴:

- 1.- Déficit Público
- 2.- Ahorro público reducido o negativo
- 3.- Deuda pública externa e interna desproporcionada
- 4.- Ineficiencia estatal
- 5.- Falta de credibilidad hacia el gobierno.

Este concepto es de extraordinaria importancia debido a que incorpora al ahorro público que es destinado al desarrollo humano. El Estado quiere financiar la inversión pública y no dispone de ahorros, entonces sólo puede financiarlo a través del déficit público o vía endeudamiento, pues en caso de que la inversión pública sea reducida el Estado sería incapaz de definir e instrumentar la política económica. La experiencia de los ochenta hace que la opción de acrecentar el déficit público es desestimada manteniéndola en márgenes que no sobrepasen el 4% del PIB, como en el caso boliviano, lo que, por consecuencia lógica, lleva a optar por el endeudamiento que también ya está al límite y presente en el mediano y largo plazo un alto riesgo para la estabilidad y el crecimiento de la economía⁵.

La situación que se presenta para un sector tradicionalmente inversor en infraestructura como es el Estado, hace que en la presente investigación se busquen alternativas de financiamiento al mercado habitacional en el marco del nuevo modelo económico y, sobre todo, de la globalización de las economías.

1.7. MARCO HISTÓRICO

El país ha sufrido durante largo tiempo la ausencia de mecanismos eficaces de financiamiento para la vivienda social.

⁴ UASB, Nueva Fronteras Académicas. p 85.

⁵ Tesis, Ocuda Externa y Desarrollo Humano.

En la década de los años sesenta se empezó a desarrollar el sistema de Ahorro y Préstamo para la vivienda (A&P) impulsado por USAID. Se intentó promover el ahorro interno en la población de medianos y bajos ingresos.

El mutualismo nace en Bolivia a principio de la década de los sesenta, como una respuesta a una necesidad de la clase media que no tenía los recursos suficientes como para acceder a una vivienda por sus propios medios, pero tampoco tenía acceso a los financiamientos de vivienda promovidos por las instituciones del Estado.

La aguda crisis de los setenta detuvo el incipiente proceso. La inflación, las frecuentes devaluaciones y la indexación del crédito de vivienda al valor del dólar, afectaron gravemente la capacidad de pago de los deudores.

En 1985, la crisis financiera se repitió, haciendo esta vez víctimas en la banca comercial. La fuga de capitales provocó la paralización financiera, por lo cual los créditos para vivienda fueron totalmente suprimidos. Esta situación forzó a escasos ahorros y recursos en la construcción sobre "lotes sin servicios". Los resultados se han hecho patentes en grandes áreas como la ciudad de El Alto de La Paz, con miles de personas instaladas en zonas sin ningún tipo de servicios o con graves deficiencias, sobre todo en lo que se refiere al abastecimiento de agua potable y alcantarillado.

La política económica expresada en las disposiciones que contiene el Decreto Supremo 21060 de 29 de agosto de 1985, al facultar las operaciones de ahorro y préstamo con cláusula de mantenimiento de valor y en moneda extranjera, restituyó la confianza del público. Desde esa fecha, todos los recursos de que disponen las Mutuales están orientados a facilitar soluciones habitacionales en beneficio de familias con ingresos por encima de la mediana nacional.

Mediante Decreto Ley No. 06916 de 3 de Julio de 1964, fue creado el Consejo Nacional de Vivienda "CONAVI", cuya filosofía se inspiraba en los principios constitucionales de universalidad, solidaridad social y autonomía de gestión, bajo la tutela y permanente

impulso del Estado. Para esos fines se definió una estructura administrativa basada en un Directorio y dos Instituciones descentralizadas

La descentralización tiene un receso de algo más de cinco años, hasta que por D.S. del 11 de septiembre de 1978 se crea CONVIPOL, consejo de vivienda policial, seguido por la creación mediante D.S. del 20 de julio de 1979 del consejo de vivienda de trabajadores del comercio y ramas afines, CONVICO. Por último, al final de la gestión constitucional del Dr. Hernán Siles Suazo, se crea el Consejo de Vivienda Ferroviaria y Ramas Anexas, CONVIFRA, mediante D.S. del 27 de mayo de 1985.

Un resumen de estas creaciones es el siguiente:

- 1970 Consejo de Vivienda Minera "COVIMIN".
- 1971 Consejo de Vivienda Petrolera "CONVIPET".
- 1973 Consejo de Vivienda del Magisterio "COVIMA".
- 1973 Consejo de Vivienda de Trabajadores Fabriles, Constructores y Gráficos "CONVIFACG".
- 1979 Consejo de Vivienda de los Trabajadores de Comercio "CONVICO".
- 1985 Consejo de Vivienda de los Trabajadores Ferroviarios y Ramas Anexas "CONVIFRA".

Son once años de permanencia de los Consejos de Vivienda (1975-1985) que fueron totalmente agotados, colapsados en completo fracaso debido principalmente a las siguientes causas:

- a) Dispersión de recursos financieros, técnicos y humanos;
- b) Otorgamiento de créditos en moneda nacional sin cláusulas de mantenimiento de valor;
- c) Planta administrativa y técnica sobredimensionada con relación al número de afiliados al sistema, elevándose los costos de operación;

- d) Subvención de costos financieros, de construcción y supervisión administrativa-técnica;
- e) Injerencia política y laboral, basada en principios demagógicos para el manejo de recursos financieros;
- f) Hiperinflación, lapidaria originando su descapitalización;
- g) El panorama de la burocracia administrativa incorporada por los Consejos de Vivienda llegó a niveles inadecuados.

Con el objetivo principal de dotación de viviendas para quienes carecen de ella, así como la refacción y rehabilitación de viviendas y buscando el perfeccionamiento de las tecnologías de construcción y su abaratamiento por medio de la importación de insumos y equipos, se crea el Banco de la Vivienda con el D.S. 11308 del 23 de enero de 1974

En el primer semestre de 1985 la hiperinflación llegó a su máximo 26.000% anual, el gobierno de entonces se vio forzado a tomar fuertes medidas de estabilización y lograr bajar la inflación a un nivel anual de un 12%. El gobierno, asimismo, tomó medidas para incentivar la recapitalización del sistema bancario comercial.

Tras esta situación muy desalentadora una de las instituciones que resultó muy afectada fue el Banco de la Vivienda. En julio de 1987, el gobierno tomó varias medidas correctivas a fin de reactivar la atención crediticia al sector de la vivienda popular. En primer lugar, decidió el cierre del Banco de la Vivienda que estaba en evidente situación de bancarrota y operaba captando depósitos para pagar sus gastos corrientes básicos, incluyendo salarios.

Se creó el sistema del Fondo Nacional de Vivienda, Instituto de Vivienda Social (FONVI- IVS), en base a los aportes patronales y laborales destinados exclusivamente al financiamiento de la vivienda popular. En julio de 1987, el gobierno Central como parte de su programa económico promulgó el Decreto Supremo 21660, considerando además que la atomización de acciones, dispersión y la utilización inadecuada de los recursos del régimen de vivienda del sistema nacional de Seguridad Social, hacían imprescindible un reordenamiento institucional que centralice y dé uso racional a dichos recursos, por todo

ello se desintegran los Consejos y se crea una nueva entidad denominada Fondo Nacional de Vivienda.

En 1992, el gobierno, considerando que era necesario adecuar el sistema de financiamiento para la vivienda al ordenamiento jurídico vigente en esa fecha, emite el Decreto Supremo No. 23261 de 15 de septiembre, reestructurando el Sistema de Financiamiento para la Vivienda conformado por las siguientes entidades:

- a) Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS) que reemplaza al Fondo Nacional de Vivienda, manteniendo su carácter de institución pública, con personalidad jurídica propia, autonomía de gestión y patrimonio propio.
- b) Las asociaciones, mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda.
- c) Las cooperativas de ahorro y préstamo para la vivienda.
- d) Las sociedades anónimas de ahorro y crédito para la vivienda.

Hay que tener en cuenta que no todos los aportantes (sectores de bajos ingresos) que necesitan de una vivienda y que se acercan a una ventanilla del sistema financiero para acceder a un financiamiento vía ex - FONVIS, eran aceptados como beneficiarios, porque las instituciones de crédito intermediarios piden ciertos requisitos (cuota inicial, salario medio que deben tener, etc.) con lo que únicamente los que tienen salarios medios para arriba satisfacen tales requerimientos de garantías reales y acceden a la vivienda. Los más pobres quedan nuevamente excluidos. Este es un aspecto que hasta el momento no ha sido complementado y visualizado con la responsabilidad que amerita.

El 30 de diciembre de 1997, mediante D.S. No 24935 se crea el Programa Nacional de Subsidio de Vivienda (PNSV) a cargo del Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos y se procede a la liquidación del Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS).

En enero de 1998, el gobierno boliviano presentó la Política de Vivienda y Servicios Básicos, que está compuesto de un Programa Nacional de Subsidios de Vivienda (PNSV) y un Mercado Secundario de Títulos Hipotecarios. En el Capítulo IV, se desarrollarán estos importantes temas.

CAPITULO II

LA VIVIENDA SOCIAL EN BOLIVIA

2. LA VIVIENDA EN BOLIVIA

La vivienda en Bolivia constituye un derecho y una necesidad básica de todos los habitantes. Su carencia y deficiencia se manifiesta de manera flagrante en nuestro país, donde el 35% de la población no cuenta con vivienda propia.

La población total en Bolivia, según los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV-92), efectuado el 3 de junio de 1.992, alcanzó a 6.420.792 habitantes. Este resultado expresa para el periodo intercensal (1.976 - 1.992), un ritmo de crecimiento del 2.11% anual.

CUADRO N° 2.1
CRECIMIENTO POBLACIONAL URBANO

AÑO	POBLACION
1992	3694846
1993	3848552
1994	4008651
1995	4175411
1996	4349108
1997	4530031
1998	4718480
1999	4914769
2000	5119223

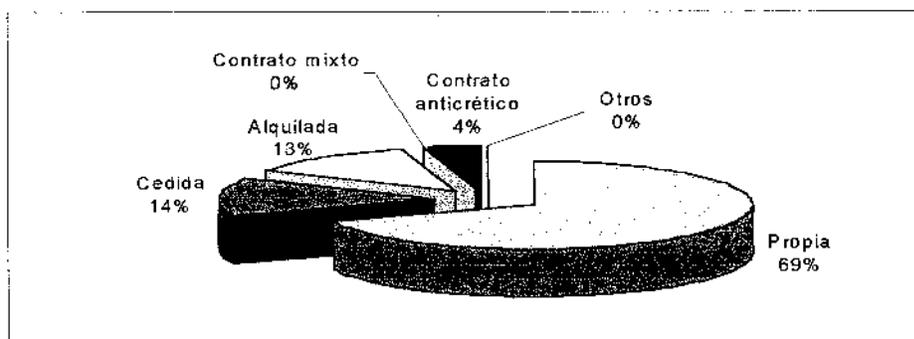
Fuente : Elaboración Propia.

Según el CNPV-92, la población urbana alcanzó a 3.694.846 habitantes (58%) y la población rural a 2.725.946 habitantes (42%). La media anual de crecimiento urbano, entre 1.976 - 1.992, fue de 4.16%, mientras que en el área rural fue de 0.09%. La situación de la

vivienda a nivel nacional según el CNPV0-92, presentaba los siguientes indicadores: La existencia en Bolivia de 1.692.567 viviendas, de las cuales el 51% correspondían al área urbana. En 1.976 y 1.992, el número de viviendas del área urbana incrementadas fue de 431.745 equivalentes al 38% del total en 1.976 a 869.828 equivalentes al 51% del total en 1.992 y en el área rural de 697.340 viviendas equivalentes al 62% en 1.976 a 822.739 equivalentes al 49% del total en 1.982. En relación a la tenencia de la vivienda en Bolivia, de las 1.444.817 viviendas particulares (con ocupantes presentes) existentes en 1.992, el 65% eran propias, el restante viviendas en alquiler, anticrético, cedidas y otros sistemas de tenencia de la vivienda. En el área urbana el 50% de las viviendas, esto es 405.978 propias y en el área rural el 85% de las viviendas, es decir 540.783, propias.

Por otro lado, de acuerdo a resultados de la Encuesta Nacional de Demografía y salud (ENDSA'98), 69% de hogares bolivianos cuenta con vivienda propia, sólo 13% ocupa vivienda en alquiler y un porcentaje no menos relevante de hogares - 14% - habita en vivienda cedida por servicios o por parentesco y 4% en anticrético.

GRAFICO 2.2
Bolivia: Hogares por tipo de tenencia de la vivienda-1998
(en porcentajes)



Siguiendo con los datos de ENDSA'98, los hogares que habitan en vivienda alquilada están concentrados en el ámbito urbano, 21% de los hogares urbanos corresponde a esta categoría. El restante 79% se distribuye de la siguiente manera: 58% habita en vivienda propia, 15% en vivienda cedida por servicios o por parentesco y el restante 6% se distribuye entre hogares con contrato anticrético, con contrato mixto u otras modalidades de tenencia.

En el área rural se observa que la modalidad de alquiler es poco común, sólo 2% de hogares rurales declaró que reside en esa condición. 86% de hogares rurales reside en vivienda propia y 12% en vivienda cedida. Las modalidades de contrato mixto y anticrético son muy poco significativas.

La calidad de la vivienda en Bolivia, de acuerdo al Censo Nacional de Población y Vivienda de 1992, recibe una calificación cualitativa de **mala y crítica**, lo cual es realmente alarmante, si bien dos departamentos, La Paz y Santa Cruz reciben la calificación de aceptable, al interior de éstos departamentos existen zonas, provincias o secciones municipales integras que tienen una calificación de **crítica**. El cuadro que mostramos a continuación es muy elocuente.

CUADRO 2.3
VIVIENDAS PARTICULARES, POR CALIDAD DE VIVIENDA
SEGÚN DEPARTAMENTO

DEPARTAMENTO	TOTAL	CALIDAD DE VIVIENDA			TOTAL	PARTICIPACION PORCENTUAL			CALIFICACION CUALITATIVA
		BAJA	MEDIA	ALTA		BAJA	MEDIA	ALTA	
TOTAL	1.444.817	399.760	715.504	329.553	100	27,67	49,52	22,81	MALA
CHUQUISACA	98.189	41.464	38.419	18.306	100	42,23	39,13	18,64	MALA
LA PAZ	465.065	110.679	242.950	111.436	100	23,80	52,24	23,96	ACEPTABLE
COCHABAMBA	252.869	67.775	123.735	61.359	100	26,80	48,93	24,27	MALA
ORURO	83.809	18.915	48.373	16.521	100	22,57	57,72	19,71	MALA
POTOSI	154.982	59.853	75.866	19.263	100	38,62	48,95	12,43	MALA
TARIJA	61.242	15.722	30.333	15.187	100	25,67	49,53	24,80	MALA
SANTA CRUZ	272.682	58.880	133.453	80.349	100	21,59	48,94	29,47	ACEPTABLE
BENI	48.692	22.211	19.878	6.603	100	45,62	40,82	13,56	MALA
PANDO	7.287	4.261	2.497	529	100	58,47	34,27	7,26	CRITICA

Fuente: CNPV-92. Departamento de Indicadores Sociales – INE.

Según la Encuesta Nacional de Demografía y Salud realizada en 1998 (ENDSA'98), proporciona información relevante sobre la calidad de la construcción de las viviendas en nuestro país. Para el efecto, las variables recopiladas por esta encuesta son materiales predominantes en los pisos, paredes y techos utilizados en la construcción de las viviendas.

Según datos de la ENDSA'98, más de un tercio de hogares bolivianos reside en viviendas con piso de tierra, es decir el 37,3% de las viviendas. El segundo material utilizado con más frecuencia en los pisos es el cemento, 32,9%; sólo 12,8% de los hogares

dispone de piso de madera; 7.6% de ladrillo y 8.8% de mosaico o baldosa. A diferencia del nivel nacional, las viviendas con piso de cemento son más comunes en el área urbana (43,7%). El segundo material más importante en la construcción de los pisos es la madera, 19.5 %. Los porcentajes correspondientes a pisos de tierra, ladrillo y mosaico o baldosa oscilan entre 10% y 14 %.

Siguiendo con el mismo estudio, el material predominante en la construcción de los pisos de las viviendas en el área rural es la tierra, 72.7%; le sigue en orden de importancia el cemento, 18.1%. Únicamente 3.8 % de los hogares rurales habita en viviendas con piso de madera.

De acuerdo a ENDSA '98, los hogares bolivianos residen principalmente en viviendas con paredes de adobe revocado, 44.7%; 25.9% reside en viviendas con paredes de ladrillo, 19.7% en viviendas con paredes de adobe sin revocar, 4.47% en viviendas con paredes de madera y el restante 5.27% en viviendas con paredes de piedra, caña, palma, troncos y otros. En el área urbana, al igual que a nivel nacional, la mayoría de los hogares habita en vivienda con paredes de adobe revocado (49%). Un porcentaje no menos importante corresponde a hogares que residen en vivienda con paredes de ladrillo, 40.6%. El restante 10.4% se distribuye entre hogares que habitan viviendas con adobe sin revocar (5.9%), madera (2.8%), piedra (0.1%), caña, palma, troncos (0.9%) y otros (0.7%).

El área rural registra una distribución pareja entre los hogares que residen en viviendas con paredes de adobe revocado (38.8%) y aquellas con adobe sin revocar (38.6%), mientras que sólo 5.7 % reside en viviendas con paredes de ladrillo.

Según datos de la ENDSA'98, 44.9% de los hogares habita en viviendas con techo de calamina, 27.6 % en viviendas con techo de teja, 23.7 % en viviendas con techo de paja, caña, o palma y 3.1 % en viviendas con techo de loza de hormigón armado. Al igual que a nivel nacional, en el área urbana el material que predomina en las viviendas de los hogares es la calamina, 56.9 %; el segundo tipo de material predominante es la teja, 34.6 %, concentran entre estos dos tipos de material más de 90 % de los hogares.

En el área rural, 51.8 % de los hogares reside en viviendas con techo de paja, caña o palma; 28.4 % reside en viviendas con techo de calamina y 18.9 % en viviendas con techo de teja.

2.1. Servicios Básicos

En Bolivia, según el CNPV-92, de los 1.444.817 hogares particulares existentes:

- El 46%, no tiene acceso al agua.
- El 42%, no reciben agua por cañería.
- El 44%, no disponen de energía eléctrica y
- El 57%, no disponen de servicio sanitario.

La carencia de servicios básicos en el área rural, es más álgida. De los 638.002 hogares rurales particulares existentes:

- El 78%, no tiene acceso al agua.
- El 79%, no reciben agua por cañería.
- El 84%, no disponen de energía eléctrica y
- El 64%, no disponen de servicio sanitario.

El área urbana de Bolivia, de los 806.815 hogares particulares existentes:

- El 22%, no tiene acceso al agua.
- El 21%, no reciben agua por cañería.
- El 16%, no disponen de energía eléctrica y
- El 36%, no disponen de servicio de sanitario.

CUADRO 2.4
VIVIENDAS PARTICULARES, POR CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS
SEGÚN DEPARTAMENTO

DEPARTAMENTO	TOTAL	CALIDAD DE SERVICIOS BASICOS			TOTAL	PARTICIPACION PORCENTUAL			CALIFICACION CUALITATIVA
		BAJA	MEDIA	ALTA		BAJA	MEDIA	ALTA	
TOTAL	1.444.817	592.669	562.669	289.479	100	41,02	38,94	20,04	MALA
CHUQUISACA	98.189	60.475	19.944	17.770	100	61,59	20,31	18,10	MALA
LA PAZ	465.065	173.968	185.719	105.378	100	37,41	39,93	22,66	MALA
COCHABAMBA	252.869	101.525	99.521	51.823	100	40,15	39,36	20,49	MALA
ORURO	83.809	32.439	40.941	10.429	100	38,71	48,85	12,44	MALA
POTOSÍ	154.982	96.207	42.880	15.895	100	62,08	27,67	10,26	CRITICA
TARIJA	61.242	25.650	20.460	15.132	100	41,88	33,41	24,71	MALA
SANTA CRUZ	272.682	74.260	130.628	67.794	100	27,23	47,90	24,86	MALA
BENI	48.692	23.114	20.930	4.648	100	47,47	42,98	9,55	MALA
PANDO	7.287	5.031	1.646	610	100	69,04	22,59	8,37	CRITICA

Fuente: CNPV-92. Departamento de Indicadores Sociales - INE.

Del cuadro anterior se puede inferir que la situación de las viviendas particulares, por la calidad de los servicios básicos pasa por una calificación de **crítica y mala**, en ninguno de los departamentos es aceptable, incluso en un análisis más a detalle de los departamentos que reciben una calificación de mala, al interior de éstas existen muchas provincias con la calificación de crítica.

2.2. Déficit de Vivienda

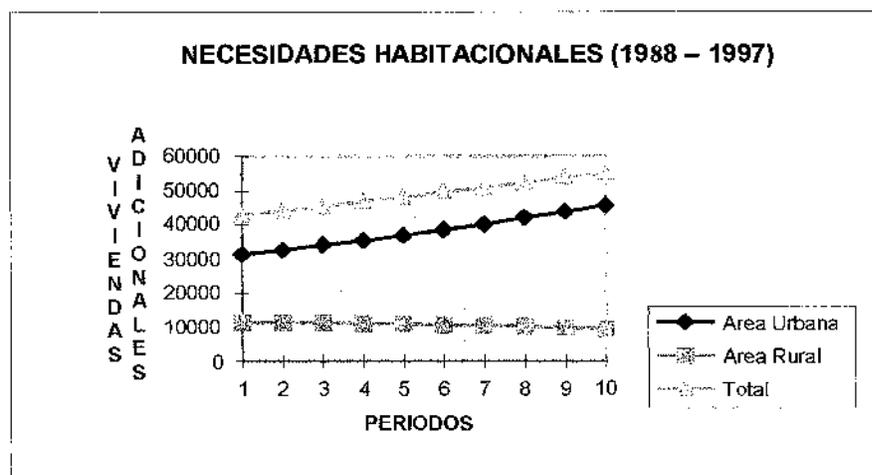
El requerimiento habitacional en el área urbana se ve más acentuado durante los períodos 1994 - 1997. Con respecto al área rural se observa que el mismo tuvo un comportamiento decreciente debido mayormente al proceso migratorio campo - ciudad. De cualquier manera, el déficit habitacional en nuestro país, es realmente alarmante y una de las causales es la falta de canales de financiamiento en condiciones ventajosas.

CUADRO N° 2.5
NECESIDADES HABITACIONALES
(1988 - 1997)

AÑOS	AREA URBANA	AREA RURAL	TOTAL
DEFICIT ACUMULADO A 1987	248.7	17.999	266.699
VIVIENDAS ADICIONALES REQUERIDAS A :			
1988	31326	11486	42812
1989	32650	11376	44026
1990	34030	11243	45273
1991	35468	11088	46556
1992	36967	10909	47876
1993	38529	10703	49232
1994	40158	10470	50628
1995	41855	10207	52062
1996	43624	9914	53538
1997	45468	9588	55056
TOTAL	628775	124983	753758

Fuente : M.A. Jorge Urquidí. Min. de Planeamiento y Coordinación - 1990.

GRAFICO N° 2.6



Tratándose de la vivienda de carácter social, el panorama es extremadamente desalentador.

En relación de la tenencia de vivienda en Bolivia, en 1976, el número de viviendas existentes ascendía a 1.040.704 y en 1992 a 1.444.817. En 16 años se construyeron un total de 404 mil 113 viviendas, es decir 25.257 viviendas por año (INE; 1993).

En Bolivia el año 92 el déficit habitacional acumulado fue de 498.056 viviendas. En los centros urbanos el déficit fue de 400.837 y en el área rural de 97.219 viviendas. Para 1995, el déficit habitacional acumulado estimado, a nivel nacional se contabiliza en el orden de 539.686 viviendas. El desglose del déficit habitacional para el año 95 fue de:

105.481 viviendas en área el rural y

645.164 viviendas en el área urbana.

2.3. Construcciones proyectadas

De mantenerse, los actuales ritmos de inversión en los cuatro sectores señalados, José Urquidi del ex - Ministerio de Planeamiento y Coordinación, sostenía que: "se ha previsto un déficit de 344.536 viviendas al año 2.000 (hoy en día, esta cifra fue ampliamente superada), lo cual significa el 32% sobre el total de hogares con disponibilidad de vivienda" (MPC; 1990). "Para el período 1.989 - 2.000, se alcanzarían a construir, 730 mil viviendas, manteniéndose un alto déficit de 32%. Considerando el ritmo de inversión actual promedio en los 4 sectores: el ex - FONVIS, el Sector Privado, el Sector Informal y el sistema A&P, que participan en la construcción de proyectos habitacionales, se tiene una inversión total aproximada de 200.5 millones de dólares anuales, que permiten la construcción de 25.000 viviendas anualmente" (MPC; 1990).

2.4. Déficit e Inversión para Vivienda - Agua Potable - Alcantarillado - Energía eléctrica y pavimentación hacia el 2.000

De acuerdo con el ritmo promedio actual de inversiones y si se quieren mantener las tasas de cobertura aproximadas a las actuales en los rubros de vivienda, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y pavimentación, se requerirán según el ex-funcionario, al

final de los 11 años que van desde 1.989 hasta el año 2.000 la cantidad de 2.635.4 millones de dólares. Esta inversión consideraba un promedio de 239.5 millones de dólares al año (MPC; 1990). Este ritmo de inversiones programado difiere de la inversión real e ideal para estos rubros estimados por las propias autoridades. La inversión programada desglosada presentaría los siguientes indicadores (MPC, 1990).

- a. Agua potable.-** Se ha estimado que la programación financiera requerida que permitiría una cobertura de agua potable al año 2000 para 4 millones de habitantes que representaría el 84% de la población urbana, alcanzaría en los once años determinados (1.989-2.000) a 71.7 millones de dólares. Siendo el ritmo de inversión promedio anual de 6.5 millones de dólares. Con este ritmo de inversión se pretendía cubrir con agua potable al 84% de la población urbana del año 2.000.
- b. Alcantarillado.-** La inversión programada en los 11 años hacia el 2.000 en el rubro de alcantarillado para el sector urbano ascendía a 29.6 millones de dólares. Considerando un ritmo de inversión anual de 2.6 millones de dólares y estimando que la población atendida con alcantarillado en el año 2.000 alcance al 58% equivalentes a 2 millones 866 mil personas del total de 4 millones 945 mil personas en el área urbana en el año 2.000.
- c. Energía eléctrica.-** En materia de energía eléctrica, la inversión total programada en los 11 años hacia el 2.000 ascendía a 109.9 millones de dólares. Se estimaba con esta meta una inversión promedio anual de 9.9 millones de dólares que alcance al 94% de la población urbana que representa a 4.6 millones de habitantes.
- d. Pavimentación.-** En el área urbana (1988), se constató que la población alcanzó a 3.2 millones de los cuales, la población atendida con vías pavimentadas mediante: asfalto, losetas y empedrado significó el 12%, 17% y 13% respectivamente, alcanzando a 1.3 millones de población cubierta con este servicio público, representando esos porcentajes el 42% sobre el total de la población urbana, donde la mayor parte de las vías se encuentran enlosetadas frente a las vías asfaltadas y empedradas. Asimismo, la población sin este servicio con relación al total llegaba a 1.9 millones de habitantes que representa el 58% de la población. La inversión total programada para pavimentación en

los 11 años hasta el 2000 ascendía a 218 millones de dólares. Siendo la inversión promedio anual para pavimentación de 19.8 millones de dólares. Con este ritmo de inversión se pretendía atender al 40% de la población que ascendería el año 2.000 a 4 millones 945 mil personas en el área urbana de Bolivia.

2.5. *Financiamiento del Déficit*

El déficit cuantitativo acumulado de vivienda, según el ex-Ministro de Asuntos Urbanos, Fernando Kieffer, se estimaba en 184.000 unidades a fines de 1.992; por otro lado, 570.000 unidades con carencias cualitativas de diverso orden (KIEFFER; 1992)⁶.

Debido al crecimiento poblacional, cada año, según Kieffer, se necesita aproximadamente 57.513 viviendas. Esta estimación está basada en los siguientes supuestos: i) Crecimiento de la población (2.05% anual) y ii) ocupación promedio de 5 personas por vivienda.

Por otro lado, se estima que aproximadamente el 2.5% del parque de vivienda requiere anualmente de trabajos de mantenimiento o reemplazo. Esto equivale a mejorar 43.980 unidades habitacionales por año. De tal manera, las necesidades habitacionales totales que se generan anualmente alcanzan aproximadamente a 100.000 unidades. En comparación con esta cifra de necesidades anuales, la producción anual de soluciones habitacionales se ha estimado en 23.200 en el sector urbano y en 18.500 en el sector rural, totalizando 41.700 unidades a nivel nacional (KIEFFER; 1992).

A pesar del anterior análisis y considerando que en Bolivia la densidad poblacional es de 5,84 habitantes por Km. cuadrado, y el hecho que las familias de menores ingresos adquieren lotes a precios relativamente bajos debe tomarse en cuenta, que uno de los principales problemas de las familias de bajos ingresos es la falta de servicios especialmente de agua potable y alcantarillado.

⁶ KIEFFER, Fernando, *La Vivienda en Bolivia*. Fundación Hans Seidel. La Paz - Bolivia, 1992.

2.6. Políticas e Instituciones Viviendistas

A mediados de los setenta, se empezó a desarrollar el sistema de ahorro y préstamo para la vivienda (A&P) impulsado por USAID. Esta institución inició la búsqueda de soluciones habitacionales, en base a la promoción del ahorro interno en grupos poblacionales de medianos y bajos ingresos, sin embargo a fines de los años setenta, la crisis económica se profundizó. El recorte de préstamos externos a la economía nacional impulsó la creciente inflación.

Dado que el crédito de vivienda estaba indexado al valor oficial del dólar, con cada devaluación se recortaba los salarios lo que afectaba la capacidad de pagar los préstamos de vivienda. El problema se repitió en 1985 en la banca comercial. Los depósitos cayeron de 1.100 a 90 millones de dólares⁷. La fuga de capitales se maximizó y la intermediación financiera quedó paralizada. En estas condiciones, los créditos para el financiamiento fueron anulados. Esta difícil situación forzó a la población a financiar sus necesidades de vivienda con ahorro propio. La construcción tuvo que adecuarse al sistema de autoconstrucción con serias deficiencias de agua potable y alcantarillado.

Con la estabilización económica del año 85, se logró bajar la inflación a un dígito e incrementar los depósitos bancarios. Se reactivó el crédito al capital industrial y comercial, pero no fue así con el crédito de vivienda que requiere a largos plazos. Y en este terreno no se inscribe las captaciones del sistema A&P que son de corto plazo. El resultado ha sido que el financiamiento de vivienda continua siendo mínimo, a pesar de que las Mutuales de Vivienda, cuentan con altos niveles de liquidez.

En junio de 1987, el gobierno boliviano procuró reactivar la función crediticia al sector de la vivienda popular. Decidió el cierre del Banco de la Vivienda, absorbió las deudas externas en moneda extranjera del sistema A&P (\$US 31.7 millones). Estas medidas permitieron continuar al sistema A&P. Otra medida gubernamental fue la creación en julio

⁷ Banco Central de Bolivia, *Boletín del Sector Financiero No 16*, 1987.

de 1987, del FONVI, reestructurado en 1992 como FONVIS, destinado exclusivamente al financiamiento de la vivienda popular en base a aportes patronales y laborales.

A partir de noviembre de 1994 el Ex –FONVIS intenta llevar a cabo una Nueva Política Habitacional, cambiando el concepto de "vivienda" por el de "solución habitacional", estableciendo los siguientes programas: (FONVIS; 1995)⁸

- Mejoramiento de viviendas.
- Lotes con servicio.
- Unidades básicas.
- Viviendas unifamiliares.
- Viviendas multifamiliares.
- Proyectos múltiples.

Para el año 1996 el ex - FONVIS, en el marco del acuerdo suscrito con la Central Obrera Boliviana el 23 de mayo planea 35.000 soluciones habitacionales que incluyen las 10.000 viviendas solicitadas por la COB, como también se planea otorgar líneas de crédito para aportantes con ingresos menores a Bs. 1.100, una vez se defina la institución intermediaria. Este programa fracasó por el cierre del ex –FONVIS.

En este plan, el sistema de intermediación financiera cargaba a los aportantes del ex - FONVIS una tasa de interés para créditos de vivienda del 10.5% y a los no aportantes una tasa que varía del 13.5% anual para arriba. Es menester reconocer que el sistema de garantías que utiliza la banca, inclusive la que trabaja bajo el sistema del ex - FONVIS es predominantemente hipotecario (sobre inmuebles, terrenos, etc.) con una relación de 3 a 1, 2 a 1 y 1 a 1.

Dentro de esas “nuevas” modalidades de financiamiento directo el ex - Fonvis ha otorgado líneas de crédito a diferentes instituciones intermediarias (ICIs) como ser (FONVIS; 1995):

8 FONVIS, *La Nueva Estructura del FONVIS*, La Paz - Bolivia, 1995.

- Mutual La Paz para mejoramiento de vivienda con \$us.3.000.000.
- Mutual la Promotora de Cochabamba para mejoramiento de la Vivienda con \$us. 2.000.000.
- Mutual Guapay en Santa Cruz, para mejoramiento de vivienda con \$us. 3.000.000.
- Banco BIDESa con red nacional, para mejoramiento de vivienda con \$us. 5.000.000

Estas líneas son para créditos personales con una tasa de interés inferior al de mercado y a plazos mayores a 10 años. Estos programas, funcionaron a medias.

2.7. Alternativas de Solución

a. A nivel de políticas gubernamentales

Es importante que la política comprenda la importancia de la vivienda y los servicios básicos dentro del desarrollo del país. Sólo si existe un compromiso y apoyo político permanente se podrán desarrollar los mecanismos de acceso al crédito habitacional (CABOCO; 1993). La atención del gobierno se concentra en otros sectores de la economía que no son precisamente la dotación del recurso para planes habitacionales. Su movilización debe considerarse como una parte integral para construir la formación de un sistema financiero para la vivienda (CABOCO; 1993)⁹. A su vez, es preciso que las instituciones gubernamentales contemplen:

- Asegurar la eficiencia de: i) las instituciones públicas que participan en el sector (ej. Ministerio de Urbanismo y Vivienda) y ii) las instituciones financieras que participan en el sector las mutuales de ahorro y préstamo, las cooperativas, bancos y las ONGs.
- El sector público debe elaborar normas que permitan la disminución de los costos de construcción. La manera de lograr disminución de costos sería: i) una mayor competencia entre las empresas constructoras, ii) normas sencillas de acceso a créditos,

de fácil aplicación y que no se constituya en trabas burocráticas para la participación del sector privado.

- Poner en práctica medidas para posibilitar la movilización de recursos domésticos, a largo plazo, que permitan préstamos de viviendas globales en cómodas cuotas mensuales. Estas medidas debían incluir el uso adecuado a los recursos de la seguridad social, y de empresas privadas de seguro. Asimismo se requería de un ágil mercado secundario que otorgue liquidez a los depositantes a largo plazo y adquiera créditos hipotecarios a las instituciones financieras que los otorguen.

b. A nivel de instituciones financieras

Las instituciones multinacionales de crédito limitarán sus operaciones para América Latina y es difícil prever condiciones de crédito concesionarias inclusive para el sector social. Se están dando empuje a las reformas estructurales conducentes a una reducción de las responsabilidades del Estado y a un papel más dinámico del sector privado, tanto el financiamiento como en mecanismo de intermediación (CABOCO; 1995).

Los recursos del sector privado exceden a los del gobierno y una de las soluciones consiste en movilizar estos fondos y orientarlos hacia la vivienda. Para movilizar recursos es necesario que exista una gran variedad de instituciones que participen en la financiación de la vivienda, para constituirse en el sistema formal de intermediación y a su vez forma parte del mercado de capitales.

c. A nivel de la población sin viviendas

Para incrementar el capital destinado al crédito de la población sin vivienda o con deficiencias de vivienda, se propone la ampliación de la base de aportantes a los sectores no asalariados y el cofinanciamiento con aportes de las empresas intermediarias (OBLEAS; 1991)¹⁰. A fin de facilitar el acceso al crédito por parte de la población de menores

⁹ CABOCO, La Economía Boliviana en 1993 y sus Perspectivas, 1994.

¹⁰ OBLEAS, Emma, *Préstamos para la Vivienda Social*. Cámara de Diputados, Comisión de Política Social, La Paz - Bolivia, 1991.

ingresos, se propone una revisión de los procedimientos de trámite para:

- Identificar instituciones sin fines de lucro que puedan ejercer como intermediarios.
- Mejorar los mecanismos de trámite con mecanismos de excepción que sin vulnerar las leyes permitan agilizar los trámites.
- Comprometer a los intermediarios en proyectos sociales para ampliar las fuentes de crédito y que se constituyan en gestores de fomento para el proceso de trámite de sus representados.
- Bajar las altas tasas de interés y el restrictivo sistema de garantías para créditos destinados a construcción y mejoramiento de las condiciones de vivienda. Puesto que el crédito intermediario de la banca comercial tiene un alto costo y los requerimientos de garantía solo le permite operar a corto plazo y con grandes empresas.

Se considera imprescindible establecer una institución de investigación de tecnología y modalidades financiera para vivienda social. Esta organización que por sus objetivos sociales estaría en óptimas condiciones para obtener financiamiento externo, también colaboraría en representar los intereses del sector en las instancias municipales (CABOCO; 1995). La economía y la capacidad financiera de los afiliados afectan directamente la propia capacidad de la Cámara. Por ello se busca en la institución auxiliar impulsada por CABOCO (Bienestar y Vivienda) un motivo de captar con eficiencia el mercado emergente de la vivienda e infraestructura social, introducir tecnología para reducir costos y tener la flexibilidad para influir en nuevas políticas de desarrollo urbano (CABOCO; 1995).

Infortunadamente, todo este conjunto de planteamientos técnicos y políticos, han quedado sencillamente en discursos y buenas intenciones. Actualmente, ya no existe el FONVIS y la CABOCO, se encuentra en proceso de extinción. Mientras tanto carecemos de una vigorosa política vivandista, tal como se examinará en el Capítulo IV. Como resultante el déficit habitacional en Bolivia suma y crece.

2.8. Líneas de Financiamiento

El D.S. 23261, amplió generosamente las posibilidades de inversión al aportante con la otorgación de créditos para la adquisición y/o habilitación de terrenos, construcción de viviendas, legalización del derecho propietario, mejoramiento, ampliación, remodelación, refacción y construcción y equipamiento de talleres de trabajo artesanal anexos a la vivienda, destinados a los aportantes del Fondo y canalizados a través de las Instituciones de crédito intermediario calificadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Se han formulado 3 líneas de financiamiento:

- La línea tradicional de financiamiento con la cual operó el ex - FONVIS readecuada a las modificaciones de acuerdo al D. S. 23261, se estancó en su última fase de estudio para su aprobación.
- La línea de financiamiento. Este mecanismo de canalización de los recursos, era a nuestro criterio uno de los más interesantes y transparentes. Consistía en asignar a una ICI, un monto que era desembolsado progresivamente de acuerdo a sus colocaciones bajo las normas determinadas por el ex - FONVIS. El aportante accedía directamente a la intermediaria disminuyendo las trabas burocráticas.
- La gran dificultad radicaba en el poco interés demostrado por el sistema financiero en la intermediación de recursos para estos sectores, debido a la baja rentabilidad y enorme trabajo burocrático.

2.8.1 Cartera de Créditos

Al 30 de septiembre de 1995, el ex - FONVIS, tenía una cartera total de 71.711.190.41 de los cuales 50.472.814,71 se encontraba vigente, 15.444.838,39 como cartera vencida y 5.472.814,71 millones de \$us. como cartera en proceso de regularización. Se debe hacer notar que el 22% de mora se genera en el año 93 ya que hasta la gestión 92 esta solo

alcanzaba aproximadamente a un 7%. Los factores más importantes para el incremento de la mora están relacionadas a la falta de capacidad de pago de los adjudicatarios, ausencia de acción de cobranza más efectivas por parte de las Instituciones de Crédito Intermediarias (ICIs), así como a problemas de adjudicación que surgieron posteriormente a la conclusión de los proyectos habitacionales en algunos casos, que impidieron a las ICIs honrar sus obligaciones al vencimiento. En este contexto, cabe, las dificultades institucionales por las que pasa la Caja Central de Ahorro y Préstamo para la Vivienda CACEN, que ha sido la responsable en gran medida de la intermediación de los recursos del ex -FONVIS y que al incumplimiento de una cuota automáticamente entra en mora el total de crédito, de acuerdo a la disposición de la Superintendencia de Bancos.

2.8.2 Recaudación de Aportes al Régimen de vivienda

De acuerdo a lo dispuesto en el D.S. 23261, los aportes al Régimen de Vivienda, debían ser administrados en cuotas individualizadas del pasivo, con mantenimiento de valor y generación de intereses, constituyéndose en una obligación del ex - FONVIS en favor de los trabajadores. Esta medida pese a su importancia no fue implementada y requería de una definición política pues la institución estaba funcionando en contravención a lo estipulado en el Decreto Supremo. En referencia a lo recaudado, p. ej. en 1994 por concepto de aportes al régimen de vivienda, se alcanzó la suma de \$us. 26.201.407,43 logrando un incremento del 20% en relación a la gestión 1993, como se muestra en el cuadro 2.7. Hacemos notar que los ingresos efectivos por concepto de aportes, alcanzan la cifra de Bs. 119.322.637 en 1994, contra un presupuesto aprobado por la Ley Financial de Bs. 121.848.293, lográndose en la meta programada de ingresos un 98%.

CUADRO N° 2.7

RECAUDACIONES EFECTUADAS DURANTE LAS GESTIONES 1993 Y 1994 (BOLIVIANOS)

DESCRIPCIÓN	1993	1994	VARIACION
PRIVADO	53.673.718	60.018.114	+11.82 %
PUBLICO	46.233.130	59.304.524	
INTERESES			
MULTAS Y OTROS	1.232.033	2.147.574	
TOTAL	101.138.881	121.470.212	+ 20 %

2.8.3 Sector Público Centralizado

Los aportes al régimen de vivienda efectuados por el sector público, se realizaban mediante transferencia globales por parte del Tesoro General de la Nación, los que generalmente tenían un rezago de varios meses, complicando las cuentas del ex - FONVIS ya que las mismas debían cumplir con obligaciones de mantenimiento de valor y generación de intereses, provocando además un impacto negativo en términos de rendimiento financiero, cuyos efectos deberían ser cubiertos por el T.G.N.

2.8.4 Sectores Públicos Descentralizado y Privado:

En este aspecto una tarea fundamental era el de poder ampliar el universo de contribuyentes. Para lograr este propósito se habían efectuado labores de fiscalización a diferentes entidades y empresas, las mismas que estaban en un proceso de regularización a través de la suscripción de convenios de pago y la ejecución de notas de cargo. El proceso quedo también estancado y daba lugar a mucha corrupción.

2.8.5 Activo disponible

Una de las mayores preocupaciones del Directorio del Ex -FONVIS, fue el de precautelar los recursos financieros por la constante devaluación y para ello se hicieron gestiones con autoridades de gobierno, sin que estas hayan dado resultados por varios años. Fue la S.B.E.F. que en septiembre de 1993, autorizó el depósito con mantenimiento de valor y generación de intereses, mecanismo que tuvo un corto período hasta que en la fecha 24-03-94 la Superintendencia de Bancos instruyó al ex -FONVIS que todos los importes vencidos de certificados de depósito a plazo fijo y otros recursos sean invertidos exclusivamente en Letras del Tesoro (LTs), administradas por el Banco Central de Bolivia. De esta instrucción es que se efectuaron operaciones de compras de Letras del Tesoro con mantenimiento de valor, por un importe de \$us. 50.767.443.59 al 31 de diciembre de 1994. En cuentas corrientes se tenía un monto de \$us. 1.230.645.05.

Por tanto, la suma total de la liquidez del ex -FONVIS, al 31-12 - 94 alcanzaba a \$us. 55.007.502.17. Con el rendimiento de las LTs está en 8,5%.

2.8.6 Sistema A&P

El Decreto Ley No 17585 del 20 de abril de 1996, creó la Caja Central de Ahorro y Préstamo para la Vivienda. De acuerdo al artículo primero del mencionado Decreto Ley, Las instituciones del sistema A&P son personas jurídicas, sin fines de lucro y tiene por objeto fomentar el ahorro y propender a la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda. El artículo 20 señala: “Las Mutuales son personas jurídicas de carácter colectivo y naturaleza mutual, cuyo objeto es recibir depósitos en ahorro y otorgar préstamos para vivienda”. Las funciones principales asignadas a las mutuales son:

- recibir depósitos de ahorros,
- obtener préstamos para financiar viviendas,
- redescantar hipotecas ante la Caja Central de las mutuales (CACEN) o venderlas a terceros,

- conceder préstamos hipotecarios a sus asociados, y
- con aprobación del CACEN, otorgar financiamiento puente para construcción.

El estado de las mutuales a Noviembre del 94, señala la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras es el siguiente:

- El patrimonio total de las trece mutuales existentes en el país asciende a 108.9 millones de dólares, donde el 80 % del patrimonio de las mutuales, esto es, 87.7 millones de dólares se concentra en tres mutuales: La Primera (38 millones de dólares), La Paz (26 millones de dólares) y Guapay (22.8 millones de dólares).
- La cartera bruta total de las trece mutuales asciende a 853.4 millones de dólares.
- La cartera en mora de las trece mutuales asciende a 109 millones de dólares y la cartera en mora neta alcanza a 95.7 millones de dólares.
- Las utilidades de las mutuales asciende a 13.1 millones de dólares.
- Las principales mutuales, viven cobrando una tasa de interés activa de 13.5 % anual hacia arriba, a plazos superiores a los diez años para préstamos de vivienda.

En particular, cabe reiterar que Mutua La Paz, concede préstamos por montos inferiores a los 15 mil dólares, a una tasa de interés del 10.5 % anual a máximo 15 años plazo.

2.8.7 Otras Instituciones Intermediarias

Existen también Cooperativas de Ahorro y Préstamo que trabajan en la intermediación de recursos para el financiamiento de la vivienda. Como ser: i) La Catedral, ii) La Merced, iii) San Pedro Obrero.

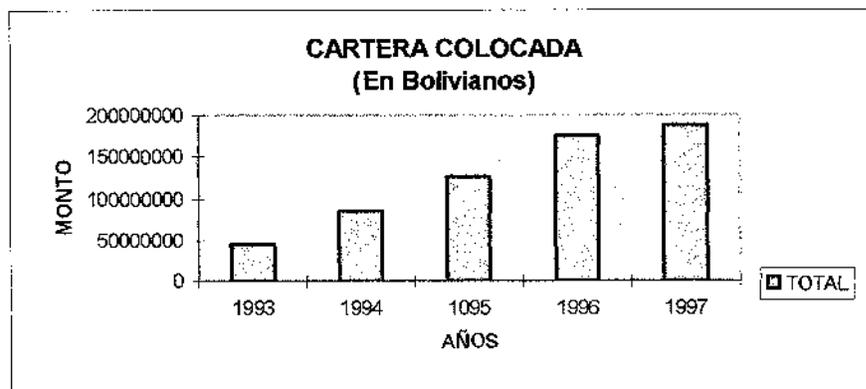
2.9. RESULTADOS EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SOCIAL

De acuerdo a los informes del Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS), esta institución, logró mas de 22 mil soluciones habitacionales entre 1993 y 1997¹¹.

En el período 1993 - 1997 (hasta junio), el financiamiento comprometido fue de \$us 156.782.180 para ejecución de 22.760 soluciones habitacionales. En ese periodo, el total de las viviendas construidas y mejoradas fueron de 24.544, haciendo notar que en el año 1994 no se efectuaron desembolsos.

Uno de los objetivos primordiales del ex - FONVIS fue otorgar financiamiento para generar, precisamente, soluciones habitacionales, especialmente para adquisición y/o habilitación de terrenos; construcción de viviendas, legalización del derecho propietario, mejoramiento aplicación, remodelación, refacción, construcción y equipamiento de talleres de trabajo artesanal anexos a la vivienda. Infortunadamente, las diferentes políticas vivendistas del ex - FONVIS no atacaron eficazmente el verdadero problema del déficit habitacional en Bolivia, habiéndose convertido más bien en un centro de corrupción. Nuevamente, batalla perdida por los “sin techo”.

GRAFICO No. 2.8



¹¹ Informe Resumido, FONVIS, Agosto 1997.

CUADRO N° 2.9
CARTERA COLOCADA EN EL SISTEMA FINANCIERO
NACIONAL
(Período 1993/1997)

AÑOS INTERMEDIARIOS	AGO-DIC 1993	1994	1995	1996	AL 30/06 1997
SISTEMA BANCARIO	4,149,018	13,941,048	49,024,252	93,363,617	100,486,213
SISTEMA MUTUAL	13,237,491	31,156,061	37,458,205	41,359,250	44,690,641
SISTEMA COOPERATIVO	8,855,515	20,820,544	20,664,745	21,866,202	24,469,852
EX-CONSEJOS-DE VIVIENDA (Proyectos Concluidos)	(A) 3,525,525	3,525,525	(B) 3,566,415	3,566,415	3,566,415
FONVIS-FONDOSOCIAL EMERG.	(A) 2,255,630	2,255,630	(B) 1,895,326	1,895,326	1,895,326
TOTAL	32,023,179	71,698,808	112,608,943	162,050,810	175,108,447
FDO.SOC.DE EMERG.MAU (B)	12,893,944	12,893,944	12,893,944	12,893,944	12,893,944
TOTAL GENERAL	44,917,123	84,592,752	125,502,887	174,944,754	188,002,391

Fuente : Departamento de Cartera, FONVIS.

/A) Sin movimiento desde 1987 por cierre de ex-consejos de vivienda y Programa S.F.E.

CUADRO 2.10
BOLIVIA: NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y MEJORADAS REALIZADAS POR
EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL POR AÑO, SEGÚN DEPARTAMENTO. (1)
(1993 – 1997) (2)

DESCRIPCIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y MEJORADAS			
	1993	1995	1996	1997
TOTAL	1.011	9.186	11.325	3.022
CHUQUISACA	-	83	-	-
LA PAZ	-	1.974	3.515	-
COCHABAMBA	561	1.513	60	-
ORURO	450	558	-	-
POTDSÍ	-	136	-	500
TARIJA	-	165	200	88
SANTA CRUZ	-	3.905	7.292	2.434
BENI	-	-	258	-
PANDO	-	-	-	-
VARIOS DEPARTAMENTOS	-	852	-	-

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL.

(1): Incluye datos hasta el cierre del Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS).

(2): 1994 no se efectuaron desembolsos.

Para la gestión 1996 -1997, las acciones del ex - FONVIS, estuvieron orientadas fundamentalmente a los siguientes aspectos:

- Promoción, evaluación, aprobación y normal ejecución financiera de proyectos nacionales y de mejoramiento de vivienda.
- Lograr un mayor caudal de recaudaciones al régimen de vivienda mediante el incremento del universo de aportantes, optimización de los mecanismos de control y fiscalización de los aportes.
- Constante saneamiento de lo que constituye la cartera heredada de los ex - Consejos Sectoriales de Vivienda y la cartera propia del ex -FONVIS, relacionada con la actividad de las instituciones de crédito intermediarios.

Los recursos para el desarrollo de “soluciones habitacionales” eran íntegramente propios y provenían fundamentalmente de los aportes obligatorios patronales del 2% y laborales 1%, retenidos del salario. La asignación presupuestaria adicional, prácticamente es negativa, no obstante el Decreto Supremo No. 21660 que conformó el Fondo Extraordinario de Reactivación Económica (FERE) con asignación de recursos del Tesoro General de la Nación, de 40 millones de dólares para vivienda, el mismo que no se efectivizó.

Asimismo, el Decreto Supremo No. 22407 establecía la suma de 20 millones de dólares para la ejecución del Plan Nacional de Vivienda Popular, de los cuales el TGN llegó a desembolsar 1.5 millones de dólares.

CUADRO Nº 2.11
FINANCIAMIENTO REGIONALIZADO
Período 1993 - 1997

DISTRITO	PROGRAMA	SOL.HAB.	FINANCIAMIENTO Miles \$us.	EJECUTADO Miles \$US
BENI	PROYECTOS	258	714,4	459,3
	MEJORAMIENTOS	0	0	0
CHUQUISACA	PROYECTOS	0	0	0
	MEJORAMIENTOS	83	750,0	750,0
COCHABAMBA	PROYECTOS	1,811	14,975,4	12,728,2
	MEJORAMIENTOS	385	2,950,0	2,590,0
ORURO	PROYECTOS	1,008	7,441,1	7,375,8
	MEJORAMIENTOS	0	0	0
LA PAZ	PROYECTOS	4,502	29,438,1	12,749,1
	MEJORAMIENTOS	978	7,800,0	6,850,0
POTOSI	PROYECTOS	66	532,6	0
	MEJORAMIENTOS	57	750,0	750,0
SANTA CRUZ	PROYECTOS	11,94	79,975,2	62,264,7
	MEJORAMIENTOS	455	4,000,0	4,000,0
TARIJA	PROYECTOS	365	2,456,1	1,660,2
	MEJORAMIENTOS	0	0	0
NACIONAL	PROYECTOS	0	0	0
	MEJORAMIENTOS	852	5,000,0	4,500,0
TOTAL		22,76	156,783,0	116,677,2

La captación por aportes al Régimen de Vivienda durante el período de 1993 a junio de 1997, alcanzó a \$us 102.203.330.15, cuya distribución sectorial corresponde al Sector Privado el 57.50%, con un monto de \$us 58.763.976.38; el sector público centralizado y descentralizado con el 41.07% con un aporte de \$us.41.979.462.62. Por concepto de intereses y multas recaudados \$us. 1.459.891.15 equivalente al 1.43%.

Las recaudaciones de aportes al Régimen de Vivienda por regiones, muestra que el régimen troncal que comprende los distritos de La Paz, Cochabamba y Santa Cruz se ha recaudado un importe de \$us. 64.189.958.61; los distritos de Chuquisaca, Tarija, Potosí, Oruro, Beni y Pando, alcanzaron una recaudación de \$us. 11.634.541.56 y el sector

centralizado cuyos pagos dependen del TGN estableció una recaudación de \$us. 24.918.938.83.

Por todo lo señalado, los resultados alcanzados son muy modestos, mientras tanto, el déficit habitacional, continua creciendo exponencialmente. Nuevamente, se observa un dramático desenfoque de las políticas vivendistas gubernamentales para atacar el verdadero problema del déficit habitacional en Bolivia, que supera las 600.000 unidades. Las “soluciones habitacionales”, no contribuyeron a resolver el problema habitacional.

Otro aspecto notable es el hecho que estas políticas de “soluciones habitacionales”, se encontraban improvisadas y beneficiaban a la población de ingresos medios y altos (clase media). Los verdaderos pobres no han merecido un trato equitativo por parte del ex FONVIS (aún siendo cotizantes), y/o del sistema A&P. Los pobres que suman más del 70% en las zonas urbanas de Bolivia y más del 96% del área rural, todavía no se beneficiaron con programas de vivienda propia. Se encuentran marginados del mercado habitacional por carecer de ingresos y garantías reales.

CUADRO 2.12

BOLIVIA: NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y MEJORADAS REALIZADAS POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL POR AÑO, SEGÚN SECTOR DEL BENEFICIARIO. (1)
(SERIE: 1993 - 1997) (2)

DESCRIPCIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS Y MEJORADAS			
	1993	1995	1996	1997
TOTAL	1.011	9.186	11.325	3.022
ADM.PUBLICA	561	-	-	-
DESCENTR.	-	-	-	-
EDUCACIÓN	-	199	-	-
SALUD	-	233	-	-
TRABAJADORES, SENAC.	-	174	-	-
FABRIL	-	-	2.012	-
ENFE	-	417	-	-
MINERO	-	-	-	500
MULTISECTORIAL	450	8.091	9.313	2.522
PETROLERO	-	72	-	-

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL.

(1): Incluye datos hasta el cierre del Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS).

(2): En 1994 no se efectuaron desembolsos.

CAPITULO III

**FINANCIAMIENTO HABITACIONAL
Y BURSATILIZACION**

3.1. CAMBIOS ESTRUCTURALES EN LA POLITICA DE VIVIENDA

El sector vivienda desempeña en el bienestar de los países un papel más importante que el que suele atribuirse, ya que afecta directamente no sólo el bienestar de las personas sino también el funcionamiento de otros sectores económicos. En vista de la experiencia adquirida en todo el mundo, se ha iniciado un nuevo programa de política en el que se establecen estrategias para el sector vivienda dando mayores posibilidades y más libertad de acción a las fuerzas económicas. Más de mil millones de personas en todo el mundo no tienen una vivienda adecuada. En las ciudades de los países en desarrollo, casi el 40% de las viviendas no están autorizadas y más o menos la mitad corresponde a "precaristas", sin ningún derecho a la tierra.¹²

Rara vez permanentes, situadas en lugares inseguros y a menudo sin acceso a agua potable ni a saneamiento adecuado, estas viviendas hacinadas, en que muchas personas viven apiñadas en una sola habitación, tienen con frecuencia precios que están a la altura de países mucho más ricos. Estos y otros muchos problemas relacionados con la vivienda en todo el mundo son en buena parte resultados de políticas erróneas. Su costo debe medirse no sólo en términos de las personas sin hogar y de las penosas condiciones en que viven muchas otras, sino también en términos de los efectos negativos que tiene repercusiones en otros segmentos de la economía, como el medio ambiente degradado e insalubre que afecta la productividad de los residentes; la escasez de vivienda que reduce la movilidad de los trabajadores y distorsiona los mercados de trabajo; inversiones insuficientes en

¹² Desarrollo Mundial, Banco Mundial, 1997

infraestructura residencial y las presiones inflacionarias causada por altos precios de la tierra, la vivienda y los alquileres.

Las políticas de vivienda fracasan en todos los tipos de gobierno y de sistemas económicos generalmente por la misma razón: la tendencia a tratar el mercado habitacional como un "problema" de bienestar social, y no como un sector económico viable. Los gobiernos han subvencionado muchas veces programas para aumentar la disponibilidad y calidad de la vivienda, pero han dejado de lado a los grupos más necesitados, han desplazado la inversión privada y han construido edificios costosos y mal diseñados. Se ha hecho muy a menudo caso omiso del importante papel que desempeña la inversión pública en la infraestructura residencial en lo que hace estimular la inversión privada en vivienda, y los derechos de propiedad han quedado mal definidos en un clima financiero que ha contribuido muy poco a fomentar las inversiones a largo plazo que se necesitan para la vivienda.

A medida que se acumulan las pruebas del alto costo que tienen estas políticas de vivienda erróneas, y de los beneficios considerables que podrían obtenerse si se aplicaran políticas correctas, los gobiernos y los donantes internacionales, como el Banco Mundial, han empezado a examinar nuevamente su enfoque del sector de vivienda. El resultado de esto ha sido un nuevo énfasis en la importancia de las fuerzas del mercado en la creación de existencias adecuadas de vivienda accesible y decorosa.

3.2. REPLANTEAMIENTO DE LOS ENFOQUES ADOPTADOS

En los años setenta, los principales objetivos de la política de vivienda en el mundo en desarrollo eran construir más viviendas y proporcionar más servicios a las poblaciones urbanas crecientes. Para satisfacer estos objetivos, los gobiernos construyeron y subvencionaron viviendas e infraestructuras y, en varios países, aprobaron reglamentaciones para controlar los precios e insumos de la vivienda. Pero "el problema de la vivienda" no hizo sino empeorar, en tal medida que en 1988 la Asamblea General de las

Naciones Unidas aprobó la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000, en que se pedía a los gobiernos que sustituyan las políticas de intervención directa por estrategias propiciatorias. Para definir esas estrategias se necesitaba mejor información sobre la naturaleza de los problemas de vivienda y las formas en que sería posible reducirlos mediante la adopción de políticas, necesidad enfrentada en parte mediante el Programa de Indicadores de la Vivienda, del Banco Mundial y el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

Iniciado en 1990, el Programa ha recogido datos sobre aspectos clave del desempeño del sector de vivienda en 53 países y ha ideado medidas mejoradas que se encargaran de aspectos que van más allá de las cuatro paredes y un techo. En razón de que es posible que los índices tradicionales únicos oculten más de lo que revelan, en los nuevos indicadores se tienen en cuenta factores tales como la calidad de vivienda. Estas medidas sugieren que, aunque los problemas habitacionales que se enfrentan en el mundo son diferentes, las causas y soluciones son con frecuencia las mismas. Las comparaciones de los factores físicos más importantes (como el asentamiento y la durabilidad estructural), los alquileres, los precios de la vivienda y la proporción entre el precio de la vivienda y el ingreso, muestran que los mercados poco reglamentados proporcionan viviendas mejores y más accesibles, incluso para los pobres, que los mercados muy reglamentados.

3.3. FRACASO DE LAS POLÍTICAS

Cuando se permite que la oferta y la demanda determinen los precios y la calidad de la vivienda, los altos niveles de empleo y el aumento de los ingresos se traducen en una demanda de casas más abundantes y mejores¹³. En estas situaciones, es razonable esperar que mejoren las condiciones de vivienda a medida que la economía se expande. Pero hay indicios de que esto no es necesariamente lo que ocurre. Incluso entre países con el mismo nivel de desarrollo económico, la calidad y el costo de la vivienda, el acceso al crédito

13 Sachs D., Jeffrey y Larrain B., Felipe, *Macroeconomía en la Economía Global*, Prentice Hall Hispanoamerica S.A., México, 1994.

formal y a los servicios y a los arreglos de alquiler o de compra pueden variar. Según algunas estimaciones, la proporción entre el precio de la vivienda y el ingreso en Karachi (Pakistán) equivale a una cuarta parte de esa proporción en Nueva Delhi (India), pese al hecho de que los ingresos per cápita de las ciudades son básicamente comparables. La financiación formal de la vivienda cubre el costo de aproximadamente el 58% de la nueva construcción residencial en Filipinas, pero sólo el 8% en Cote d'Ivoire. Aproximadamente el 12% de las viviendas de Beijing están en la categoría "no autorizadas", en comparación con el 48% en Nueva Delhi y el 51% en Karachi, Caracas y Río de Janeiro tienen ingresos per cápita similares, pero el 30% de las viviendas de Caracas carecen de acceso de agua corriente, en comparación con solamente el 3% en Río de Janeiro.

Estas diferencias no son resultado de la cultura, el clima, ni la topografía, sino de políticas relacionadas con la oferta y demanda de vivienda¹⁴. Las políticas orientadas hacia el mercado, y con frecuencia innovadoras, han tenido resultados notables. Por ejemplo, cuando se proporcionaron viviendas con servicios básicos en Manila y Medellín, los residentes de las comunidades gastaron sumas enormes de su propio dinero para mejorar sus casas. A comienzos de los años ochenta, antes de que el gobierno de Chile dejara de construir viviendas subvencionadas, el Ministerio de Vivienda había llegado a tener alrededor de 30.000 empleados y producía en promedio menos de 10.000 unidades por año. Después de la reducción del personal del Ministerio a 3.000 personas, el Gobierno introdujo un sistema de cupones para ayudar a la población a pagar viviendas privadas, y la producción anual de viviendas para familias de ingresos bajos y moderados se cuadruplicó. Gran parte del éxito de Tailandia se ha debido a la rápida expansión de las hipotecas comerciales: el volumen de hipotecas ha aumentado a tasas de más del 30% por año por mas de un decenio.

Las políticas que limitan la eficiencia del mercado dan como resultado inversiones reducidas, viviendas caras y de mala calidad y medio residencial deficiente. Esas políticas son en general perjudiciales para el funcionamiento del sector de viviendas de alquiler, en

14 Ibid., cap. XII.

que vive la mayoría de la población urbana en los países en desarrollo. Muchos programas de vivienda del sector público no son eficaces en términos de costo, y los subsidios se han distribuido en forma desigual e injusta entre los funcionarios públicos o los militares. En la Argentina, el sistema de financiación y subsidios para la vivienda en los años ochenta se consideró un "desestabilizador automático", responsable de aproximadamente el 25% de la alta inflación del país. Esto ocurrió como resultado de aumentos descontrolados en los subsidios, que en algunos casos llegaron a valer más que la propia vivienda. En el Reino Unido donde los precios de la vivienda aumentaron desmesuradamente en los años ochenta, la falta de movilidad causada por la escasez de vivienda fue un factor en la limitación del empleo.

Por último, aunque las políticas macroeconómicas orientadas hacia el sector de vivienda afectan evidentemente el desempeño del propio sector, influyen también en el desempeño de la economía en su totalidad. En la mayoría de los países, las inversiones públicas y privadas en vivienda constituyen típicamente entre el 2% y el 8% del PNB y la corriente de servicios constituye a su vez entre el hecho de que el desempeño del sector de vivienda está estrechamente vinculado al de la economía nacional a través de los circuitos reales, financieros y fiscales. En el pensamiento tradicional se han utilizado las vinculaciones reales, que influyen la inversión, el empleo y los precios, para justificar el papel de la vivienda como "sector punta" en la economía. Pero a causa de que las normas y reglamentaciones restrictivas impiden de que la demanda de vivienda afecte directamente la oferta y el empleo, se ha desarrollado una nueva percepción de la importancia de las vinculaciones reales en que no sólo se hace hincapié en la necesidad de eliminar esos impedimentos y permitir que los mercados respondan a la demanda, sino que también se acepta que el papel del sector de vivienda en la economía nacional depende a menudo de las vinculaciones financieras y fiscales tanto como de las reales.

El costo de US\$ 300.000 millones que han debido absorber los contribuyentes norteamericanos como resultado del escándalo de las asociaciones de ahorro y préstamo muestra gráficamente el precio que pueden llegar a tener la desreglamentación no controlada y la supervisión deficiente de las instituciones de financiación de vivienda. De

manera análoga, la coexistencia en Europa Oriental y en los Estados de la ex Unión Soviética, de subvenciones generosas para la vivienda (que absorben a menudo el 5% o más del PIB) y de una gran escasez de vivienda (que es posible que obligue a un sexta parte de los hogares del país a utilizar viviendas compartidas), demuestra claramente que la creación de una pesada carga fiscal para apoyar la vivienda no es buena para el sector de vivienda ni para la entidad fiscal.

3.3.1. Políticas para Propiciar la Vivienda

Los gobiernos tienen a su disposición siete instrumentos principales que pueden adaptarse para su uso en la mayoría de los países. Por ejemplo, los países de bajos ingresos a menudo necesitan hacer hincapié en las inversiones en infraestructura, la competencia en la industria de la construcción y los derechos de propiedad. Las antiguas economías de planificación centralizada deben concentrarse en los derechos de propiedad, la inflación de la vivienda, los subsidios, las reglamentaciones para la tierra y la construcción, las mejoras de tierra, la producción y la distribución de materiales y la industria de la construcción residencial. En los países de ingresos medianos muy endeudados, las prioridades fundamentales son la reforma de la política fiscal y financiera, en particular la mejora de las instituciones de financiación de la vivienda y la reducción de las transferencias presupuestarias al sector de vivienda, así como la ampliación del desarrollo de infraestructura. En otros países de ingresos medianos, la reforma de las reglamentaciones para el uso de la tierra y la construcción y el aumento de las oportunidades de financiación hipotecaria son cuestiones clave.

3.4. RESPUESTA DEL BANCO MUNDIAL

El Banco Mundial, uno de los principales prestamistas para el sector de la vivienda (con un promedio de entre US\$ 1.000 millones y US\$ 2.000 millones por año en los últimos cinco años), publicó su primer documento de política sobre vivienda desde 1975, titulado "Un

Entorno Propicio para el Mercado de la Vivienda". En el documento se promueve la sustitución del apoyo tradicional, basado en proyectos, a los organismos públicos de vivienda por un objetivo más amplio, a saber, la reforma de las políticas, las instituciones y las reglamentaciones de los gobiernos, de modo que los mercados de vivienda funcionen de manera más eficiente.

Pese a su éxito en la construcción de viviendas destinadas a los más necesitados, los proyectos anteriores con apoyo del Banco tuvieron muchas veces poco efecto en la política global de vivienda. Por ejemplo, en algunos proyectos, las disposiciones sobre financiación y uso de la tierra y las normas de construcción aplicadas en los proyectos eran literalmente ilegales. El nuevo enfoque del Banco consiste en apoyar las estrategias de los gobiernos, incluidos los préstamos de ajuste, las inversiones y las operaciones de asistencia técnica. Para los países de bajos ingresos, estas inversiones entrañan a menudo la mejora de los barrios de tugurios y la rehabilitación de los sistemas de infraestructura urbana. En proyectos realizados en Angola, Benin y Mozambique, se ha concentrado la atención en la rehabilitación urbana como elemento clave para hacer frente a las deficiencias en la infraestructura residencial y para estimular la economía urbana, así como los mercados de tierra y de vivienda. En el caso de los países de ingresos bajo y mediano y las antiguas economías de planificación centralizada con sectores financieros relativamente poco desarrollados (por ejemplo, Indonesia y Polonia), es probable que los préstamos se destinen a apoyar proyectos destinados a mejorar la intermediación financiera en general. En otros países de ingresos medianos, se hace hincapié en la reducción de los gastos de reglamentación innecesarios y en la mejora del sistema de suministro de viviendas. Por ejemplo, en Corea, se han utilizado en un préstamo reciente indicadores de desempeño para determinar las reformas necesarias en la reglamentación. En México, los préstamos del Banco han contribuido a reducir el costo de reglamentación y los subsidios para la vivienda, y a garantizar que los subsidios se destinen a quienes los necesitan, a liberalizar la tenencia de la tierra y a apoyar una mayor participación del sector privado. Más recientemente, México ha recibido un préstamo para el desarrollo del mercado de vivienda que ayudará a financiar la adopción de medidas gubernamentales encaminadas a

desreglamentar el sector de vivienda y alentar a los Bancos y los constructores privados a participar en el sector de bajos ingresos del mercado de vivienda.

3.5. IMPORTANCIA DE LAS POLÍTICAS ADOPTADAS

A medida que las dimensiones alarmantes de los fracasos en las políticas de vivienda se convierten en noticias de primera plana en todo el mundo, y que se acumulan más y mejores datos sobre el papel del sector de vivienda en la economía, se hace cada vez más evidente que un sector de vivienda eficiente y adecuado puede aportar grandes beneficios. Los pobres sufren las consecuencias más graves de los fracasos de los mercados de vivienda, pero casi todos salen en alguna medida perdedores.¹⁵ A menudo, los sistemas de suministro de viviendas poco funcionales tienden a producir su propia patología de respuestas de política - control de alquileres, limpieza de tugurios, viviendas públicas altamente subvencionadas, tasas de interés por debajo del mercado para los préstamos para la vivienda y varias otras políticas - que hacen frente solamente a los síntomas de los fracasos originales en las políticas.

Estas respuestas distorsionan aún más los mercados, benefician desmesuradamente a unos pocos afortunados y crean costos generalizados por todos los demás. En muchos casos, los principales perdedores son exactamente los grupos a los cuales las políticas de vivienda están destinadas a beneficiar. Los costos tienen también con frecuencia repercusiones en todo el sistema económico y afectan las inversiones en otros sectores, las tasas de ahorro, los déficit presupuestarios, la inflación, las tasas de interés, los mercados de trabajo y la productividad de la mano de obra, e incluso la balanza de pagos. La ubicuidad y la magnitud de estos costos ponen de relieve la necesidad de establecer políticas correctas de vivienda.

15 BRADFORD I. COLIN. *"Strategic Options for Latin America in the 1990's"*. París 1992.

3.6. FORMAS DE HACER QUE LOS MERCADOS DE VIVIENDA FUNCIONEN DEBIDAMENTE

INSTRUMENTOS

ESTRATEGIAS

Desarrollo de los derechos

Regularización de la tenencia de la tierra, ampliación de los registros de tierras, privatización de las viviendas estatales, impuesto sobre la propiedad.

Desarrollo de financiación

Autorización de los préstamos del sector privado a tasas positivas y de mercado, ampliación de las leyes de ejecución de hipotecas, aprobación de reglamentaciones de prudencia, introducción de instrumentos de préstamos mejorados.

Racionalización de los subsidios

Creación de subsidios transparentes, concentración en los pobres, subvención de las personas (y no las casas), examen de los subsidios.

Creación de infraestructura

Coordinación del aprovechamiento de tierras, recuperación de los gastos, adecuación del suministro a la demanda mejora de la infraestructura de los barrios de tugurios.

Reglamentación del aprovechamiento de la tierra y el desarrollo de la vivienda

Simplificación de las reglamentaciones complejas, evaluación de los costos de reglamentación, eliminación de las distorsiones de los precios y de las situaciones de escasez artificial.

Organización de la industria de la construcción

Eliminación de las prácticas monopolísticas, fomento de las pequeñas empresas, reducción de los controles

para la importación, apoyo de las investigaciones sobre construcción.

Desarrollo de un marco de política institucional

Equilibrio de las funciones del sector público y del sector privado, creación de un foro para administrar el sector de vivienda en su totalidad, desarrollo de estrategias propicias, vigilancia del desempeño del sector.

3.7. INTEGRACIÓN DEL FINANCIAMIENTO HABITACIONAL AL MERCADO BURSÁTIL

Durante mucho tiempo en la mayoría de los países latinoamericanos se ha visto a la vivienda como problemática social siendo en realidad un proceso económico que contribuye de una manera muy importante en el crecimiento de un país (PIB), por medio de la generación, financiamiento y comercialización de vivienda. Esto se debe principalmente al efecto económico generado por la construcción de viviendas que tiene repercusiones directas sobre los niveles de demanda de cualquier material, producto o servicio usado en la generación de vivienda, lo anterior en virtud que la vivienda es un proceso económico que permite simultáneamente:

- Apoyar un proceso multiplicador que repercute en el crecimiento de una economía y empleo.
- Permite la redistribución de ahorro y funciona como mecanismo capitalizador de la familia.
- Permite atender una necesidad de mercado (demanda por vivienda según capacidad económica).

Estas repercusiones dependen principalmente del grado de eficiencia del funcionamiento en

el sistema habitacional, por lo que el análisis cuidadoso y detallado del sector y la operacionalización de las propuestas puede permitir optimizar el sistema haciéndolo no sólo más rentable, sino también más útil a la sociedad. De esa manera un elemento que puede apoyar al aumento del nivel de eficiencia del Sistema Habitacional es a través de la canalización de nuevos recursos al financiamiento. Un vehículo que ha resultado exitoso en diversos países desarrollados para el financiamiento habitacional es la bursatilización de hipotecas.

3.7.1. Concepto de Bursatilidad

La bursatilización es un proceso mediante el cual los activos crediticios generados por una institución financiera son vendidos al público inversionista a través de títulos de participación o de crédito en los mercados de valores.

El esquema general contempla globalmente un flujo donde un agente externo a la institución originadora conjuntamente con el mercado se encarga de establecer las características básicas que un paquete o conjunto de créditos deben tener para poder realizar una operación de bursatilización (en este caso de hipotecas). Así la parte vendedora de hipotecas, es una institución originadora de hipotecas (Bancos, sociedades hipotecarias, financieras de objeto limitado, sociedades de ahorro y préstamo y otros organismos originadores de crédito hipotecario).

Mientras tanto, la parte compradora está representada por el público de inversionistas institucionales, sociedades de inversión, tesorerías de grandes corporaciones, fondos de pensiones, etc., quienes compran el papel respaldado por los flujos financieros de la hipoteca de acuerdo a sus necesidades de liquidez (bursatilidad), plazo (horizonte de planeación), tasas de interés (rentabilidad) y según las cuestiones operativas y financieras propias del instrumento y del tipo de inversionista.

El modelo global de la bursatilización, especialmente en EE.UU. (el mercado más grande de este tipo de operaciones), ha permitido segmentar individualmente las

necesidades del inversionista, las del marco legal financiero, etc. De acuerdo a lo anterior y sujeto a las características específicas de las hipotecas originadas del mercado se han creado empresas dedicadas a hacer el análisis de cada una de las hipotecas integrantes del paquete (operativas y financieras), al empaquetamiento u homogeneización de un conjunto de hipotecas, a la estructuración y diseño del vehículo financiero para el paquete de hipotecas y a la colocación del producto financiero entre el público inversionista. Este caso, debido a sus propias características, ha presionado a la eficiencia del mercado, ya que al existir niveles de especialización e importantes economías de escala para las empresas participantes, se ha logrado una transparencia del proceso. El diseño de la operación en los países latinoamericanos desde todos los aspectos básicos, debe estructurarse para que se asemeje en la mayor medida a los mercados internacionales. Debido al monto de recursos necesarios y la baja capacidad de ahorro doméstica, se necesitan recursos externos para aprovechar la oportunidad de negocio.

Los mercados de ahorro tradicionales domésticos difícilmente podrían canalizar los recursos necesarios para la compra de papel respaldado por hipotecas y por ende los mercados internacionales y los nacionales de vanguardia representarían la fuente de recursos principales para este instrumento.

3.7.2. Motivación de la bursatilización

La bursatilización de hipotecas surge en diversos países como una respuesta para el apoyo en la generación de la vivienda por medio de canalización de recursos al sistema financiero a través de vehículos financieros atractivos para el público inversionista (proceso económico rentable). Como apoyo para el fortalecimiento del Sistema Habitacional de diversos países ha ayudado de la siguiente manera:

- Ha permitido lograr una mayor cobertura y penetración del sistema financiero en el mercado habitacional, debido a la canalización de una parte del ahorro doméstico e internacional hacia esta actividad por medio de instrumentos que se adecuan a las necesidades de los inversionistas en lo que respecta a rentabilidad, liquidez y riesgo.

Esto ha tenido un impacto positivo en el crecimiento económico de diversos países, debido a que al existir más recursos para el financiamiento de viviendas ha permitido crear un círculo virtuoso de crecimiento económico por los efectos cascada que la compra de una vivienda tiene en los diferentes sectores económicos que proveen materiales, productos y servicios para el sector de la producción.

- Ha permitido lograr una mayor eficiencia en la intermediación financiera de recursos canalizados al sistema habitacional; lo cual ha sido logrado gracias a la especialización en actividades del proceso hipotecario (captación de recursos y reciclaje de hipotecas, administración de carteras, etc.); naturalmente ello se ha traducido en una reducción de los costos de operación al obtener economías de escala y mejor administración del riesgo.

Además, la bursatilización permite, por medio de la creación de paquetes hipotecarios, una diversificación de riesgo que logra una revaloración del mismo obteniendo mejores calificaciones (incluso que la misma institución organizadora), que le permite ofrecer rendimientos a los inversionistas adecuados al menor riesgo del papel respaldado por hipotecas, dada su diversificación geográfica, la garantía del bien inmueble respaldando el préstamo, algunas veces fianzas o formas de colateralización de hipotecas, etc., ha logrado aumentar la rentabilidad de las instituciones financieras debido al crecimiento en el tamaño del mercado atendido, a la mayor revolvencia en la cartera crediticia, a la generación continua de nuevos negocios entre otros elementos. Permite adecuar rápidamente la estrategia global de cualquier institución financiera y responder oportunamente a las necesidades de recursos crediticios de diferentes mercados a pesar del largo plazo bajo el cual está inmersa la actividad hipotecaria (15 a 25 años por lo general). Esto se logra al permitir la venta (o compra) de hipotecas de acuerdo a las estrategias dirigidas a lograr cierta participación de mercado, niveles de cartera hipotecaria respecto a cartera total, necesidades de fondeo, requerimientos de patrimonio o capital, flujo de efectivo, tamaño de la infraestructura tanto material y de persona, etc.

3.7.3. Beneficios para las Instituciones Originadoras de Hipotecas

Dentro de una bursatilización continua de carteras hipotecarias las instituciones financieras son uno de los beneficios naturales del proceso, debido a que les permite realizar sus actividades de una forma más fácil y flexible. Entre los beneficios más tangibles se distinguen principalmente:

- Facilidad de adecuar relativamente rápido el monto destinado a préstamo de la institución según su propia estrategia.
- La institución financiera logra reducir la falta de coincidencia entre los plazos de préstamos hipotecarios (10 a 20 años), con respecto al fondeo para los mismos (menos de un año).
- Permite a los intermediarios financieros y a los originadores de hipotecas la realización de arbitrajes (de acuerdo a las condiciones de mercados domésticos e internacionales) que generen rentabilidades mayores o la recuperación inmediata de préstamos respaldados por hipotecas (según la liquidez necesaria) para colocar nuevamente esos recursos según las diversas consideraciones estratégicas, financieras y de mercado de intermediario financiero.
- Permite aumentar la rentabilidad de las carteras hipotecarias globales debido a la revolvencia de las mismas; además permite, en su momento, bajar márgenes de intermediación financiera (atributo para competir) sin por ello disminuir el retorno sobre el capital.
- Aumentar la penetración del sistema financiero de menudeo, en especial en la rama hipotecaria; aunque también en las demás actividades debido a la oportunidad de usar como cuenta eje el préstamo hipotecario que permita la venta cruzada de productos financieros (cuenta de ahorro, tarjeta de crédito, etc.) al contar con un análisis del perfil del acreditado, así como un credit scoring de acuerdo al historial de pago del mismo.

3.7.4. Beneficios para el país

Cualquier proceso que logre una mayor eficiencia en el Sistema Habitacional, reflejará efectos positivos en cualquier país, dada en la medida de su implementación y continuidad; aún así los efectos más claros pueden ser percibidos al momento de lograr una participación de financiamiento mayor, entre ellos se puede encontrar:

- a) Obtención y entrada de divisas por medio de una captación de ahorro internacional, a corto, mediano y largo plazo a tasas de interés muy competitivas dada la garantía inmobiliaria y su riesgo implícito. Al existir una mayor cantidad de recursos destinados al financiamiento habitacional se podrían disminuir las barreras de financiamiento. Debido a la especialización necesaria dada la bursatilización y el volumen de nuevos recursos, podrían permitir la introducción de nuevas figuras y de mayor competencia.
- b) Al existir un mayor volumen de recursos con posibilidad de ser destinados al sector de financiamiento habitacional por medio de instrumentos que cobren tasas de mercado se podrían cambiar los patrones de ahorro - consumo de un país. De esa manera se lograría incrementar el ahorro doméstico, ya que por un lado una familia sacrifica consumo el día de hoy para tener la cantidad necesaria de enganche (down payment) y por otro lado por medio, de las cuotas mensuales para la liquidación de crédito se establece un compromiso de "ahorro de largo plazo".
- c) Generándose un incremento del ahorro interno, se lograría una mayor penetración del sistema financiero; lo cual permitiría una mejor canalización de recursos con la adecuación de márgenes financieros coherentes al riesgo implícito de las operaciones. Al existir una mayor actividad en el sector inmobiliario y de la construcción se podría aumentar la cantidad del parque habitacional.

3.7.5 La bursatilización habitacional en Bolivia.

En Bolivia, la legislación que regula el tema es de data reciente; la “*bursatilización*” se la conoce como “*titularización*”, entre las normas legales aprobadas podemos citar las siguientes:

- La ley 1834 del Mercado de Valores del 31 de marzo de 1998 donde se establece las normas generales de este proceso.
- El Decreto Supremo 25514 del 21 de septiembre de 1999 que norman la organización y actividades de las Sociedades de Titularización.
- La Resolución Administrativa dictada por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros SPV-IV-No.033/99 del 4 de marzo de 1999, que establece las normas y procedimientos que regulan la calificación de riesgo y el funcionamiento de las Entidades Calificadoras de Riesgo.
- La Resolución Administrativa SPVS-IV-No. 052 del 14 de febrero del año 2000 que reglamentan aspectos relacionados con las Sociedades de Titularización y los procesos de titularización.

El Art. 76 de la Ley del Mercado de Valores al referirse a la *titularización*, indica: “La titularización consiste en constituir patrimonios autónomos bajo la administración de sociedades de titularización con activos y bienes, presentes o futuros, destinados a garantizar y pagar Valores emitidos en favor de inversionistas, independientes del patrimonio del cedente, denominado a estos efectos Empresa Originadora”.

Según el Art. 77 de la Ley No. 1834 define al *originador* como: “La persona en interés de la cual se conforma un patrimonio autónomo y que se obliga a transferir a la sociedad titularizadora los activos que integrarán dicho patrimonio”.

Conforme al Art. 78 de la citada Ley, las sociedades de titularización “Son las receptoras de los activos a titularizar, cuya función será la de servir de vehículo para hacer la emisión”.

En cuanto a los *bienes o activos* sujetos a titularización, el Art. 79 de la Ley del Mercado de

Valores determina que: “Podrán estructurarse procesos de titularización a partir de los siguientes activos o bienes: Valores de deuda pública, Valores inscritos en el Registro del Mercado, cartera de crédito, documentos de crédito, flujos de caja, contratos de venta de bienes y servicios, contratos de arrendamiento financiero, contratos de factoraje, activos y proyectos inmobiliarios y otros, de conformidad a reglamento”.

La importancia de la titularización (bursatilización) se puede evidenciar cuando el tratadista Dembinski Paul Schoenenberger Alain, citado por el Dr. José Antonio de Chazal Palomo, en su libro “Mercado de Valores, Banca y Comercio Internacional”, dice que: “la titularización (*bursatilización*) es el síntoma visible de la transición de una economía de endeudamiento a una economía de mercado”.

En la actualidad, la bursatilización habitacional en Bolivia es inexistente y constituye instrumento importante para satisfacer las necesidades habitacionales en Bolivia.

3.7.6 Inversionistas

En las operaciones bursátiles, los inversionistas potenciales de los títulos-valores originados por la titularización son: Las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP's), Fondos Comunes de Valores y Compañías de Seguros y Reaseguros.

Las AFP's administran dos tipos de fondos: el Fondo de Capitalización Colectiva(FCC), compuesto por los recursos provenientes de la capitalización, el de Capitalización Individual (FCI), compuesto por los aportes del Seguros Social Obligatorio (Jubilación, invalidez, muerte, gastos funerarios y riesgos profesionales), y el Fondo de Capitalización Individual de Vivienda.

El FCC ha sido modificado en su destino por la Ley de Propiedad y Crédito Popular No. 1864, dividiendo en dos cuentas independientes, en el art. 4 indica que “la primera cuenta del FCC se denomina Cuenta de Acciones Populares (CAP), a la que pertenecen los beneficiarios de la Capitalización menores a 50 años al 31 de diciembre de 1995. La

segunda cuenta se denomina Cuenta solidaria a la que pertenecen los Beneficiarios de la Capitalización que hubieran cumplido 50 años o más la misma fecha”.

El FCI esta conformado por el aporte obligatorio de los salarios de los trabajadores dependientes equivalente al 12.5 por ciento del total ganado cotizante, más el aporte patronal del 2%.

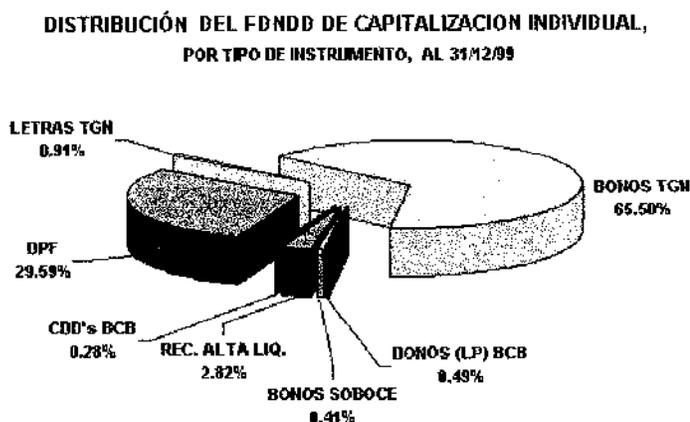
Con el D.S. 25139 del 31 de agosto de 1998, se crea el Fondo de Capitalización Individual de Vivienda (FCIV) administrado por las AFP's que se encargan de recaudar y administrar los aportes laborales del 1% para vivienda de todos los trabajadores afiliados, en cuentas individuales de ahorro que forma parte del FCIV.

Las Administradoras de Fondos de Pensiones (según datos de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros), recaudaron desde el inicio de sus operaciones hasta diciembre de 1999, un total de 3,185,976,310 bolivianos, suma que representa más de quinientos millones de dólares.

Las inversiones de las AFP's se concentran mayormente en Bonos del Tesoro, debido a que el gobierno mediante D.S No. 24469 establece la obligatoriedad de destinar anualmente, ciento ochenta millones de dólares del FCI a la inversión de bonos emitidos por el Tesoro General de la Nación (a 15 años plazo y con un rendimiento del ocho por ciento), exceptuando las recaudaciones por riesgo profesional y común. Pero según informaciones recientes¹⁶ por un acuerdo entre el FMI, el Ministerio de Hacienda, las AFP y la Superintendencia del sector podrían liberar la anterior obligación estableciendo que de los 140 millones que se recaudarán por concepto de aportes al FCI en el 2000, solo podrán ser utilizados 90 millones en la compra de bonos del Tesoro. Los restantes 50 millones podrían ser canalizados al mercado bursátil. Adicionalmente las AFP's dispondrían de otros 40 millones de dólares provenientes de recaudaciones por riesgo profesional

¹⁶ Periódico LA RAZÓN del 30-1-2000.

La estructura de inversiones¹⁷ de las AFP's hasta 1999 tenía un porcentaje de 65,5% en Bonos del Tesoro General de la Nación y 29,59% en Depósitos a Plazo Fijo, la distribución era como sigue:



Los aportes acumulados del FCIV deben ser invertidos en un 70 por ciento, mínimo en Títulos Valores Hipotecarios emitidos por sociedades de titularización respaldados por créditos hipotecarios y el saldo en otros valores no hipotecarios. Pero como a la fecha no existe titularización y bursatilización, la estructura de inversiones se concentra en DPF's, y su distribución es como sigue:

FONDO DE CAPITALIZACIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA

Al 31/12/99

EMISOR/INSTRUMENTO	VALOR(DOLARES)
Emisores Privados/DPF	60,226,224
Emisores del Estado/Letras	38,594,956
Recursos de Alta liquidez	3,831,256
Total	102,652,456

FUENTE: Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros

Los Fondos Comunes de Valores han tenido un gran crecimiento, con una cartera aproximada de 240 millones hasta 1998, se constituyen en inversores altamente potenciales para la bursatilización habitacional.

¹⁷ FUENTE: Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

3.8. MERCADO DE VALORES Y BOLSAS DE VALORES EN BOLIVIA

La Bolsa es, simplemente, un mercado financiero secundario por excelencia. En los siguientes acápites, se detalla las principales categorías respecto a las características del funcionamiento del mercado de valores en general y la Bolsa Boliviana de Valores en particular.

3.8.1. Mercados

La inversión de capital a corto o largo plazo, es causa de una importante distinción en el mercado de capitales: el mercado monetario, en el cual las transacciones se realizan a corto plazo (entre un día y un año) y el propiamente dicho mercado de capitales, en el que las transacciones se realizan a un plazo superior al año. En cada uno de estos mercados existe una segunda clasificación: *mercado primario o de suscripción y mercado secundario o de negociación*. El mercado de capitales, está constituido básicamente por *ahorradores* que desean colocar su dinero y por *inversores* que quieren comprarlo para realizar un determinado negocio. En este mercado, el precio, en un sentido muy amplio del término, es el *tipo de interés*.

3.8.2. Importancia de la Bolsa

La *Bolsa de Valores*, mercado secundario por excelencia, se inserta así como un mercado de segunda mano dentro del mercado de capitales. A ella acuden los ahorradores, con la intención de colocar su dinero a cambio de una determinada rentabilidad o de la posibilidad de una plusvalía, y aquellos otros que, habiendo invertido ya en un período anterior, desean desprenderse de los valores adquiridos. Así pues, estos dos mercados, el primario y el secundario, aunque esencialmente distintos, son, en cierta manera, la cara y la cruz de una misma moneda; y la actividad que se realiza en cada uno de ellos influye poderosamente en el otro. La elevada contracción en el mercado secundario permite una mayor facilidad de colocación en el primario; así mismo, las fluctuaciones de la Bolsa influirán en el mercado de suscripciones, puesto que una baja cotización afecta negativamente a las posibles nuevas emisiones.

3.8.3. *Objetivos de la Bolsa de Valores*

En el Código de Comercio se define como Bolsa de Valores a la entidad en la cual se negocian títulos - valores privados o públicos, sin perjuicio de que puedan negociarse privadamente o por otro intermediarios autorizados. La Bolsa debe constituirse como sociedad anónima con acciones nominativas no endosables. Los objetivos de la Bolsa son básicamente los de promover un mercado expedito y público para la celebración de transacciones con títulos - valores: concentran en locales adecuados las transacciones con títulos - valores inscritos en sus registros, facilitando la realización de las operaciones previstas en su reglamento; asegurar la efectividad de sus operaciones, su fiel cumplimiento, la exactitud de su registro y la veracidad y puntualidad en la publicación de los precios y montos resultantes de aquéllas; velar por el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias por partes de los Emisores y Agentes de Bolsa; establecer los requisitos que deben cumplir los emisores para que sus valores puedan cotizarse en la Bolsa; Autorizar, suspender y cancelar las cotizaciones de títulos - valores en bolsa; establecer las condiciones para ser inscrito como agente de bolsa y las obligaciones y responsabilidades a que los mismos estarán sujetos; ejercer facultades disciplinarias con respecto a la actuación de los Agentes de Bolsa.

3.8.4. *Mercados que operan en la Bolsa Boliviana de Valores*

En la Bolsa Boliviana de Valores, dependiendo del plazo de los instrumentos y del tipo de estructura jurídica de la sociedad que puede participar, operan mercados bursátiles: la Rueda de la Bolsa, con presencia desde el inicio de las actividades de la entidad y es donde se transan títulos - valores de Sociedades Anónimas, Seriados de Corto y Largo Plazo, autorizados por la Superintendencia de Valores como títulos de oferta pública y por los organismos de fiscalización pertinentes, si corresponde. Se transan en este mercado básicamente todos los bonos reconocidos por el Código de Comercio, Cedes del Banco Central de Bolivia y otros que emiten con su respaldo, por ejemplo los Cedes; DPFS y

Cedes de Bancos Privados; letras del Tesoro General de la Nación y Acciones. Las operaciones permitidas en la Bolsa Boliviana de Valores son compra o venta de títulos - valores; compra o venta en Reportos, operaciones de Cruce, subastas.

3.8.5. Títulos que se Negocian en la Bolsa

El objeto de la contratación de la Bolsa es transar con activos financieros, oro, metales u otros bienes. Sin embargo, en la mayor parte de las bolsas es muy amplio: activos financieros; y entre estos, son los valores mobiliarios (acciones, obligaciones y efectos públicos) los que constituyen el pilar del negocio bursátil, aunque van adquiriendo también, una gran importancia la negociación de efectos de comercio o pagarés. En función de la variabilidad de la renta que generan, los valores mobiliarios se dividen en dos grandes categorías: títulos de renta fija y títulos de renta variable.

3.8.6. La Bolsa y la Empresa

Las unidades productivas necesitadas de financiamiento, lo pueden conseguir mediante emisiones de títulos en el mercado primario de capitales. Sin embargo, para que tales emisiones tengan el éxito esperado, suele ser necesario que los títulos se coticen en Bolsas: sólo con su cotización en el mercado secundario podrán ofrecer verdadera liquidez. Como referencia de la actividad de la Bolsa de Valores¹⁸.

A continuación se detallan las operaciones efectuadas en la Gestión 1998.

¹⁸ Bolsa de Valores, Boletín Estadístico, 1997.

CUADRO N° 3.1
VOLUMEN AGREGADO DE OPERACIONES
Enero a diciembre de 1998 (en dólares)

INSTRUMENTO	RUEDO		CRUCE DE REPORTO		TOTAL	
	MONTO	PART.	MONTO	PART.	MONTO	PART.
Renta Fija						
Compra/Venta						
Bonos Bancarios Bursátiles						
Bonos B.Convert. Acciones	1.944.526	0.12%			1.944.526	0.05%
Bonos Corto Plazo	412.309	0.02%			412.309	0.01%
Bonos Largo Plazo	2.579.031	0.15%			2.579.031	0.06%
Bonos Municipales	2.414.624	0.14%			2.414.624	0.06%
Bonos del Tesoro	14.289.444	0.85%			14.289.444	0.33%
CEDES Bancarios						
Certificados Dev. Depósito	6.832.322	0.41%			6.832.322	0.16%
CEDES BCB						
Depósitos a Plazo fijo	399.910.960	23.85%			399.910.960	9.33%
Letras del Tesoro	74.249.093	4.43%			74.249.093	1.73%
CEDEIM						
Total Compra/Venta	502.632.309	29.97%			502.632.309	11.73%
REPORTO						
Bonos Bancarios Bursátiles	3.606.604	0.22%	19.677.395	0.75%	23.283.999	0.54%
Bonos B.Convert. Acciones	943.309	0.06%	18.920	0.00%	962.229	0.02%
Bonos Corto Plazo			1.326.112	0.05%	1.326.112	0.03%
Bonos Largo Plazo	15.743.887	0.94%	63.317.771	2.43%	79.061.658	1.84%
Bonos Municipales	1.764.908	0.11%	20.031.833	0.77%	21.796.741	0.51%
Bonos del Tesoro	18.835.579	1.12%	104.073.989	3.99%	122.909.568	2.87%
CEDES Bancarios						
Certificados Dev. Depósito	683.148	0.04	674.604	0.03%	1.357.753	0.03%
CEDES BCB						
Depósitos a Plazo fijo	749.490.928	44.69%	172.3573.189	66.05%	2.473.064.117	57.69%
Letras del Tesoro	373.843.940	22.29%	676.955.086	25.94%	1.050.799.026	24.51%
CEDEIM						
Total Reporto	1.164.912.303	69.47%	2.609.648.900	100.00%	3.774.561.202	88.06%
Total Renta Fija	1.667.544.612	99.44%	2.609.648.900	100.00%	4.277.193.511	99.78%
Renta Variable						
Acciones en Rueda	6.260.014	0.37%			6.260.014	0.15%
Acciones en Subasta	438.776	0.03%			438.776	0.01%
Total Renta Variable	6.698.790	0.40%			6.698.790	0.16%
Total General en Rueda	1.673.804.626	99.82%	2.609.648.900	100.00%	4.283.453.525	99.93%
Total Gral. Rueda-subasta	1.674.243.402	99.84%	2.609.648.900	100.00%	4.283.892.301	99.94%
Mesa de Negociación	2.658.523	0.16%			2.658.523	0.06%
Total General	1.676.901.925	100.00%	2.609.648.900	100.00%	4.286.550.824	100.00%

Fuente: Bolsa Boliviana de Valores, Boletín Estadístico 1998.

La anterior información, confirma el hecho que las operaciones en la Bolsa Boliviana de Valores, están orientadas principalmente a las de "Reporto" y no así a la compra - venta de

acciones u otros títulos, relacionados con el mercado de capitales, situación que de alguna manera obstaculiza el crecimiento de este importante mercado y su contribución a un genuino desarrollo socio económico de Bolivia.

Tal como se visualiza en la información mostrada, son las operaciones de renta fija las que mayormente prevalecen en nuestra Bolsa de Valores, situación que dificulta enormemente la canalización del ahorro interno hacia la inversión privada. De esta manera, la actividad productiva empresarial, no se está beneficiando directamente de estas operaciones; que más bien orientan sus diferentes esfuerzos a la actividad financiera especulativa y de corto plazo (45 días o menos). La inversión en el mercado habitacional masivo y de carácter social, demanda de vigorosas operaciones financieras y de mercado abierto con proyecciones de largo alcance, de manera que garanticen no solamente el desarrollo empresarial constructor; sino que también beneficien a la actividad económica en su conjunto. En las actuales circunstancias y tal como se van desarrollando las operaciones de la Bolsa, es poco probable que su aporte real al financiamiento de la construcción de viviendas, sea siquiera perceptible. **En resumen, la Bolsa, no se encuentra en condiciones - actualmente - para poder financiar las necesidades habitacionales de nuestra población.**

CUADRO 3.2
VOLUMEN DE OPERACIONES DE LA BOLSA BOLIVIANA DE VALORES POR AÑO
(1991 – 1997)

(En miles de dólares americanos)

DESCRIPCIÓN	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
COMPRAVENTA							
BONOS BANCARIOS	-	6,115.4	4,477.2	12,074.4	-	3,023.6	855,670.0
BONOS/BANC CTV/ACC	5,030.9	2,000.0	20,114.9	20,653.0	-	1,569.9	5,417,683.0
BONOS A CORTO PLAZO	103.3	6,085.4	8,344.4	7,045.6	504.1	101.2	-
BONOS A LARGO PLAZO	-	-	6,585.8	6,936.2	1,919.3	824.4	2,515,663.0
CEDES DEL BCB	178,407.3	89,295.0	81,251.0	4,934.1	30,026.5	13,108.5	5,288,915.0
CENOCREN	-	900.5	1,788.2	-	-	-	-
DEPOSITOS A PLAZO FIJO	-	-	39,560.6	43,493.8	77,267.4	117,350.0	317,219,176.0
PAGARES	25.2	194.5	-	-	-	-	-
BONOS Y LETRAS DEL TESORO	-	-	-	9,897.4	122,072.6	249,318.1	170,670,143.0
OTROS	-	-	-	-	-	1,146.5	-
SUB-TOTAL	183,566.6	104,590.9	162,122.2	105,034.4	231,789.9	386,442.0	501,967,250.0
REPORTO							
BONOS BANCARIOS	-	943.7	5,709.0	22,212.2	14,869.4	70,455.4	21,275,556.0
BONOS A CORTO PLAZO	-	1,211.7	34,537.3	2,853.9	851.6	223.2	1,030,984.0
BONOS A LARGO PLAZO	-	-	37,943.3	30,942.8	9,154.3	9,003.4	45,996,895.0
CEDES DEL BCB	186,918.8	129,199.3	65,230.2	34,850.1	9,858.6	5,094.7	248,930.0
DEPOSITOS A PLAZO FIJO	-	-	273,166.3	803,864.9	680,942.0	634,458.0	1,427,595,417.0
BONOS Y LETRAS DEL TESORO	-	-	-	20,333.8	104,680.5	577,333.2	933,127,469.0
OTROS	-	-	-	-	-	13,977.4	-
TOTAL COMPRAVENTA	183,566.6	104,590.9	162,122.2	105,034.4	231,789.9	386,442.0	497,911,644.0
SUB-TOTAL	186,918.8	131,354.7	416,586.1	915,057.8	820,356.4	1,310,545.3	2,429,275,251.0
TOTAL	370,485.3	235,945.6	578,708.3	1,020,092.1	1,052,146.3	1,696,987.4	2,931,242,501.0
RESUMEN POR INSTRUMENTO							
BONOS BANCARIOS	-	7,059.2	10,186.2	34,286.6	14,869.4	73,478.9	22,131,226.0
BONOS/BANC CTV/ACC	5,030.9	2,000.0	20,114.9	20,653.0	-	1,569.9	5,417,683.0
BONOS A CORTO PLAZO	103.3	7,297.1	42,881.7	9,899.5	1,355.7	324.4	1,030,984.0
BONOS A LARGO PLAZO	-	-	44,529.1	37,878.9	11,073.6	9,827.8	48,512,558.0
CEDES DEL BCB	365,326.0	218,494.3	146,481.3	39,784.2	39,885.1	18,203.2	5,537,845.0
CENOCREN	-	900.5	1,788.2	-	-	-	-
DEPOSITOS A PLAZO FIJO	-	-	312,726.9	847,358.7	758,209.4	751,808.0	1,744,814,593.0
PAGARES	25.2	194.5	-	-	-	-	-
BONOS Y LETRAS DEL TESORO	-	-	-	30,231.2	226,753.1	826,651.3	1,103,797,612.0
OTROS	-	-	-	-	-	15,123.9	-
TOTAL	370,485.3	235,945.6	578,708.3	1,020,092.1	1,052,146.3	1,696,987.4	2,931,242,501.0

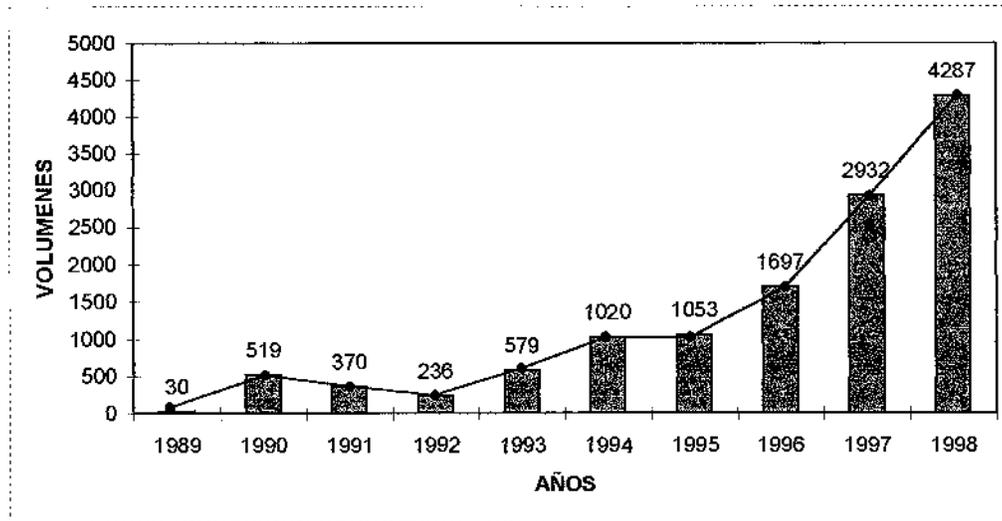
Fuente: Bolsa Boliviana de Valores

CUADRO Nº 3.3
VOLUMEN ANUAL DE OPERACIONES POR TIPO DE MONEDA
(En miles de dólares)

INSTRUMENTOS	1989	1990	1991	1992	1993	1994	TOTAL
RENTA FIJA							
COMPRA / VENTA							
BONOS BANCARIOS(ME)				6,115	4,477	12,075	22,667
BONOS BANC. CVT/ACC.(ME)			4,544	2,000	20,115	20,652	47,311
BONOS DE CORTO PLAZO(ME)			103	6,085	8,344	7,046	21,578
BONOS DE LARGO PLAZO(ME)					6,586	6,936	13,522
CD'S BANCARIOS(ME)						401	401
CERT. DEVOLUCION DEP.(ME)						1,465	1,465
CD'S DEL BCB(ME)	18,151	325,326	130,067	39,044	65,777		578,365
DEPOSITOS A PL/FIJD(ME)					35,872	39,991	75,863
PAGARES(ME)			25	195			220
SUB TOTAL(ME)	18,151	325,326	134,739	53,439	141,171	88,566	761,392
CD'S BANCARIOS(MN)						108	108
CD'S DEL BCB(MN)	5,362	104,228	25,103	48,637	14,563	1,955	199,848
DEPOSITOS A PL/FIJO(MN)					3,689	796	4,485
LETRAS DEL TESORO(MN)						3,924	3,924
CENOCRE(MN)		721		901	1,788		3,410
SUB TOTAL(MN)	5,362	104,949	25,103	49,538	20,040	6,783	211,775
BONOS BANC. CVT/ACC.(MV)			487				487
CD'S DEL BCB(MV)	6,175	87,838	23,237	1,614	911	2,98	122,755
DEPOSITOS A PL/FIJO(MV)						2,706	2,706
LETRAS DEL TESORO(MV)						3,999	3,999
SUB TOTAL (MV)	6,175	87,838	23,724	1,614	911	9,685	129,947
TOTAL COMPRAVENTA	29,688	518,113	183,566	104,591	162,122	105,034	1,103,114
REPORTO							
BONOS BANCARIOS(ME)				944	5,709	22,21	28,863
BONOS DE CORTO PLAZO(ME)				1,212	34,537	2,854	38,603
BONOS DE LARGO PLAZO(ME)					37,943	30,945	68,888
BONOS DEL TESORO(ME)						35	35
CD'S BANCARIOS(ME)						9,160	9,160
CD'S DEL BCB(ME)		404	66,359	38,729	28,423	11,691	145,606
CERT. DEVOLUCION DEP.(ME)						549	549
DEPOSITOS A PL/FIJD(ME)					265,932	792,411	1,058,343
SUB TOTAL(ME)		404	66,359	40,885	372,544	869,855	1,350,047
CD'S BANCARIOS(MN)						3,745	3,745
CD'S DEL BCB(MN)		503	120,560	90,470	28,662	17,278	257,473
DEPOSITOS A PL/FIJO(MN)					7,234	10,451	17,685
LETRAS DEL TESORO(MN)						6,799	6,799
SUB TOTAL(MN)		503	120,56	90,470	35,896	38,273	285,702
CD'S DEL BCB(MV)					8,145	5,881	14,026
DEPOSITOS A PL/FIJO(MV)						1,002	1,002
CERT. DEVOLUCION DEP.(MV)						47	47
SUB TOTAL (MV)					8,145	6,930	15,075
TOTAL REPORTO		907	186919	131355	416585	915058	1650824
TOTAL RENTA FIJA	29688	51902	370485	235946	578707	1020092	2753938
RENTA VARIABLE							
ACCIONES							
MONTO EN Bs						157.800	157.800
MONTO EN MILES DE \$US(**)						34	34
TOTAL RENTA VARIABLE						34	34
TOTAL GENERAL	29688	519020	370485	235946	578707	1020126	2735972

Fuente : Boletín Quinquenal: 1989 - 1994, Bolsa Boliviana de Valores S.A.

GRAFICO 3.1
EVOLUCION ANUAL DE LAS TRANSACCIONES EN BOLSA
1989 – 1998
(EN MILLONES DE DOLARES)

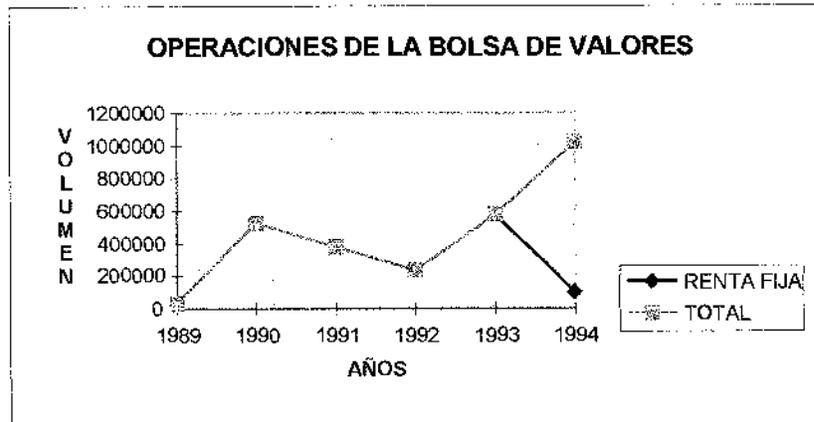


De continuarse a este ritmo de desarrollo cualitativo y cuantitativo de las operaciones financieras del Mercado de Valores, nuestro país no podrá financiar sino escasos volúmenes de capital para satisfacer las múltiples necesidades habitacionales de una población cada vez más creciente y necesitada de vivienda.

GRAFICO Nº 3.2



GRAFICO N° 3.3



De la misma manera, es de crucial necesidad que el sistema financiero boliviano se incorpore urgentemente a las diferentes corrientes de generación de capital en el mundo, tal como vimos en secciones anteriores con los casos de Argentina, México, Venezuela, Colombia y otros. Hasta el momento, Bolivia permaneció ausente de los mercados financieros globalizados en el mundo. Nuestro país y su débil banca comercial, ni siquiera se asoman tímidamente a los umbrales del mundo financiero internacional.

CAPITULO IV

MERCADO DE LA VIVIENDA Y POLITICAS DE SUBSIDIO

4.1 Mercado de Valores y la q de Tobin

Muchos economistas ven una relación entre las fluctuaciones de la inversión y las fluctuaciones del mercado de valores. El término “acciones” se refiere a las acciones en que se divide el capital de las sociedades, y el mercado de valores es el mercado en que se negocian estas acciones. Como las empresas tienen mayor valor cuando cuentan con muchas oportunidades de efectuar inversiones rentables, los precios de las acciones reflejan los incentivos para invertir.

El economista James Tobin, ganador del Premio Nobel propuso que las empresas basen sus decisiones de inversión sobre la siguiente relación, que actualmente se llama “ q ” de Tobin:

$$q = \frac{\text{Valor de mercado del capital instalado}}{\text{Costo de reposición del capital instalado}}$$

El numerador de la “ q ” de Tobin es el valor del capital de la economía valuado por el mercado de valores. El denominador es el precio del capital si se lo adquiere hoy.

Tobin hizo el razonamiento que la inversión neta debería depender de si q es mayor o menor que uno. Si q es mayor que uno, entonces el mercado de valores valúa el capital instalado a un monto superior que su costo de reposición. En este caso, los gerentes pueden aumentar el valor del mercado de las acciones de sus empresas adquiriendo más capital a

un monto menor que el costo de reposición. En este caso, los gerentes no repondrán el capital a medida que se desgaste.

Aunque en principio la teoría q de la inversión parezca muy distinta del modelo neoclásico, de hecho, ambas teorías están estrechamente ligadas. La conexión deriva de la observación que la q de Tobin depende de la ganancia esperada corriente y futura del capital instalado. Si la productividad marginal del capital excede el costo del capital, entonces el capital instalado obtiene ganancia. Esta ganancia hace que las empresas de alquiler quieran poseer capital, lo cual incrementa el valor de mercado de las acciones de las mismas e implica un valor q más alto. De igual manera, si la productividad marginal del capital es menor que el costo de capital, entonces el capital instalado está sufriendo pérdidas, lo que supone un valor de mercado y valor de q bajos.

La ventaja de que la q de Tobin, como medida del incentivo para invertir es que refleja la ganancia futura esperada del capital así como la ganancia corriente. Por ejemplo, supongamos que el Congreso legisla una reducción del impuesto a las ganancias de las empresas con vigencia a partir del año próximo. Esta reducción esperada del impuesto implica mayores ganancias para el dueño del capital. Y estas mayores ganancias esperadas incrementan el valor actual en el mercado de valores, aumentan la q de Tobin y, por lo tanto, alientan la inversión actual. Entonces, la teoría q de la inversión de Tobin destaca que las decisiones sobre inversión no dependen solamente de las políticas económicas corrientes, sino también de las que se espera tengan vigencia en el futuro.

La teoría q de Tobin también es útil porque brinda una forma sencilla de interpretar el papel del mercado de valores en la economía. Supongamos, por ejemplo, que se observa una caída en los precios de las acciones. Como el costo de reposición del capital es bastante estable, una caída en el precio del mercado de valores implica, en general, una caída en la q de Tobin. Una caída de la q , refleja el pesimismo de los inversores acerca de la ganancia corriente o futura del capital. De acuerdo con la teoría q , la caída de q llevará a una disminución de la inversión que podría disminuir la demanda agregada. En esencia, la teoría q nos da una razón para esperar que las fluctuaciones estén estrechamente ligadas a

las fluctuaciones en la producción y en el empleo. De allí que no sea sorprendente que el mercado de valores sea uno de los indicadores del curso de la actividad económica que se siguen más de cerca.

4.1.1. Restricciones Crediticias

Cuando una empresa desea invertir en capital nuevo, a menudo obtiene los fondos necesarios en los mercados financieros. Este financiamiento puede ser de varias formas: obtención de préstamos en bancos, venta de bonos al público o venta de acciones por futuras ganancias en el mercado de valores. El modelo neoclásico asume que si una empresa desea pagar el costo del capital, los mercados financieros tendrán los fondos disponibles.

Sin embargo, a veces las empresas se enfrentan a restricciones crediticias límites sobre el monto que pueden obtener en los mercados financieros. Las restricciones crediticias pueden evitar que las empresas realicen inversiones rentables. Cuando una empresa no puede obtener fondos en los mercados financieros, la cantidad en bienes de capital está limitada por el monto que gana actualmente. Las restricciones crediticias influyen sobre el comportamiento inversor de las empresas al igual que las restricciones al crédito lo hacen sobre el comportamiento de consumo de los individuos. Estas restricciones al crédito hacen que los individuos determinen su consumo sobre la base del ingreso corriente más que del permanente, las restricciones crediticias hacen que las empresas determinen sus inversiones de base sobre su flujo de caja corriente, más que de la ganancia esperada.

Para ver el impacto de las restricciones crediticias, consideremos el efecto de una recesión breve sobre el gasto en inversiones. Una recesión reduce el empleo, el precio de alquiler de capital y la ganancia. Sin embargo, si las empresas esperan que la recesión sea breve, continuarán invirtiendo ya que saben que sus inversiones serán rentables en el futuro. Es decir, una recesión breve producirá un efecto pequeño sobre la q de Tobin. Para

aquellas empresas que pueden obtener fondos en los mercados financieros, la recesión tendrá un efecto muy pequeño sobre la inversión.

Lo opuesto sucede con las empresas que se enfrentan a restricciones crediticias. La disminución de su ganancia corriente restringe el monto que pueden gastar en bienes de capital nuevos y puede evitar que realicen inversiones rentables. Las restricciones crediticias hacen que las inversiones sean más sensibles a las condiciones económicas corrientes.

4.2. Inversiones en Viviendas

Ahora observamos otro componente del gasto en inversiones - la inversión en viviendas-. En esta parte presentamos un modelo sencillo para mostrar qué es lo que determina el monto de inversión en viviendas. Este tipo de inversión incluye la adquisición de viviendas nuevas tanto por personas que planean vivir en ellas, como por locadores que desean alquilarlas a otros. Para que resulte más simple, nuestro modelo asume que todas las viviendas son del primer tipo, es decir, ocupadas por sus propietarios.

4.2.1. Equilibrio del Stock en el Mercado de Viviendas y el Flujo de la Oferta

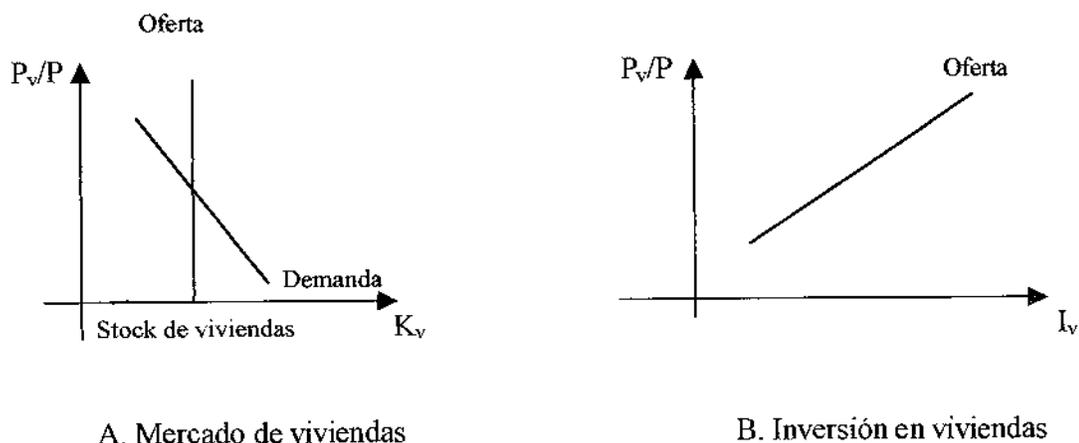
El modelo tiene dos partes. Primero, el mercado para la cantidad existente de viviendas determina el precio de equilibrio de la vivienda. Segundo, el precio de la vivienda determina el flujo de la inversión en viviendas.

La Figura 4.1A muestra de qué forma el precio relativo de las viviendas P_v/P está determinado por la oferta y la demanda de la cantidad de viviendas existentes. En cualquier momento, la oferta de viviendas es fija y la representamos con una curva de oferta vertical. La curva de demanda de viviendas muestra una pendiente descendente debido a que los precios elevados hacen que la gente viva en casas más pequeñas, que comparta las viviendas o, a veces, que se conviertan en personas sin vivienda. El precio de las viviendas se ajusta para equilibrar la oferta y la demanda.

La Figura 4.1B, muestra cómo el precio relativo de las viviendas determina la oferta de casa nuevas. Las empresas constructoras adquieren materiales y contratan mano de obra para construir viviendas, y luego las venden al precio de mercado. Sus costos dependen del nivel general de precios P , y sus ingresos dependen del precio de las viviendas P_v . Cuánto más alto sea el precio relativo de las viviendas, mayor será el incentivo para su construcción y se construirán más viviendas. Por lo tanto, el flujo de viviendas nuevas, depende del precio de equilibrio establecido en el mercado de viviendas existentes.

Este modelo de inversión en viviendas está estrechamente ligado a la teoría q de la inversión fija de las empresas. De acuerdo con la teoría q , la inversión fija de las empresas depende del precio del mercado de capital instalado en relación con el costo de reposición; este precio relativo depende, a la vez, de la ganancia esperada por tener capital instalado. De acuerdo con este modelo del mercado de viviendas, la inversión en viviendas depende del precio relativo de las viviendas. Y éste a su vez, depende de la demanda de viviendas que depende del alquiler asignado que los individuos esperan recibir por sus viviendas, el precio relativo de las viviendas desempeña casi el mismo papel para la inversión en viviendas que la q de Tobin para inversión fija de las empresas.

CUADRO No. 4.1
DETERMINACION DE LA INVERSION EN VIVIENDAS



El precio relativo de las viviendas se ajusta para equilibrar la oferta y la demanda de las viviendas. Por lo mismo, el precio relativo determina el flujo de viviendas nuevas que construyen las empresas constructoras.

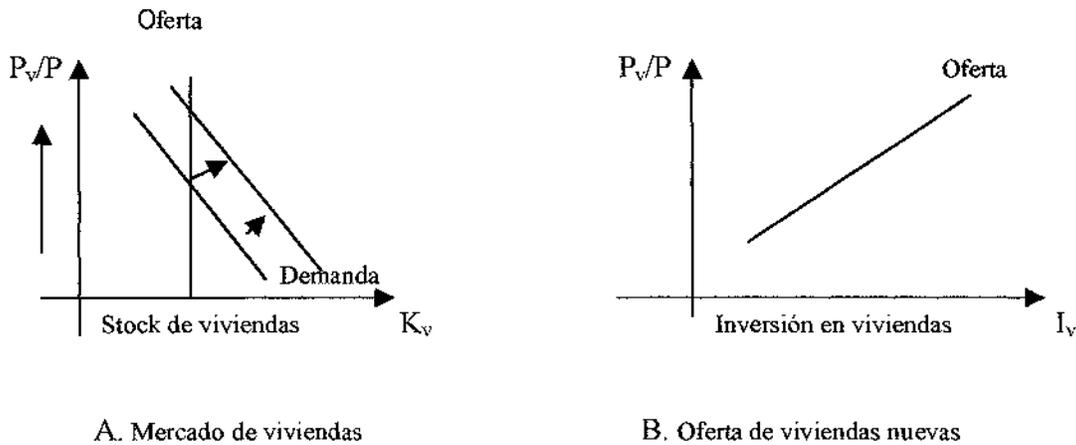
4.2.2. Variaciones en la Demanda de Viviendas

Cuando la demanda de viviendas se desplaza, el precio de equilibrio de las mismas cambia y esto, a la vez, afecta la inversión en viviendas. La curva de demanda de viviendas puede desplazarse por varios motivos. Una reactivación económica incrementa el ingreso nacional y, por lo tanto, la demanda de viviendas. Un aumento significativo de la población, quizás a causa de la inmigración, produce también un incremento en la demanda de viviendas. La Figura 4.2A, muestra que un desplazamiento expansivo de la demanda aumenta el precio de equilibrio. La Figura 4.2B, muestra que el aumento en el precio de las viviendas incrementa la inversión en viviendas.

Uno de los principales determinantes de la demanda de viviendas es la tasa de interés real. Mucha gente obtiene préstamos - hipotecas- para adquirir sus viviendas; la tasa de interés es el costo del endeudamiento. Incluso las pocas personas que no tienen que endeudarse para comprar una casa responderán a la tasa de interés, porque la tasa de interés es el costo de oportunidad de tener su riqueza en viviendas en lugar del banco. Por lo tanto, una reducción en la tasa de interés, incrementa la demanda de viviendas, sus precios y la inversión en las mismas.

Un aumento en la demanda de viviendas que se deba a la caída en la tasa de interés, incrementa los precios de las viviendas y la consiguiente inversión en viviendas.

CUADRO No. 4.2
AUMENTO EN LA DEMANDA DE VIVIENDAS



4.2.3. ¿Qué Precio se Puede Pagar?

Cuando alguien obtiene una hipoteca para comprar una vivienda, en general el banco coloca un tope al monto de dicha hipoteca. Este tope depende del ingreso de la persona y de la tasa de interés del mercado. Un requerimiento típico del banco es que el pago mensual de la hipoteca - incluyendo tanto el interés como el capital - no supere el 28% del ingreso del prestatario.

La tabla 4.3 muestra cómo se ve afectado el techo del préstamo por la tasa de interés. El comprador de la vivienda en el ejemplo tiene un ingreso de U\$S 30.000 y solicita una hipoteca a 30 años. Se supone que el banco utilizará el límite estándar del 28% para el monto del préstamo.

Como se puede observar, si el comprador está en el límite de endeudamiento, que es el caso de muchas personas, pequeñas modificaciones en la tasa de interés pueden ejercer una gran influencia sobre el monto que pueden gastar en una casa. Un aumento de la tasa de interés del 8 al 10 % reduce el máximo del préstamo de \$US 95.398 a \$US 79,766 (una

disminución del 16 %). Por lo tanto, un incremento en la tasa de interés reduce la demanda de viviendas, lo cual a su vez deprime sus precios así como la inversión en las mismas.

Cabe destacar que los bancos realizan este cálculo utilizando la tasa de interés nominal y no la real, lo cual es algo desconcertante. La tasa de interés real mide el costo real del endeudamiento para adquirir una vivienda porque el precio de la misma se incrementará en general, conforme a la tasa general de inflación. Sin embargo, las disposiciones bancarias utilizan tasa de interés nominales al calcular la aceptabilidad de una hipoteca. Debido a estas normas bancarias, la inversión en viviendas depende tanto de la tasa de interés real como de la nominal.

CUADRO No.4.3
EVOLUCION DE UNA HIPOTECA

<i>Supuestos:</i>	
<i>Hipoteca a 30 años; ingreso anual de U\$S 30.000, límite del 28 por ciento para el pago de la hipoteca</i>	
Tasa de interés	Préstamo máximo posible
5 %	U\$S 130.397
6	116.754
7	105.215
8	95.398
9	86.997
10	79.766
11	73.504
12	68.053
13	63.280
14	59.078
15	55.360

4.3. SUBSIDIOS A LA DEMANDA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

Al igual que en muchos otros países de Latinoamérica, en Bolivia el problema de deficiencia de viviendas es agobiante y ya toma las características de un alud por falta de una intervención estatal decidida en el ámbito reglamentario y de una transparencia en el funcionamiento del mercado de la vivienda. Mucho se habló y discutió sobre la temática del financiamiento habitacional. Examinaremos algunas experiencias sobre la temática.

4.3.1 El subsidio en Chile

En el caso chileno¹⁹, la red accesible habitacional con patrocinio del Estado existente está orientada a resolver los problemas habitacionales de la población de menores ingresos, facilitando su acceso a la propiedad de una solución habitacional. La intervención del Estado en los sistemas de acceso a la vivienda consiste principalmente en el otorgamiento de un subsidio por una vez a la demanda, con el fin de cerrar la brecha existente entre el precio de la solución habitacional de un determinado estándar y la disposición a pagar de la población objetivo, dados sus ingresos.

La red de accesibilidad habitacional se caracteriza también por una amplia cobertura, abriendo canales de atención a una población de distintos estratos de ingresos; los requisitos para acceder a las distintas líneas de acción no incluyen una diferenciación de acuerdo al ingreso de los postulantes, sino que los mismos interesados se ubican en uno u otro sistema de acuerdo a sus preferencias y expectativas, como también de acuerdo a su disposición para pagar por la vivienda.

Los mecanismos utilizados para producir la focalización de los beneficios en la población de menores ingresos se basan principalmente en los criterios de selección de beneficiarios y determinación de límites de precio al producto, factible de obtener a través de cada sistema.

¹⁹ *Primer Seminario Internacional sobre la Experiencia Chilena en Financiamiento Habitacional* - CIFEDES - Cámara Chilena de la Construcción, Santiago, Chile - 1995.

Los sistemas existentes de acceso a la vivienda son: el Subsidio General Unificado, el Programa Especial para Trabajadores, el Subsidio Habitacional Rural, el Programa de Viviendas Básicas y el Programa de Viviendas Progresivas.

4.3.1.1 Subsidio General Unificado

a. Población Objetivo.- El subsidio general unificado está destinado a familias de ingresos medios bajos, no propietarios de vivienda, con cierta capacidad de pago que les permite ser sujetos de crédito bancario. Además, la familia postulante debe demostrar una disposición al pago por la vivienda, reflejada en un aporte de ahorro metódico en una "Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda", cuya tenencia es requisito indispensable para postular: este requisito sólo puede ser sustituido por aporte de capital en una cooperativa abierta de vivienda y, en el caso de quienes postulan en grupo, por la propiedad de un terreno sobre el cual se presente un proyecto de construcción de viviendas. A este sistema se puede postular en forma individual o en grupos organizados o a través de una Cooperativa Abierta de Vivienda, Corporación o Fundación que cuente entre sus objetivos principales la atención habitacional de sus miembros o socios.

b. Producto.- A través de este sistema se puede adquirir o construir una vivienda económica, de carácter definitivo, nueva o usada, en área urbana o rural. Se acepta la adquisición de vivienda usada cuando la operación se ha realizado durante los últimos 8 meses de vigencia del certificado.

c. Precio.- El precio de la vivienda que se adquiere o se construye mediante este sistema no debe superar las 1.500 UF²⁰. Sin embargo, el sistema está estructurado en tres tramos de valor de vivienda, cuya importancia relativa en los volúmenes de operación es diversa, con una incidencia a lo menos de un 75% del tramo 1 y no, más de un 5% del tramo 3. Los límites de valor de vivienda en los tramos son los siguientes:

²⁰ UF: Unidad de Fomento, como unidad de cuenta con reajustabilidad, extensamente utilizada en el mercado de viviendas y mercados financieros; tiene existencia legal y su valor es fijado mensualmente por el Gobierno. A la mitad del año 1997: 1 UF = 30 \$US.

<i>Tramo</i> <i>Valor Vivienda</i>	<i>Límite</i> <i>Valor Vivienda</i>
Tramo 1	Hasta 500 UF
Tramo 2	Más de 500 UF y hasta 1.000 UF
Tramo 3	Más de 1.000 UF y hasta 1.500 UF

d. *Financiamiento.*- La vivienda se financia con ahorro del beneficiario, con un subsidio estatal y con un crédito hipotecario.

e. *Ahorro.*- Se debe aplicar al financiamiento de la vivienda el total del ahorro declarado al postular más los intereses y reajustes percibidos hasta el momento de su aplicación. El mínimo de ahorro definido como requisito para ingresar al sistema varía según el tramo de valor de vivienda al que se postule, de acuerdo a la tabla siguiente:

<i>Tramo Valor Vivienda</i>	<i>Monto del Ahorro Mínimo</i>
Tramo 1	50 UF
Tramo 2	100 UF
Tramo 3	150 UF

f. *Subsidio.*- El monto del subsidio directo depende del tramo de valor de la vivienda y de lo que el postulante solicite, de acuerdo a la siguiente tabla, expresada en UF:

<i>Tramo Valor Vivienda</i>	<i>Monto del Subsidio UF</i>
Tramo 1	130-120-110-100
Tramo 2	110-100-90-80
Tramo 3	100-90-80-70

El subsidio se entrega mediante un certificado, que representa una orden de pago a favor del beneficiario, la que es pagada por el SERVIU cuando se acredita, de acuerdo a lo establecido en el reglamento, que se ha adquirido o construido una vivienda durante el período de vigencia del certificado, que es de 21 meses. El SERVIU paga el subsidio al vendedor de la vivienda, quien debe presentar el certificado endosado a su favor, además de

los documentos que acreditan el cumplimiento de las condiciones exigidas para el pago.

g. Crédito.- El saldo de precio de la vivienda se financia con un crédito hipotecario que el beneficiario puede obtener en el Banco del Estado o en cualquier Banco comercial o institución financiera.

h. Criterios de selección de beneficiarios.- Los postulantes a este sistema son seleccionados por estricto orden de puntaje. Los factores que inciden en el puntaje son:

- En el monto total del ahorro en dinero, dentro del cual se considera separadamente y con distintas ponderaciones el monto correspondiente al contrato de ahorro y el eventual monto excedente, siendo menor el puntaje atribuido a este último.
- El cumplimiento del contrato de ahorro estipulado en la respectiva Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda teniendo en cuenta el cumplimiento de los saldos medios semestrales pactados.
- En la práctica, el cumplimiento del contrato de ahorro en los primeros semestres (particularmente en el primero) resulta determinante en el puntaje otorgado a este factor y en el puntaje final que permite la selección del postulante.
- La eventual disponibilidad de sitio. Este puede ser complementario o sustituido del ahorro en dinero, dependiendo de la modalidad en que se postule.
- El tamaño del grupo familiar. En este factor influye al grupo familiar más directo, formado por el postulante, su cónyuge y sus hijos menores de 18 años.
- El menor monto de subsidio solicitado. Se define un puntaje que premia la solicitud de menor aporte de recursos estatales en subsidio directo.

i. Antecedentes Históricos.- Si bien el Sistema General Unificado de Subsidio Habitacional

data desde 1988, sus antecedentes inmediatos son el denominado Subsidio Tradicional, que fue creado en 1978 y el Sistema de Ahorro y Financiamiento para la Vivienda (SAF), que comenzó en 1984. El programa comenzó financiando 10.000 viviendas (1988), alcanzando a 50.000 (1998).

4.3.1.2 Programa especial para trabajadores (PET)

- a. Población Objetivo.-** Este programa atiende a familias sin vivienda, que operan en grupos de trabajadores que canalicen recursos para sus viviendas, provistos por sus empleadores. Corresponden aproximadamente al tercer quintil de ingresos. Pueden ubicarse en áreas urbanas y rurales, aunque en la práctica ha operado preferentemente en áreas urbanas. El Programa Especial para Trabajadores se creó en 1987 como un Programa Extraordinario con motivo del Año Internacional de la Vivienda para las Personas sin Hogar. Tales circunstancias explican un menor grado relativo de reglamentación y requisitos de acceso a este sistema. A ello se agrega el objetivo de hacer este programa atractivo a los postulantes con cierta capacidad de pago, inscritos y presionando por vivienda de más bajo costo, destinadas a familias de menores ingresos.
- b. Producto.-** En una vivienda básica mejorada, cuya superficie fluctúa alrededor de los 40 m².
- c. Precio .-** Actualmente es alrededor de las 300 UF, aunque reglamentariamente tiene un límite máximo de 400 UF.
- d. Financiamiento.-** La vivienda se financia con ahorro del beneficiario, con subsidio estatal y con crédito hipotecario.
- e. Ahorro.-** El ahorro mínimo requerido en este sistema es de 30 UF.
- f. Subsidio.-** El monto del subsidio directo es de 80 UF.
- g. Crédito.-** El saldo de precio de la vivienda se financia con un crédito hipotecario que

está sometido a similares condiciones y goza de los mismos subsidios implícitos que los del Subsidio General Unificado.

h. Criterio de selección de beneficiarios.- En este sistema, los criterios de selección de beneficiarios no son uniformes, pudiendo en cada región determinarse criterios diferentes.

i. Antecedentes Históricos.- Desde 1987, año en que comenzó a operar este sistema se han financiado a través de él las viviendas que a continuación se indican. Este programa, financia un promedio anual de 20.000 viviendas.

4.3.1.3 Subsidio Habitacional Rural

a. Población Objetivo.- El subsidio habitacional rural está destinadas a familias que habiten permanentemente en áreas rurales, en condiciones de marginalidad, y que son propietarios o poseen derechos sobre un terreno.

b. Producto.- La vivienda rural financiada mediante este sistema debe ser nueva, segura e higiénica y debe estar ubicada en áreas rurales (en general, localidades de menos de 2.500 habitantes).

c. Precio.- La vivienda que se puede adquirir o construir mediante este sistema tiene un precio de 260 UF, excepto si se trata de viviendas que constituyan un villorio nuevo, en cuyo caso puede alcanzar las 400 UF.

d. Financiamiento.- La principal fuente de financiamiento para la vivienda que se construye a través de este sistema es el subsidio estatal, que puede ser de 110, 130 ó 150 UF, según lo solicitado por el interesado al momento de postular. En este sistema no hay exigencias de ahorro en dinero, aun cuando puede haberlo; el aporte del beneficiario se materializa por medio del aporte obligatorio del terreno. El saldo de precio (que en la mayoría de los casos no existe) se financia con un crédito bancario, que no podrá exceder de 280 UF, el cual no está afecto a tratamiento especial.

e. Criterios de selección de beneficiarios.- En este sistema, los criterios de selección intenta privilegiar la condición de pobreza del postulante, a la vez resguardar la aplicación efectiva del beneficio a habitantes permanentes de las áreas rurales. Los factores que otorgan puntajes son:

- La situación socioeconómica y habitacional del postulante, que es calificada de acuerdo a la información proporcionada al postular mediante una encuesta ad hoc.
- El tamaño del grupo familiar, considerado en forma semejante al Sistema General Unificado de Subsidio.
- La forma en que se acredita la propiedad o los derechos sobre el terreno declarado al postular, en el sentido que la propiedad fehacientemente acreditada dá más puntaje que la adquisición en trámite.
- El monto de ahorro en dinero, si es que se hubiese declarado al postular. En este sistema no se plantean requerimientos de antigüedad ni ésta otorga puntaje; sin embargo, aquí también se exige que el ahorro esté depositado en una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

f. Antecedentes Históricos.- El sistema de subsidio Habitacional rural comenzó de modo experimental en 1980, siendo implantado esporádicamente en los años 1980 y 1984. A partir de 1986 ha operado en forma habitual y las cifras de subsidio otorgados por año se presentan a continuación:

4.3.1.4 Programa de viviendas básicas

a. Población Objetivo.- Familias sin vivienda, en condiciones de marginalidad habitacional, del primer o segundo quintil de ingresos. Podría ser aplicable en área urbana o rural, aunque en la práctica se ubica preferentemente en áreas urbanas. El programa financia aproximadamente 20.000 viviendas anuales.

- b. Producto.-** La vivienda básica es una vivienda completa, de una superficie aproximada a 36 m² en un sitio de 100 m².
- c. Precio.-** El precio es variable en las distintas regiones y localidades. El promedio nacional es alrededor de 230 UF.
- d. Financiamiento.-** La vivienda se financia con ahorro de los beneficiarios, un subsidio estatal y un crédito hipotecario otorgado por SERVIU.
- e. Ahorro.-** El ahorro debe estar depositado en una Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda y debe ser como mínimo de 10 UF.
- f. Subsidio.-** Un subsidio estatal equivalente al 70% del precio de la vivienda, con un tope máximo de 140 UF.
- g. Crédito.-** El crédito hipotecario es otorgado por SERVIU y alcanza el monto necesario para completar el precio de la vivienda. El plazo del crédito es variable, con un máximo de 20 años, de manera que el dividendo no exceda el 20% de la renta del beneficiario, ni sea mayor que 0.6 UF. La tasa de interés es 8%. Los postulantes son seleccionados de acuerdo a su puntaje, el que es calculado tomando en consideración los factores que a continuación se enumera:
1. Condición socio - económica y habitacional del postulante, que se extrae de una encuesta de estratificación socio - económica de la población (Encuesta CAS), la que es realizada por las Municipalidades con el propósito de informar una variedad de beneficios sociales, que proporciona el Gobierno a las familias pobres. De esta encuesta se obtiene un puntaje que da cuenta de la condición general de pobreza del postulante y además se pondera su situación habitacional.
 2. Tamaño del grupo familiar en que se considera al postulante, su cónyuge, sus hijos menores de 18 años, y se otorga un puntaje adicional en el caso de hijos impedidos

mental o físicamente, de mujeres jefas de hogar y de padres sin cónyuge.

3. Ahorro; se otorga puntaje por el monto del ahorro en dinero; con una mayor ponderación a las primeras unidades de ahorro, hasta el monto del mínimo requerido para ser asignatario de la solución, y una ponderación decreciente para las unidades adicionales de ahorro.

4.3.1.5 Programa de viviendas progresivas

- a. Población Objetivo.-** Familias sin vivienda, que viven allegadas o en otras condiciones de marginalidad habitacional, de preferencia del primer quintil de ingresos, área urbana o rural.
- b. Producto.-** La vivienda progresiva está concebida para ser construida en etapas, tiene una superficie aproximada de 43 m² en un lote de 100 m². El lote cuenta con urbanización completa (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) y la vivienda cuenta con una infraestructura sanitaria (baño con inodoro, lavatorio, ducha y cocina) y un recinto. Sobre la base de esta primera etapa, que incluye los elementos de mayor costo y de mayor dificultad técnica para su ejecución, una gran parte de los beneficiarios es capaz de completar su vivienda en forma privada. Sin embargo, está definida una segunda etapa con apoyo estatal, destinada a completar la vivienda de quienes no han podido lograrlo por sí mismos. En el área rural el grado de urbanización de la primera etapa depende de los servicios existentes en el entorno.
- c. Precio.-** La primera etapa vale 140 UF y la segunda etapa 70 UF.
- d. Financiamiento.-** La vivienda se financia con ahorro de los beneficiarios, subsidio estatal y un crédito hipotecario otorgado por SERVIU.
- e. Ahorro.-** El ahorro debe ser como mínimo de 8 UF para la primera etapa y 5 UF para la segunda.

f. Subsidio.- El subsidio estatal es de 132 UF para la primera etapa y de 18 UF para la segunda.

g. Crédito.- El crédito hipotecario es otorgado por SERVIU y alcanza el monto necesario para completar el precio de la segunda etapa de la vivienda. El plazo del crédito es variable, con un máximo de 20 años, de manera que el dividendo no exceda el 20% de la renta del beneficiario ni sea menor que 0.3 UF. La tasa de interés es 8%. La primera etapa no consulta crédito hipotecario.

h. Antecedentes Históricos.- Este sistema comenzó a operar recién en 1990. La cantidad de viviendas iniciadas por año se aproxima a las 35.000 viviendas anuales.

4.3.2 El subsidio a la vivienda en Uruguay

El 17 de diciembre de 1968, el Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General, dictaron la LEY N° 13.728 donde se estructura un PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS, la cual fue reformulada el 2 de enero de 1992 con la LEY N° 16.237.

Las partes sobresalientes, referidos al subsidio a la vivienda y principalmente en el Capítulo V de la LEY 13728 indican²¹:

a) Tipos de vivienda

Artículo 22. Entiéndese por vivienda económica, en relación a una familia, aquella vivienda que satisfaga para ella el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:

A)Que su área habitable sea menor de cuarenta metros cuadrados en el caso de que la

²¹ *Publicación del Parlamento de la República Oriental del Uruguay.*

familia necesite un solo dormitorio, o de esa superficie, más quince metros cuadrados adicionales por cada dormitorio más que necesite de acuerdo a los criterios de esta ley.

B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación. Para fijar estos límites la Dirección Nacional de Vivienda tomará en cuenta los costos reajustados normales del metro cuadrado, correspondientes al mínimo habitacional definido en el artículo 18, incrementado en un margen prudencial no superior al 40% (cuarenta por ciento).

Artículo 25. Entiéndese por Vivienda Media, en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Económica cumpla las siguientes condiciones:

A) Que su área habitable sea menor de cincuenta metros cuadrados en el caso de necesitar un dormitorio, más diecinueve metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional;

B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 100% (cien por ciento) los límites establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Artículo 26. Entiéndese por Vivienda de Interés Social, cualquier vivienda definida como Económica o Media según los artículos anteriores de esta ley.

b) El Subsidio

Artículo 64. Entiéndese por subsidio a la vivienda, al objeto de esta ley, todo aporte que un organismo público proporcione en dinero, especie, mano de obra o servicios técnicos o administrativos y que contribuya a financiar el acceso a una vivienda, cuando este aporte no sea reintegrado por el beneficiario. Los aportes que se otorguen como complementos de sueldos y salarios o las prestaciones pagadas por la Seguridad Social, aunque tengan como causal la vivienda serán considerados componentes del ingreso familiar y no subsidios a la

vivienda.

Artículo 65. Es finalidad del subsidio a la vivienda permitir que las familias cuyos ingresos no alcancen al nivel de suficiencia puedan acceder a viviendas adecuadas.

Artículo 66. Los subsidios que los organismos de derecho público otorguen a la vivienda podrán tomar las siguientes formas, que se reglamentarán según lo dispuesto por el artículo 75. Inciso 3º.

A) Contribuciones en dinero, especie o mano de obra para la adquisición de una vivienda o para la adquisición de un terreno y/o el pago de construcción y obras complementarias de urbanización;

B) Contribuciones al pago de cuotas de amortización y/o intereses de préstamos de vivienda;

C) Fijación de alquileres inferiores a los que corresponderían para la recuperación de las inversiones realizadas en la vivienda por concepto de terreno, construcción y obras complementarias; Esta forma estará restringida a inmuebles propiedad de organismos de derecho público;

D) Prestación de servicios gratuitos como el suministro de proyectos tipo, la asistencia técnica a la construcción, la no contabilización de costos administrativos en el valor de la vivienda, la asistencia social, etc.

Artículo 67. Los subsidios otorgados en las formas indicadas en los literales A), B) y C) del artículo anterior se entenderán subsidios directos y sólo podrán otorgarse a las categorías de ingreso que establezca cada plan quinquenal.

En ningún caso el subsidio a acordar a viviendas de las categorías Económica y Media a

que refieren los artículos 22 y 25 podrán sobrepasar el tope máximo que se acuerde a las designadas como Núcleo Básico Evolutivo en el artículo 26.

Artículo 68. Los subsidios otorgados en las formas indicadas en el Inciso D) del artículo 66 se entenderán subsidios indirectos y podrán otorgarse a viviendas económicas.

c) Destinatarios

Artículo 69. Podrán recibir subsidios dentro de las condiciones señaladas anteriormente:

- A) Los destinatarios de las viviendas, personas físicas, que cumplan dichas condiciones;
- B) Las cooperativas de viviendas, para trasladar el beneficio del subsidio a sus miembros que cumplan dichas condiciones, siempre que lo hagan en las formas establecidas por esta ley y su reglamentación;
- C) Los organismos públicos promotores de vivienda con el mismo objeto.

d) Obligaciones

Artículo 70. Cuando se otorgue un subsidio en la forma especificada en el Inciso A) del artículo 66 deberá dejarse constancia en el título de propiedad del monto del mismo y de la proporción que representa en el valor total de la vivienda. En ese caso no podrá ser vendida ni alquilada, ni se podrá ceder su uso a ningún título sin reembolsar al organismo pertinente el subsidio reajustado y depreciado a razón de 1/25 por año transcurrido desde la habilitación.

Artículo 71. La violación de las obligaciones establecidas en el artículo anterior será penada con la devolución inmediata del subsidio y del saldo del préstamo de vivienda que el beneficiario hubiese recibido, y con multas al mismo y al escribano interviniente, que podrán alcanzar cada una hasta un 100% (cien por ciento) del valor del subsidio en el momento de la violación.

e) Fondos

ARTICULO 81. Créase el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización que se integrará con los siguientes recursos:

A) El producido del impuesto vigente del 1% (uno por ciento) a todas las retribuciones nominales sujetas a montepío, sobre sueldos de funcionarios de los Entes del Estado, de los Municipios y de la Administración Central. El impuesto será de cargo del empleador, no pudiendo ser trasladada;

B) A partir del primer día del mes siguiente al de promulgación de esta ley, el 1% (uno por ciento) sobre el monto imponible del impuesto creado por el artículo 25 del decreto – ley 15294, de 23 de junio de 1982, que deben pagar quienes perciben retribuciones por servicios personales se destinará al Fondo Nacional de Vivienda Y Urbanización. Esta disposición no modifica lo dispuesto por el numeral V) del artículo 618 de la ley 16170, de 28 de diciembre de 1990.

Esta disposición deja vigente la afectación dispuesta por el artículo 7° de la ley 15900, de 21 de octubre de 1987, del producido del impuesto que grava las jubilaciones y pensiones servidas por el Banco de Previsión Social (inciso 2° del artículo 25 del decreto – ley 15294, de 23 de junio de 1982), para la construcción de viviendas para dar en usufructo personal a jubilados y pensionistas cuyas asignaciones mensuales de pasividad sean inferiores al monto de dos Salarios Mínimos Nacionales.

f) Situación de la vivienda²²

- En el período 1985 - 3/1998 se han entregado 120 mil soluciones habitacionales.
- Se inició el Plan de Fomento de la Construcción que abarca 50 programas con más 1.500 nuevas viviendas.

²² Difusión de la Presidencia del gobierno de Uruguay.

- Se han implementado programas especiales para el personal policial y para jubilados y pensionistas.

El número de viviendas y su calidad han aumentado sensiblemente desde el año 1985. Entre los dos últimos Censos Nacionales (1985-1996), la población se ha incrementado en un 7% en tanto la vivienda lo ha hecho un 14%. Este resultado se obtuvo, en gran parte por la inversión efectuada entre los años 1985-1989, ya que el nivel de ejecución de obras de vivienda, en la Administración siguiente (1990-1994) se vio resentida. En parte, éste fue el resultado de la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, cuya puesta en funcionamiento demoró la inversión entre los años 1990-1993.

PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS SEGUN PERÍODO DE GOBIERNO

Período	Cantidad de viviendas
1985-1990	46.310
1990-1995	33.533
1995-3/1998	39.826

4.3.3 El Subsidio a la vivienda en Venezuela

En Venezuela en 1998, fue aprobado por el Consejo de Ministros, de manera definitiva, el proyecto de Subsistema de Vivienda²³.

En explicaciones del Ministro de Desarrollo Urbano, Luis Granado, aquellas personas que tienen créditos hipotecarios bajo el régimen de la Ley de Política Habitacional, seguirán gozando de los beneficios que ésta establece en su texto original, así como lo establecido en el Fondo de Garantía y en el Fondo de Rescate.

El titular de Mindur explica, no obstante, que estas personas pueden acogerse a esta nueva Ley de Política Habitacional que establece un subsidio directo para el beneficiario, quien podrá adaptar las condiciones al crédito que tienes las necesidades socio-económicas del

²³ DIARIO LA RELIGION. - Caracas - Venezuela 9/11/98

grupo familiar. La nueva ley establece la entrega de una Libreta de Ahorro al cotizante de política habitacional, cuya tasa de interés será cancelada de acuerdo al promedio que presenten los seis principales bancos universales, información que será publicada cada 30 días por parte del Banco Central de Venezuela. Con el nuevo instrumento legal se comenzará a producir, para los próximos años, 130 mil soluciones habitacionales, con lo cual se supera un 100% lo que se produce actualmente por este concepto. La nueva ley beneficiará a más familias de menores recursos, pues serán sujetas u objeto de atención especial -señaló.

Alejandro Gómez Sígala, presidente de Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo, en relación a la nueva Ley de Política Habitacional explicó que el sistema de subsidios indirectos, a través de las tasas de interés preferenciales, que estaba operando y que fue reformado por un subsidio directo sólo beneficiará a aquellos solicitantes que realmente lo necesiten. Los trabajadores recibían un subsidio indirecto para la compra de viviendas a través de tasas de interés preferenciales, pero ese mecanismo estaba beneficiando a personas que no lo necesitaban.

Es un bono o **subsidio** que se le da a cada familia que lo pide en función de los mismos niveles que ya existen en la Ley de Política Habitacional y va a depender de los ingresos que tenga cada familia que está optando. El aporte que hacen los trabajadores a la Ley de Política Habitacional se mantiene en **uno por ciento** del salario. Por su parte, los patronos también seguirán cotizando **dos por ciento mensual**.

El esquema de subsidio directo implica que las tasas de interés sean cercanas a las del mercado, pero esto no quiere decir que los créditos otorgados hasta ahora vayan a cambiar, hablamos de los nuevos créditos, mientras que los vigentes tendrán mecanismos de ajustes, pero no va a haber un cambio en las tasas de interés por ello, explicó Miguel Rojas, presidente del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI).

El presidente de la Cámara Venezolana de la Construcción (CVC)²⁴ Foud Sayegh señaló que la modificación de la Ley de Política Habitacional no ocasionará mayor gasto al estado, porque siempre se designará el 5 por ciento del presupuesto nacional, pero sí favorecerá a un mayor número de personas, ya que los recursos que actualmente se destinan para cubrir el subsidio a las tasas de interés se empleará para ampliar el universo de beneficiarios.

Asimismo destaca que “con ese instrumento legal, se persigue reactivar la industria de la construcción para la ejecución de desarrollos habitacionales, lo cual a su vez generará empleo directo en el país, precisó el presidente de la CVC.

Explica que el mecanismo de crédito ajustado al salario propuesto en el subsistema de vivienda y política habitacional, permite que los compradores de las viviendas sólo paguen un porcentaje fijo de sus ingresos por los préstamos de PH, independientemente de que las tasas de interés suban o bajen.

4.3.4 El Subsidio a la vivienda en Ecuador

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1269 de 30 de marzo de 1998, promulgado en el suplemento al Registro Oficial No. 287 de 31 de marzo de 1998, se creó el Sistema de Incentivos para Vivienda, SIV, cuyos objetivos son: contribuir a mejorar las condiciones habitacionales de la población de menores ingresos; mejorar la eficiencia y equidad de la participación del Estado en el sector vivienda; e, incentivar la mayor participación del sector privado financiero y constructor en el financiamiento y construcción de viviendas de menor costo.

A los 3 días del mes de abril de 1998 el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda acuerda expedir “El Reglamento del Sistema de Incentivos Para Vivienda Urbana Nueva”²⁵. Algunas partes importantes de éste reglamento son:

a) Sistema De Incentivos Para Vivienda Urbana Nueva

Art. 1 Del Incentivo para Vivienda y del aporte propio de la familia beneficiaria.

El Incentivo para Vivienda es una ayuda única, directa y no reembolsable que el Estado

²⁴ NOTICIERO *El PAIS*. Valencia-Venezuela. 12 /9/ 98.

ecuatoriano otorga por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, directamente al beneficiario, por una sola vez, con base en un sistema de puntajes sustentado en parámetros cuantificables, y bajo criterios enfocados hacia grupos sociales de menores recursos.

El aporte propio de la familia beneficiaria, está constituido por el ahorro y por un crédito otorgado por una entidad del sistema financiero. El ahorro puede estar constituido, según el caso, por dinero depositado en una institución financiera participante en el Sistema, por la propiedad de un terreno urbanizado o por una combinación de ambos.

El complemento entre el Incentivo para Vivienda y el aporte propio de la familia beneficiaria completan el financiamiento de la vivienda.

Art. 10. El Incentivo constará en un título valor emitido por el MIDUVI a favor del beneficiario, quien lo endosará por una sola vez y entregará como parte de pago a los promotores inmobiliarios o constructores que demuestren haber vendido o construido una vivienda al beneficiario del Título.

Art. 11. El Incentivo se expresará en Unidades de Valor Constante UVC; será variable de acuerdo al precio de la vivienda y se otorgará con base en los siguientes parámetros:

VIVIENDA	RANGOS DE PRECIO MÁXIMO DE LA VIVIENDA		MONTO DEL INCENTIVO
	DESDE	HASTA	
1		1.060 UVC	365 UVC
2	1.061 UVC	1.200 UVC	270 UVC
3	1.201 UVC	1.430 UVC	150 UVC
4	1.431 UVC	1.660 UVC	75 UVC

Art. 12. El precio máximo de las viviendas expresadas en el cuadro anterior, incluye el lote urbanizado y la edificación mínima habitable de viviendas unifamiliares o multifamiliares,

²⁵ ACUERDO No. - 0042. Publicado en el Registro Oficial No. 296. Suplemento, del 14 de Abril de 1998.

todo ello construido con sujeción a las normas urbanísticas, arquitectónicas y constructivas vigentes y con la debida aprobación municipal.

Para las viviendas del rango 1, el monto del incentivo no excederá el 60% del precio de la vivienda.

b) Del Ahorro

Art. 14. El ahorro mínimo para postular al Incentivo para Vivienda se establecerá según el precio de la vivienda, de acuerdo con el cuadro siguiente:

VIVIENDA	PRECIO MÁXIMO DE LA VIVIENDA		AHORRO MÍNIMO EXIGIDO
	DESDE	HASTA	
1		1.060 UVC	215 UVC
2	1.061 UVC	1.200 UVC	300 UVC
3	1.201 UVC	1.430 UVC	430 UVC
4	1.431 UVC	1.660 UVC	585 UVC

El ahorro mínimo se podrá constituir por depósitos monetarios, terreno urbanizado o la combinación de depósitos monetarios y terreno urbanizado. Para efectuar la conversión del ahorro de Suces a UVC, se utilizará el valor de esa Unidad al último día del llamado a postular.

c) Del Crédito Para Vivienda

Art. 18. Los aspirantes al Incentivo para Vivienda deberán gestionar en una institución financiera privada el otorgamiento de un crédito, de manera que sumado al monto del incentivo y al ahorro, totalicen el precio de la solución habitacional.

La obtención, antes o durante la postulación, del certificado que acredite ser sujeto de crédito, le bonificará con puntaje adicional, según lo establece el Art. 39 de este Reglamento.

Art. 19. Los créditos se otorgarán en las condiciones y términos que el beneficiario y la institución financiera acuerden.

d) De Las Postulaciones

Art. 20 De los requisitos. Los requisitos fundamentales para postular son: ser ciudadano ecuatoriano; no poseer vivienda urbana a nivel nacional o no ser propietario de más de un terreno urbanizado; y, haber depositado el ahorro mínimo.

Art. 21 De los llamados. El MIDUVI efectuará cada año por lo menos un llamado público por la prensa a todos los interesados para que postulen al Incentivo para Vivienda. Se fijará el monto de los recursos que se destinarán para el efecto, su distribución por rangos de precios de las viviendas, plazos para la inscripción, instituciones financieras participantes, lugares de información e inscripción y demás aspectos que se consideren necesarios.

Art. 24. Una vez que el aspirante haya cumplido con el depósito del ahorro mínimo en los montos estipulados en el Art. 14, la institución financiera depositaria de los recursos extenderá al titular de la cuenta para vivienda, la certificación como postulante al Incentivo para Vivienda.

e) De Los Puntajes

La calificación se efectúa de acuerdo a ciertos criterios descritos en los Arts. 33 al 42 y los puntajes se obtienen:

- Por cargas familiares del postulante
- Por criterios de minusvalidez
- Por jefatura de hogar
- Por ingreso familiar
- Por ahorro adicional
- Por Disponibilidad de terreno
- Por disponer de certificado de capacidad de crédito
- Por permanencia del ahorro
- Por postulación en grupo
- Por cambio de residencia de Galápagos

Art. 43 Prelación. Si dos o más postulantes igualaren en puntaje y por razones de cupo del llamado no pudieren ser incluidos todos en las listas preliminar y definitiva de beneficiarios, el orden de prelación se definirá por los siguientes criterios: 1) mayor número de miembros del grupo familiar postulante; 2) mayor monto de ahorro; 3) mayor número de postulaciones. Si aún así se mantuviera el empate, la prelación se definirá por sorteo.

4.3.5 El subsidio a la vivienda en México

En México existe el Programa de Subsidio a la Vivienda (PROSAVI), en coordinación con el Gobierno Federal. Dicho programa contempla la construcción de 3,499 viviendas, con un valor unitario de entre 30 mil y 40 mil UDI. Para beneficiar a familias con ingresos de entre 1.6 y 2.5 salarios mínimos, a través de un subsidio de entre el 20.0 y 26.0 por ciento del valor de la casa-habitación, que les será otorgado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por medio del Fideicomiso del Fondo Nacional de Vivienda, del Banco de México (FOVI). Por su parte el Gobierno del Estado ofrece al PROSAVI los terrenos para la construcción de 2,231 de estas viviendas.

4.3.5.1 Financiamiento a la vivienda

En septiembre de 1995 y marzo de 1996, el INFONAVIT y el Gobierno del Estado firmaron convenios de cofinanciamiento mediante los cuales el primero financia la adquisición de la vivienda, y el Gobierno del Estado, a través del Instituto Estatal de la Vivienda Popular, el costo del terreno al cual previamente se ha dotado de servicios. El cofinanciamiento tiene dos ventajas principales: libera recursos del INFONAVIT que pueden usarse para financiar más viviendas, y establece un puntaje menor al del programa normal de ese Instituto, para que más trabajadores afiliados tengan acceso al financiamiento.

En 1997, con una inversión de 476.0 millones de pesos, el programa normal de INFONAVIT otorgó 5,011 créditos para la adquisición de viviendas en 15 municipios.

Asimismo, con una inversión de 38.2 millones de pesos, el FOVISSTE reactivó sus programas de préstamos hipotecarios.

El FOVI, cuyos recursos son canalizados por intermediarios financieros, otorgó créditos para más de 2,900 viviendas en los municipios de Acuña, Piedras Negras, Ramos Arizpe, Saltillo, y Torreón, con una inversión de 287.1 millones de pesos, adicionales a la inversión del PROSAVI.

4.3.5.2 Mejoramiento de la vivienda

Por medio del Programa Vivienda Digna, el Gobierno Estatal promueve entre las clases más necesitadas la adquisición de materiales para la construcción a precios bajos. Los materiales que se pueden adquirir son: cemento, varilla, block, tinacos, madera, pintura y materiales para drenaje e impermeabilización. Se han realizado 47,344 acciones que benefician a igual número de familias, con una inversión de 22.1 millones de pesos.

Adicionalmente, con recursos del Fondo de Desarrollo Social Municipal, los municipios aplican 5.6 millones de pesos para subsidiar la compra de materiales de construcción, en beneficio de 5,863 familias de colonias populares en los 38 municipios de la entidad.

Todas estas acciones para mejorar las condiciones de las viviendas, son coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado y las administraciones municipales, y validadas por las propias organizaciones de colonos.

4.3.5.3 Esquema operacional

Es muy importante mencionar que en este programa pueden participar los trabajadores afiliados al IMSS, ISSSTE o ISSSTEP, así como también aquellos que trabajen por su cuenta cualquiera que sea su actividad, y que puedan comprobar sus ingresos.

a) Valor de la vivienda

Para poder referenciar el precio de venta de las viviendas en el momento de la individualización, se toma el siguiente parámetro para su cálculo:

Con 1 recámara 35,000 UDIS

Con 2 recámaras 40,000 UDIS

Para determinar el precio de venta:

- Determinar que tipo de producto se necesita (1 o 2 recámaras).
- Multiplicar el tipo de producto con su valor correspondiente en U'DIS por el valor actual de las U'DIS.
- El resultado es el valor de la vivienda.

b) Conformación del crédito

- El trabajador bajo un sistema de Plan de Ahorro desarrollado por la Integradora, aporta el 10% del valor de la vivienda para su enganche.
- El subsidio otorgado es de 8,000 UDIS, aproximadamente el 20% del valor de la vivienda.
- El monto del crédito es hasta por un 70% del valor de la vivienda.
- El plazo del crédito es por 30 años con 12 mensualidades por año, con un factor de pago de \$8.56 por cada mil pesos que se otorguen de crédito.

El pago mensual solamente será incrementado al mismo tiempo y en la misma proporción que se incremente el salario mínimo del D.F., de ninguna manera se incrementará en función de las tasas de interés o de la inflación. Cabe hacer la aclaración que este no es un crédito bancario y que el crédito no es en UDIS.

c) Requisitos

- Edad entre 21 y 50 años.
- Arraigo domiciliario de un año.
- Antigüedad acumulada en empleos o actividad de 2 a 3 años.
- No importa su estado civil.
- Dependientes económicos.
- Obtener ingresos entre 1.5 y 3.0 salarios mínimos mensuales vigentes del Distrito Federal, con base a su salario diario integrado.

d) Qué se otorga

- Casa sola, progresiva a 2 niveles y unifamiliar en los mejores frentes de la ciudad.
- 1 y 2 recámaras.
- Sala comedor.
- Baño.
- Patio de servicio.
- Jardín.
- Cajón de estacionamiento.

4.3.6 El Subsidio a la vivienda en Salvador

a) *Programa de Crédito con Subsidio:*²⁶

El Fondo Social para la Vivienda (FSV) firmó Convenio con FONAVIPO denominado "PROGRAMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL PARA COTIZANTES DEL FSV"; con el objeto de contribuir a la solución del problema del déficit habitacional que existe en El Salvador; asignando para ello la cantidad de 71.0 Millones de colones que corresponden al 25% de las Utilidades de los ejercicios de 1995 y 1996 y un monto aun no determinado equivalente al 25% de las Utilidades que se obtendrán en 1997. Con ello se pretende favorecer aproximadamente a 12,000 Trabajadores que podrán obtener una Solución Habitacional de entre 44,100.00 y 71,820.00 colones con su aporte, el crédito del FSV y el Subsidio de FONAVIPO el cual oscila entre 5,040.00 y 15,120.00 colones.

El Programa de Subsidio Directo está destinado a Trabajadores con ingresos mensuales entre 1.0 y 1.5 Salarios Mínimos (1,260.00 a 1,890.00 colones; que carezcan de vivienda; que el Trabajador y su grupo familiar, que no hayan sido sujetos de subsidios por parte del estado y haber realizado el ahorro mínimo requerido (un salario familiar ahorrado en un periodo de 6 meses). La calificación y asignación del Subsidio se realiza por medio de FONAVIPO.

Los pasos necesarios para obtener el crédito con subsidio son los siguientes:

- Retirar información en FONAVIPO, FSV u otras instituciones autorizadas.
- Abrir la cuenta de ahorros en cualquier banco.
- Llenar y presentar solicitud en cualquiera de las instituciones mencionadas.
- Retirar el certificado de subsidio en la fecha y lugar requerido por FONAVIPO.

²⁶ Mensaje del Presidente del Fondo Social para la Vivienda. 1997.

- Con el certificado de subsidio y elegida la vivienda presentarse al Departamento de Créditos del FSV, Generadora de Hipotecas, Constructora u ONGs para iniciar trámite de otorgamiento de crédito.
- Aprobado el crédito, realizar la respectiva escrituración.

4.4. Políticas de Subsidio a la Vivienda en Bolivia

Tal como se mencionó en el Capítulo I, nos referiremos en este párrafo a las diferentes políticas de subsidio a la vivienda que se encaran en nuestro país.

El 30 de diciembre de 1997, mediante D.S. No 24935 se crea el Programa Nacional de Subsidio de Vivienda (PNSV) a cargo del Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos y se procede a la liquidación del Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS). Estableciendo que el 1% de aporte laboral sea destinado a una cuenta individual de ahorro a nombre del trabajador cotizante, y el 2% de aporte patronal sea destinado para el financiamiento del PNSV.

En enero de 1998, el gobierno boliviano presentó la Política de Vivienda y Servicios Básicos, que está compuesto de un Programa Nacional de Subsidios de Vivienda (PNSV). Asimismo el 1º de septiembre de 1998, la República de Bolivia y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) suscriben un Contrato de Préstamo N° 1006/SF- BO, por la suma de hasta \$US. 60.000.000, destinados a financiar el PROGRAMA DE APOYO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA (PROVIVIENDA), a ser ejecutados por el Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos.

El PNSV a su vez se divide en cinco subprogramas:

- Mejoramiento de Barrios y Regulación de Títulos de propiedad;
- Agua y Saneamiento;

- Mejoramiento de Viviendas en Zonas afectadas con Enfermedades Endémicas;
- Prevención, Mitigación de riesgos y atención de emergencia;
- Subsidio directo a la demanda.

El subprograma Mejoramiento de Barrios tiene el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad en ciudades con mas de 8.000 habitantes. Las mejoras se focalizarán en: agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, vialidad, redes de electricidad y alumbrado, módulos sanitarios, protección ambiental, equipamiento social y Regularización de la Propiedad.

El subprograma de Prevención, Mitigación de riesgos y atención de emergencias tuvo que ponerse en ejecución obligado por los desastres naturales que ocurrieron en el departamento de Cochabamba (terremoto en zonas de Aiquile y Totora).

Es cierto que los subprogramas de mejoramiento de barrios, ayudan a complementar servicios que hacen falta para elevar el nivel de vida de estas familias, pero apenas se les dota de estos servicios se incrementan los impuestos a la propiedad, como si al dotarles de estos servicios básicos, automáticamente los ingresos de las familias se incrementasen; y los propietarios de estas viviendas se ven obligados a subir los alquileres, conduciendo con ello a un mayor empobrecimiento de los moradores de estas viviendas.

Además, estas acciones son obligaciones de los municipios y que son recuperados vía impuestos, y es más no solucionan el problema del acceso a la vivienda propia.

El 15 de junio de 1998, se dicta la Ley de Propiedad y Crédito Popular, en su Título Cuarto, referido a la Vivienda Popular, en sus Arts. 22, 23, y 24, de los cuales se indica:

- Que existirá una Ley expresa para promover el acceso masivo al crédito para financiar soluciones habitacionales.
- El otorgamiento de incentivos tributarios al ahorro de largo plazo.

- La modificación de los procedimientos de compra - venta y alquiler de vivienda, incluyendo procedimientos de desalojo y evicción que induzcan a los financiadores a otorgar créditos de vivienda a largo plazo.
- La utilización del arrendamiento financiero para vivienda (operaciones leasing)
- La utilización del fideicomiso como garantía colateral del crédito de primera categoría.
- Facilidades para la titularización de la cartera hipotecaria de las entidades financieras para el financiamiento de vivienda popular.

También señala que las Acciones Populares (AP) podrán ser utilizada por sus titulares como garantía para obtener créditos que les permitan acceder a soluciones habitacionales. Este último parece poco viable porque para su concretización se necesitaría reunir 20 o 30 acciones populares y además para que sea efectivo se debe alcanzar los 65 años de vida.

El subprograma de Subsidio se inició a fines de 1999 y principios del 2000, con el financiamiento de casi 11 millones de dólares para éste año, para otorgar 5.142 bonos de 2.500 dólares para construir similar número de viviendas y otros 908 bonos de 800 dólares destinadas a la refacción de sus unidades habitacionales. Se otorgarán 6.050 subsidios en las ciudades de El Alto, Oruro, Potosí, Cobija, Ríberalta y Guayaramerín. De acuerdo a declaraciones del Ministro de Vivienda, Ruben Poma, “con el subsidio de vivienda y según acuerdo suscritos con la comunidad financiera internacional, el gobierno debe entregar anualmente 10 mil unidades habitacionales a las familias de bajos ingresos”.²⁷

De los puntos señalados se pueden apreciar que son mecanismos novedosos, pero la pregunta es ¿estarán al alcance de la población con ingresos bajos?. Estas son las familias que viven en condiciones infrahumanas y son ellas las que necesitan vivienda con celeridad.

4.4.1. Subprograma Mejoramiento de Barrios

Las características principales de éste subprograma son los siguientes:

a) Objetivo General

El subprograma se plantea como objetivo general la contribución en la mejora de las condiciones de habitabilidad y de saneamiento básico de la población de bajos ingresos con necesidades básicas insatisfechas, ciudades con mas de 8.000 habitantes, mediante el financiamiento, de proyectos integrales de mejoramiento de barrios.

b. Ojetivos Específicos

- Dotar de infraestructura básica, servicios sociales y títulos de propiedad a los residentes de los barrios marginales de las ciudades del país;
- Promover entre los GM's un modelo eficiente para la incorporación de los barrios marginales al contexto urbano, y apoyar la modernización de sus instrumentos de control de desarrollo urbano;
- Estimular los procesos de organización movilización de recursos comunitarios de modo a consolidar el rol de las OC y asegurar la participación activa de estas comunidades en la identificación, diseño, supervisión y operación de las inversiones en mejoramiento de barrios.

c. Descripción del programa

El SUBPROGRAMA comprende los componentes de Proyectos Integrales de Mejoramiento de Barrios y de Fortalecimiento Municipal.

Componente I: Proyectos Integrales de Mejoramiento de Barrios.

Componente orientado al financiamiento de preinversión e inversión en obras de infraestructura básica y social elegibles, destinadas a mejorar las condiciones de

habitabilidad de la población de los barrios pobres de las ciudades elegibles.

Las metas del SUBPROGRAMA, que constituyen requisitos mínimos de los proyectos de mejoramiento de barrios son: el de dotar a todos los domicilios del barrio de los servicios de agua potable y de disposición de excretas; dotar al barrio de drenaje pluvial, pavimentación de las vías principales, y mejoramiento de las vías internas con tratamiento superficial; construir equipamiento social comunitario (centro comunal, etc.), realizar acciones de desarrollo comunitario; y asegurar la entrega de títulos de propiedad.

La actividad de desarrollo comunitario y educación sanitaria fomentará la participación de la comunidad en la identificación, diseño y seguimiento de los proyectos. Promoverá la participación de las mujeres y de los grupos culturales y étnicos en los beneficios del Subprograma.

EL SUBPROGRAMA podrá financiar los estudios de preinversión necesarios para elaborar los proyectos integrales de mejoramiento de barrios. Se podrá financiar hasta un monto de US\$ 50.000 por barrio en actividades de preinversión y el total gastado en preinversión en el programa que no exceda US\$ 2.000.000.

EL SUBPROGRAMA financiará las siguientes inversiones:

- *Agua potable:* Construcción o ampliación de las redes locales de Agua potable, Conexiones domiciliarias y la Construcción de pozos de agua y tanques de almacenamiento.
- *Alcantarillado sanitario:* Ampliación de las redes locales de alcantarillado sanitario, Conexiones domiciliarias y la Construcción de soluciones individuales o colectivas de tratamiento de aguas servidas
- *Drenaje pluvial:* Rehabilitación, mejoramiento o construcción de la red de drenaje pluvial local y captación y disposición de aguas de lluvia.
- *Vialidad:* Sistema vial interno y de acceso a los barrios. Incluye la pavimentación de vías de acceso principales; mejoramiento de vías con drenaje pluvial, construcción de

cordones de acera y construcción de graderías.

- *Redes de electricidad y alumbrado:* Extensión de redes de distribución eléctrica, Conexión domiciliaria y Alumbrado Público.
- *Módulos sanitarios:* Construcción de módulos sanitarios dotados de inodoro, lavamanos y ducha; conexión de agua potable y alcantarillado; instalación de un punto de agua intradomiciliaria.
- *Protección ambiental:* Arborización de vías, Forestación para el control de erosión, Estabilización de suelos y Otras obras de protección ambiental.
- *Equipamiento social:* Rehabilitación, ampliación y construcción de centros comunitarios, Construcción de guarderías infantiles
- *Regularización de la propiedad:* Gastos de registro en el catastro municipal e inscripción en el Registro de Derechos Reales y otros eventualmente necesarios para facilitar el otorgamiento de títulos de propiedad a los beneficiarios.
- *Desarrollo Comunitario y Educación Sanitaria*
Fortalecimiento de las organizaciones vecinales incluyendo:
 - i) La formación y consolidación de las organizaciones de base;
 - ii) Apoyo para su mejor estructuración y organización;
 - iii) Estímulo a los procesos de movilización comunitaria, tales como la creación y gestión de Centros Comunales y la normativa para la creación de Fondos Comunitarios; y
 - iv) Orientación para el seguimiento de la ejecución y operación de los proyectos.

Educación sanitaria y ambiental a la comunidad en:

- i) el uso adecuado del módulo sanitario y de los demás componentes de infraestructura sanitaria aportados por el proyecto; y
- ii) en la aplicación de las medidas de protección y preservación ambiental. Estas actividades serán realizadas por Organizaciones No Gubernamentales y/o empresas. especializadas contratadas para ese fin.

Componente II: Fortalecimiento Municipal

Consiste en el apoyo técnico a los GMs en:

- a. El desarrollo de capacidad e instrumentos necesarios para modernizar o implantar su legislación urbanística (Planes de desarrollo o Regulador urbano, Ordenanzas de construcciones, de uso de suelo, de loteamiento y otras).
- b. Capacitación de las UEMs de los GMs, en la promoción, elaboración de anteproyectos y la supervisión de los proyectos integrales de mejoramiento de barrios.

4.4.1.1. Elegibilidad para el Financiamiento

a. Entidades Elegibles

Son elegibles como sujetos de financiamiento, por parte del SUBPROGRAMA, los Gobiernos Municipales que cuenten con ciudades mayores a 8.000 habitantes.

b. Elegibilidad de Proyectos

Los criterios de elegibilidad de los proyectos serán aplicados en dos etapas: (1) de preselección de barrios, en base a anteproyectos; (2) de aprobación de proyectos técnicos, en base al diseño final. Los criterios para cada una de las etapas son:

1. Etapa de preselección de barrios

Deben satisfacer las siguientes condiciones: Socioeconómicas, Infraestructura, Ambientales y Legales.

2. Etapa de selección de proyectos

Para los barrios preseleccionados para financiamiento y cuyos proyectos pasan a la etapa de

diseño final, se aplican los siguientes requisitos: Urbanístico, Técnicos-económicos y ambientales.

3. Asignación de recursos

A objeto de asegurar una distribución equitativa de los recursos, las ciudades de La Paz, Cochabamba y Santa Cruz, no podrán acceder a más del 40%, en total de los recursos de inversión.

Estimamos que este Subprograma de Mejoramiento de Barrios, contará a lo más con un financiamiento del BID que no sobrepasará de 20 millones de dólares americanos.

4.4.1.2. Términos y Condiciones del Financiamiento

Los recursos para el subsidio, provienen del Contrato de Financiamiento suscrito entre el BID y el Gobierno de Bolivia. Los recursos del subsidio, en ningún caso podrán representar más del 70% de la inversión total del proyecto.

El aporte local, estará constituido por recursos propios de los GM's, aportes de la comunidad y donaciones de otras fuentes, hasta alcanzar al menos el 30% del total de la inversión.

En lo que se refiere al destino del financiamiento, estará sujeto a las normas del BID y estarán destinadas a cubrir las siguientes categorías de gastos:

- Obras civiles y servicios correlacionados
- Adquisición de material de construcción
- Estudios de diseño final
- Consultoría técnica
- Capacitación.

Estos y otros aspectos adicionales, se encuentran consignados en el Reglamento Operativo (ver Anexo), aprobado en Julio de 1998 por el Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos.

4.4.2. Mejoramiento de Barrios en la Ciudad de La Paz

En Julio de 1998, el Gobierno Municipal de la ciudad de La Paz, apoyado por el Fondo Nacional de Desarrollo Regional, lanzó su convocatoria para su Programa de Mejoramiento de Barrios.

En el marco de la Política Nacional de Vivienda y Servicios Básicos y del Programa Nacional de Subsidios de Vivienda, mediante Resolución Ministerial No. 003/ 98 de Mayo del año en curso, se crea el **SUBPROGRAMA “MEJORAMIENTO DE BARRIOS”** dirigido a familias de bajos ingresos que habitan en áreas consolidadas reconocidas como unidades residenciales urbanas y cuyos vecinos estén agrupados y organizados para que los representen ante las instituciones financiadoras y ejecutoras.

EL SUBPROGRAMA “MEJORAMIENTO DE BARRIOS” financiará a través del Fondo Nacional de Desarrollo Regional F.N.D.R. proyectos integrales de mejoramiento urbano, desde infraestructuras básicas hasta servicios sociales y legales, de acuerdo a proyectos y planes de inversión referidos a barrios específicos, formulados mediante la Unidad Ejecutora Municipal en coordinación con las Organizaciones Comunitarias.

A nivel de la ciudad de La Paz la **UNIDAD EJECUTORA MUNICIPAL (UEM)** del SUBPROGRAMA “MEJORAMIENTO DE BARRIOS” es el **Instituto de Investigación y Planificación Municipal IIPLAM** en concordancia con el instructivo de Secretaria Ejecutiva del Gobierno Municipal de La Paz, a partir del mes de Julio de 1998.

Los objetivos del Subprograma MEJORAMIENTO DE BARRIOS son:

A. Objetivo General

- Contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad y de calidad de vida de los pobladores de bajos Ingresos asentados en áreas peri-urbanas del Municipio de La Paz, mediante el financiamiento de proyectos de mejoramiento de barrios.

B. Objetivos Específicos

- Dotar de infraestructura básica, servicios sociales y documentos de propiedad a los pobladores de las zonas de intervención.
- Estimular las actividades de movilización y organización vecinal para consolidar el proceso de participación comunitaria.
- Promover un modelo efectivo para la incorporación al contexto urbano de los asentamientos existentes y al mismo tiempo desarrollar instrumentos de control del desarrollo urbano.
- EL SUBPROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS tiene los siguientes componentes:

FORTALECIMIENTO MUNICIPAL

Los PROYECTOS INTEGRALES DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS están orientados al financiamiento e inversión en infraestructura básica y social, en zonas elegidas destinados a elevar la calidad de vida de los pobladores de bajos ingresos que habitan en estas áreas.

El SUBPROGRAMA financia las siguientes **inversiones**:

- *Agua Potable*: Construcción o ampliación de redes matrices y conexiones domiciliarias.

- *Alcantarillado Sanitario:* Construcción o ampliación de redes matrices y conexiones domiciliarias.
- *Drenaje Pluvial:* Rehabilitación, mejoramiento o construcciones de la red pluvial local.
- *Vialidad:* Construcción y mejoramiento del sistema vial interno y acceso a los barrios, de acuerdo a una jerarquización técnica
- *Redes de Electricidad y Alumbrado:* Extensión de redes de distribución eléctrica a nivel domiciliario y dominio público.
- *Módulos Sanitarios:* Construcción de módulos sanitarios dotados de inodoro, lavamanos y ducha.
- *Protección Ambiental:* Forestación para el control de erosión, arborización de vías y otras obras de protección ambiental.
- *Equipamiento Social:* Rehabilitación, ampliación y construcción de centros comunitarios y guarderías infantiles.
- *Regulación de la Propiedad:* Cubrir los gastos del registro el catastro municipal, inscripción en Derechos Reales y otros que permiten definir el Derecho Propietario.
- *Desarrollo Comunitario y Educación Sanitaria:* Fortalecimiento de las organizaciones vecinales a través de la formación, consolidación y organización a las organizaciones vecinales; Educación sanitaria para lograr el buen uso de los módulos sanitarios y en general de las obras de mejoramiento.

4.4.2.1. Criterios de Elegibilidad para el Financiamiento de Proyectos

Los criterios de elegibilidad de los barrios para la aplicación del SUBPROGRAMA, que se deben considerar en la etapa de preselección son:

- El ingreso de las familias que habitan en el barrio, no debe ser superior a tres sueldos mínimos al mes.
- Los lotes deben estar ocupados por viviendas por lo menos en un 75%.
- El tamaño de los barrios deberá ser de un mínimo de 100 lotes.
- El barrio debe esta localizado en un área consolidada y de uso residencial, que no este ningún riesgo natural.

mínimo de \$us.350.- al momento de efectuar la solicitud.

Criterios de elegibilidad de los solicitantes: El solicitante requiere que:

- a) El jefe de familia sea de nacionalidad boliviana por los menos en los últimos 10 años.
- b) Los solicitantes constituyan una familia.
- c) Los solicitantes demuestren no poseer vivienda propia.
- d) El jefe de familia o su cónyuge resida al menos dos años en el municipio donde solicita la solución habitacional.
- e) El solicitante o cónyuge no hayan obtenido anteriormente subsidios de vivienda del PNSV, ni de los es-consejos de vivienda, IVS, FONVI, FONVIS, MAU-FSE u otros programas estatales de subsidio a la vivienda.
- f) Tengan ingresos familiares totales menores a 4 salarios mínimos definidos por Ley.
- g) Mantengan una cuenta de ahorro en una EFA(entidad financiera autorizada) o ERA (entidad recaudadora de aportes) con un saldo mínimo de \$us 350 al momento de efectuar la solicitud.
- h) Hayan llenado de manera completa y entregado el formulario de solicitud de subsidio de vivienda.

Componente II: Apoyo para la ampliación y mejora de vivienda propia

Objetivo: Mejorar, a través de un subsidio en efectivo de \$us. 800, la calidad de las viviendas existentes –del área urbana y rural- ampliando o mejorando la vivienda propia, no pudiendo destinarse estos recursos a ninguna otra actividad distinta a la mencionada.

Requisito de contrapartida: Se exige un ahorro mínimo en una EFA de \$us. 100 al momento de la solicitud y \$us 100 al momento en que el PNSV les declares beneficiarios del subsidio.

Criterios de elegibilidad de los solicitantes: requiere obligatoriamente que:

- a) El jefe de familia sea de nacionalidad boliviana por lo menos en los últimos 10 años.

- b) Los solicitantes constituyan una familia.
- c) Los solicitantes posean vivienda propia.
- d) El postulante o cónyuge no hayan obtenido anteriormente subsidios de vivienda del PNSV, ni de los es-consejos de vivienda, IVS, FONVI, FONVIS, MAU-FSE u otros programas estatales de subsidio a la vivienda.
- e) Tengan ingresos familiares totales menores a 4 salarios mínimos definidos por Ley.
- f) Hayan llenado de manera completa y entregado el formulario de solicitud de subsidio de vivienda por la opción de apoyo para la ampliación y mejora de vivienda propia.

Por los aspectos anteriormente señalados, es menester realizar los siguientes comentarios:

- a) El Programa Nacional de Subsidio de Vivienda (PNSV) a cargo del Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos, con sus cinco subprogramas
 - Mejoramiento de Barrios y Regulación de Títulos de propiedad;
 - Agua y Saneamiento;
 - Mejoramiento de Viviendas en Zonas afectadas con Enfermedades Endémicas;
 - Prevención, Mitigación de riesgos y atención de emergencia;
 - Subsidio directo a la demanda.

Considera de manera muy tangencial las recomendaciones propuestas por el Banco Mundial (BM) para encarar eficiente y eficazmente el problema habitacional.

- b) Ignora por completo las malas experiencias heredadas de FONVIS y otras instituciones viviendistas. De la misma manera, ignora las ricas experiencias logradas en otros países exitosos en sus políticas de subsidio a las viviendas.

Desde todo punto de vista estas políticas de vivienda son de muy corto plazo y alcance. Apenas cubrirá algunos barrios de los departamentos del Eje Central y de ninguna manera beneficiarán a los más pobres; es decir a aquellos segmentos poblacionales que carecen de

ingreso y vivienda. Posiblemente beneficien a las clases medias que ya cuentan con vivienda y con bienes raíces. De ninguna manera representa la solución a la dramática escasez de vivienda para los realmente pobres.

Otro aspecto que amerita ser observado es el hecho que estas políticas cortoplacistas ignoran por completo la existencia de un mercado de la vivienda en Bolivia, en los términos expuestos líneas arriba; es decir, una real y verdadera política vivierendista y de subsidios a la vivienda, deben considerar aspectos ya mencionados a través de políticas financieras, monetarias, fiscales con el fin último de permitir acceso a la vivienda en términos NO subsidiados y subsidiados.

Además, en las políticas de subsidio se debe tomar muy en cuenta algunos principios básicos como ser:

- Identificar a la población objetivo a ser subsidiado, que debe estar conformado por las familias de bajos ingresos, que no pueden acceder a un crédito para obtener una vivienda propia.
- Establecer mecanismos de eficiencia en la administración de recursos destinados al subsidio.
- Fijar mecanismos transparentes en la postulación, calificación, adjudicación de las familias subsidiadas y asimismo los sistemas de fiscalización.
- El subsidio tiene que ser inversamente proporcional al ingreso familiar, es decir subsidiar más al que tiene menos ingreso.

Una verdadera política de Vivienda debe tomar en cuenta el Mercado Secundario de Títulos Hipotecarios –que podría contribuir enormemente a mitigar el déficit habitacional– que actualmente, el gobierno no lo tiene desarrollado.

Para la implementación de ésta política de vivienda, será preciso encarar dos tareas muy importantes: la primera referente al marco legal e institucional, y la segunda el reordenamiento del sistema financiero habitacional.

Respecto al marco legal e institucional se deben realizar lo siguiente:

- Disposiciones normativas técnicas que reduzcan los costos de urbanización y construcción.
- Modificaciones legales referidas al alquiler y registro de propiedades, tendientes a reducir los riesgos de transacción en el mercado inmobiliario.
- Reglamentación de la Ley de Valores y de Seguros.
- Fortalecimiento a la normativa urbana y de construcción.
- Fortalecimiento Institucional.

El reordenamiento del sistema financiero requiere las siguientes acciones:

- Creación del mercado secundario de títulos hipotecarios, para canalizar recursos de largo plazo provenientes del ahorro interno y externo, compañías aseguradoras y otros inversionistas para el financiamiento de viviendas, mediante la titularización de hipotecas y otros mecanismos de garantía.
- Creación de instrumentos, incentivos y mecanismos que faciliten el financiamiento de vivienda.

Estos instrumentos facilitarían la operatividad del mercado secundario de valores para el otorgamiento de microcrédito para mejoramiento de viviendas y crédito hipotecario para la vivienda

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

Por todos los aspectos examinados a lo largo del desarrollo de la presente investigación, es necesario puntualizar la importancia que tienen en la temática del mercado habitacional las variables no solamente económicas sino también sociales, demográficas así como todo ese conjunto de reformas estructurales encaradas en nuestro país a partir del año 1985.

Indudablemente, las Leyes de Participación Popular, Reforma Educativa, Capitalización y Descentralización han modificado radicalmente la concepción misma que se tiene del desarrollo sostenible y del desarrollo humano.

El mercado habitacional en Bolivia – especialmente el dirigido a estratos sociales de bajos ingresos – ha estado y se encuentra en la actualidad completamente descuidado.

Entre las principales conclusiones a las que podemos arribar, es menester destacar las siguientes:

- El déficit habitacional acumulado a 1997 supera las 600 mil viviendas en el área urbana y 125 mil viviendas en el área rural.
- Anualmente, el crecimiento poblacional de nuestro país (2.11%), demanda de aproximadamente 50 mil viviendas anuales en el área urbana y 10 mil en el área rural.
- Necesidad perentoria de visualizar el mercado habitacional como un área viable en nuestro país y no así como un problema de bienestar social.
- En el pasado las políticas habitacionales en nuestro país han tenido evolución y comportamiento errático.

- Pese a haberse creado a partir de 1970 seis Consejos de Vivienda, ninguno de ellos cumplió el rol asignado; cual era el de dotar de viviendas a sus diferentes afiliados.
- El Consejo Nacional de Vivienda CONAVI, creada en 1964, tampoco cumplió su rol más básico, en términos de dotación de vivienda a los sectores aportantes.
- El Fondo de Nacional de Vivienda Social (FONVIS), que reemplaza al Fondo Nacional de Vivienda (FONVI), a partir de 1992 e intervenido en 1997, pese a manejar una cartera que alcanzó a los 200 millones de dólares, tampoco pudo contribuir sustancialmente a resolver el déficit habitacional en nuestro país.
- El sistema A&P de nuestro país, tampoco está preparado para encarar adecuadamente la demanda de vivienda; puesto que mayormente orienta sus programas a estratos sociales de elevados ingresos. Además, no cuenta con el suficiente capital de operaciones.
- En el pasado el programa de “soluciones habitacionales”, ha representado una frustración más para los demandantes de vivienda.
- El mercado de capitales en Bolivia no se encuentra incorporado a los mercados internacionales de capitales (mercado de Eurobonos). Hasta el momento representa un mercado financiero cerrado y corto plazo que de ninguna manera contribuye al desarrollo del mercado habitacional en nuestro país.
- Hasta el momento la Bolsa Boliviana de Valores ha ido operando con títulos valores de renta fija y de muy corto plazo. Siendo las operaciones de reporto (45 días o menos) las de mayor volumen.
- La Bolsa Boliviana de Valores recién empieza a operar con títulos valores de renta variable, situación que posiblemente se consolidará en los próximos diez años. Por consiguiente, en la actualidad la Bolsa no está en condiciones de operar y financiar las necesidades habitacionales de nuestra población, por ausencia de mecanismos específicos de financiamiento habitacional, especialmente la bursatilización, leasing habitacional y otros.
- En lo que respecta a las políticas de subsidio a la vivienda social, las mismas se encuentran en una etapa muy primaria y desorganizada. Recientemente, el Ministerio de Asuntos Urbanos y Vivienda ha lanzado su programa de mejoramiento de barrios; de la misma manera lo hizo el Municipio de la ciudad de La Paz. Tal como se visualiza en

sus respectivas reglamentaciones, este programa beneficiará a muy pocos barrios en términos de mejoramiento de obras civiles, adquisición de material y otros. Aunque el financiamiento del BID no establece su techo financiero, estimamos que no sobrepasará de los 20 millones de dólares americanos distribuidos en un horizonte de tiempo de 5 a 10 años, recursos financieros que de ninguna manera siquiera lograrán paliar el dramático déficit habitacional en Bolivia.

- En el futuro se espera que en el marco de las políticas de subsidio a la vivienda en Bolivia, se espera los primeros resultados de la puesta en marcha de la propuesta del subsidio directo a la demanda.
- Las actuales políticas de subsidio a la vivienda, ignoran las vigorosas y razonables propuesta y recomendaciones que plantea el Banco Mundial en términos de la existencia de un conjunto de instrumentos y sus respectivas estrategias. Estimamos, que nuevamente las políticas habitacionales subsidiadas están cometiendo los mismos errores del pasado en términos de dramática improvisación y ausencia de mecanismos idóneos para su efectivización.
- En la actualidad el mercado habitacional opera razonablemente en beneficio de las clases medias, que se encuentran capacitadas para solventar su propia vivienda. Este mercado habitacional se mueve de acuerdo a las leyes de la economía, donde la inversión en viviendas depende fundamentalmente de la tasa de interés y de los ingresos de los demandantes. En esa dirección la teoría q de Tobin funciona adecuadamente en el mercado de la vivienda.

Por todos los antecedentes anteriormente señalados, se colige que la superación del déficit habitacional en Bolivia, requiere de una consolidada economía de libre mercado y la instrumentación de políticas económicas adecuadas que permitan estructurar vigorosos mercados de capitales y bolsas de valores para así fomentar el desarrollo de la titularización y bursatilización hipotecaria de viviendas, optimizando así las funciones de generar y asignar recursos financieros de bajo costo.

De la misma forma, en lo que respecta a las actuales política viviendistas del gobierno, se

establece que:

La política Nacional de Vivienda y Servicios Básicos con sus diferentes subprogramas subsidiados de Mejoramiento de Barrios y otros **no resolverán** el problema de déficit habitacional en Bolivia.

5.2 RECOMENDACIONES

- a) Por considerarse la posesión de un techo propio como parte de los derechos humanos del individuo, es necesario incorporar el mercado habitacional a las políticas macroeconómicas que se van instrumentando en Bolivia.
- b) Consideración – por parte de las autoridades gubernamentales - de manera más seria y responsable de la problemática del mercado habitacional en Bolivia.
- c) Bursatilizar el financiamiento habitacional en nuestro país, recogiendo las experiencias de otros países.
- d) Introducir mecanismos de fácil manejo como son las cédulas hipotecarias, leasing habitacional y otros.
- e) Puesta en marcha inmediatamente del mercado secundario de títulos hipotecarios, que fortalezcan:
 - El mercado habitacional.
 - Las políticas de subsidio directo a la demanda.
- f) Redireccionar los actuales programas de mejoramiento de barrios y regulación de títulos de propiedad, considerando las recomendaciones del Banco Mundial.
- g) Subsidiar a la vivienda a aquellas familias que realmente la necesiten considerando variables tales como sectores económicos, niveles de ingresos y otros relevantes.
- h) Establecimiento de políticas que consideren la dotación de vivienda propia a familias realmente pobres tales como obreros, empleados con bajos ingresos y gremialistas.
- i) Desarrollo de políticas de crédito y microcrédito orientados al mercado habitacional.
- j) Habilitación de Fondos Financieros Privados, departamentales y provinciales que orienten su cartera hacia los sectores de bajos ingresos y que en el futuro puedan transformarse estos Fondos en entidades bancarias.

- k)** Inducir e incentivar a las Organizaciones No Gubernamentales (ONG's) y personas colectivas para que capten depósitos del público en zonas semi urbanas y rurales donde no existan Cooperativas, Fondos Financieros Privados ni bancos.
- l)** Incorporar el mercado habitacional – para personas de bajos ingresos – a las políticas de Participación Popular.
- m)** Definitivamente, el mercado habitacional para familias de bajos ingresos debe insertarse en el contexto de la promoción del desarrollo económico en Bolivia.

A N E X O S

DECRETO SUPREMO No 24935
Presidencia de la República

BOLIVIA

HUGO BANZER SUAREZ
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que la lucha contra la pobreza es prioridad del Gobierno Nacional, siendo la solución de los problemas habitacionales parte esencial de ese objetivo, ya que en el país existe un elevado déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda;

Que no obstante los esfuerzos del Estado y las diferentes políticas habitacionales aplicadas hasta la fecha, no se han logrado soluciones adecuadas para resolver la eficiencia habitacional, especialmente en los sectores de la población con menores ingresos económicos;

Que el programa Operativo de Acción presentado por el Gobierno Nacional, establece el marco sobre el que deberá desarrollarse la Nueva Política Nacional de Vivienda y Servicios Básicos, democratizando el acceso al crédito para vivienda, mediante mecanismos de mercado que merecen las condiciones de financiamiento, con menores tasas de interés y mayores plazos;

Que para dar soluciones habitacionales dignas a la población de menores ingresos económicos, en cumplimiento del mandato Constitucional de garantizar el acceso a la vivienda de interés social, la Política Nacional de Vivienda y Servicios básicos contempla la aplicación de subsidios directos a la demanda, complementados con el ahorro personal y familiar del beneficiario y crédito adicional cuando corresponda;

Que desde la creación del Instituto Nacional de Vivienda pasando por el Consejo Nacional de Vivienda, y su sucesiva transformación de Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS), durante cuatro décadas y no obstante las diversas transformaciones de su organización, estas entidades no han cumplido el objeto para el que fueron creadas, mostrando discrecionalidad, presencia de influencia de toda naturaleza en la selección de beneficiarios, utilizando además, en forma poco equitativa los recursos que colecta, con baja cobertura, beneficiando, a un limitado sector de sus aportes y prestando escasa atención a las regiones más empobrecidas del país;

Que la norma legal de creaciones del Fondo Nacional de Vivienda Social establece que en una Institución Pública, con personalidad jurídica propia, autónoma de gestión y patrimonio propio creada con el objeto de prestar servicios como entidad de intermediación financiera de segundo piso,

Que en cumplimiento del art. 117 de la ley 1498, la superintendencia de Bancos y de entidades financieras, ha emitido el correspondiente dictamen motivado;

Que es necesario encarar el financiamiento de la vivienda, con nuevos mecanismos, acordes con el modelo económico social del mercado, superando anacrónicas organizaciones que no responden a las expectativas populares que requieren de modernas formas de financiamiento para la vivienda;

EN CONSEJO DE MINISTROS

DECRETA:

CAPITULO I

A. PROGRAMA NACIONAL DE SUBSIDIO DE VIVIENDA

ARTICULO 1.- Se crea el Programa Nacional de Subsidio de Vivienda (PNSV) a cargo del Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos, para dar soluciones habitacionales requeridas por los sectores de la población de menores ingresos, asegurando equidad, con la transparencia y eficiencia en el uso de los aportes para vivienda y los recursos públicos el Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos presentarán un Reglamento de Operaciones del PNSV que deberá ser aprobado por Resolución Suprema. Este Reglamento establecerá los mecanismos de focalización del subsidio, la localización geográfica de los grupos sujetos de subsidio, los tipos de soluciones habitacionales a ser financiados mediante el Programa, el procedimiento y mecanismo de selección de la población que fuere beneficiaria durante la gestión.

Los aportes del 2% patronal y 1% laboral, destinados a vivienda de interés social, por disposiciones legales en vigencia, continuarán siendo aportados en los mismos porcentajes por empleadores y trabajadores, en la forma y para los fines establecidos en el presente Decreto Supremo.

ARTICULO 2.- El Programa Nacional de Subsidio de Vivienda (PNSV) se financiará con recursos provenientes de la Unidad Recaudadora y Administradora de Aportes, a la que se refiere el artículo tercero del presente Decreto Supremo, créditos externos y donaciones de carácter bilateral y multilateral, aportes municipales de carácter voluntario de los municipios elegibles y los remanentes, si los hubiera, provenientes de la liquidación del FONVIS.

ARTICULO 3.- El 1% del aporte laboral calculado sobre el monto total del salario, será destinado a una cuenta individual de ahorro al nombre de cada uno de los trabajadores esta cuenta individual de ahorro percibirá un rendimiento de acuerdo a los réditos de las inversiones efectuadas en instrumentos bursátiles respaldados por cartera hipotecaria, neto de comisiones de administración. Los recursos acumulados en las cuentas individuales de ahorro, podrán ser utilizados por los trabajadores aportantes antes de la jubilación como parte de financiamiento para soluciones habitacionales del titular o su familia, así como también podrán ser retirados en caso de invalidez permanente, al tiempo de la jubilación o por sus herederos al fallecimiento del aportante, de acuerdo a normas vigentes.

Se crea la Unidad Recaudadora y Administradora de Aportes (URAA) bajo la dependencia del Ministerio de Hacienda. Esta Unidad utilizará el aporte patronal del 2% sobre el monto total de los salarios para el financiamiento del Programa Nacional de Subsidios a la Vivienda (PNSV), así como para cancelar obligaciones del Tesoro General de la Nación emergentes de la Ley de Pensiones, con el objeto de permitir que las Administradoras de Fondos de Pensiones movilicen recursos equivalentes o superiores a los utilizados para este propósito en el financiamiento masivo de vivienda popular. El presupuesto de la Unidad Recaudadora y Administradora de Aportes, será aprobado mediante resolución bi-Ministerial emitida por los Ministros de Vivienda y Servicios Básicos y Hacienda.

El Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos en el término de 90 días a partir de la publicación del presente Decreto Supremo, elaborará un Reglamento sobre las inversiones a ser realizadas con los recursos acumulados en las cuentas individuales de ahorro y la forma de administración de los mismos. El Reglamento deberá ser aprobado mediante Resolución Suprema.

CAPITULO II

LIQUIDACION DEL FONVIS

ARTICULO 4.- En aplicación del artículo 117 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, se dispone la liquidación voluntaria del Fondo Nacional de Vivienda Social, como entidad estatal de intermediación financiera, para cuyo efecto, en cumplimiento de disposiciones legales en vigencia, la entidad en liquidación mantiene su personalidad jurídica para este solo fin.

ARTICULO 5.- La liquidación de la entidad estará a cargo de una Comisión Liquidadora compuesta por 2 representantes del Ministerio de la Presidencia, uno del Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos, uno del Ministerio de Hacienda. La designación será efectuada por Resolución Ministerial conjunta emitida por los ministerios señalados anteriormente. La presidencia de la Comisión será ejercida por uno de los representantes del Ministerio de la Presidencia. Las decisiones serán adoptadas por el voto afirmativo de por lo menos 3 de los 4 miembros.

ARTICULO 6.- Las funciones de la Comisión Liquidadora serán ejercidas con las atribuciones que le otorgue el reglamento de Liquidación del FONVIS que será elaborado por el Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos y aprobado por Resolución Suprema en el plazo de 20 días a partir de la promulgación del Decreto Supremo. El Reglamento deberá guardar concordancia con el capítulo IX, Título Segundo del Código de Comercio y otras disposiciones conexas, en lo conducente. La Comisión Liquidadora, a tiempo de iniciar sus funciones, solicitará el concurso de la Contraloría de la República a efecto de determinar responsabilidades en el marco de la Ley N.º 1178 e informará a los Ministerios de la Presidencia, Hacienda y Vivienda y Servicios Básicos.

ARTICULO 7.- Concluido el Proceso de Liquidación el Ministerio de Hacienda, en representación del Poder Ejecutivo aprobará el Balance de Liquidación elaborado por la Comisión Liquidadora disponiéndose que cualquier remanente que pudiese resultar, sea transferida al Programa Nacional de Subsidio de Vivienda (PNSV).

CAPITULO III **RECAUDACION Y ADMINISTRACION DE APORTES**

Artículo 8.- Los Ministerios de Vivienda y Servicios Básicos y de Comercio Exterior e Inversiones Previa Licitación Pública procederán a la selección y adjudicación de la entidad o entidades recaudadora de los aportes para vivienda patronal 2% y laboral del 1%, de entre las entidades de intermediación financiera, Administradoras del Fondo de Pensiones u otras entidades especializadas en la administración de cuentas de ahorro individual.

Las entidades recaudadoras administrarán las cuentas individuales, de acuerdo al Reglamento señalado en el Art. 31, que deberá ser concordante con los principios jurídicos y normas establecidas en la Ley de Pensiones y su Reglamento para, la administración de cuentas de ahorro de capitalización individual. Asimismo, transferirán el 2% del aporte patronal recaudado en la URAA.

Efectuada la adjudicación a la que se refiere el presente artículo, la Unidad Recaudadora y Administradora de aportes (URAA), cesará en sus funciones de recaudación directa, debiendo delegar dichas funciones a las entidades administradoras de cuentas individuales que fueren adjudicadas. Asimismo, transferirá el total del aporte laboral del 1% recaudado entre la fecha de promulgación del presente Decreto y que las fechas en que las empresas recaudadoras inicien sus operaciones, las que procederán a la individualización y abono de los mencionados aportes.

Artículo 9.- Durante el proceso de liquidación o cuando corresponde, el aporte del 1% laboral efectivamente recaudado desde la aplicación del Decreto Supremo No 23261 del 15 de septiembre de 1992 hasta la fecha de promulgación del presente Decreto Supremo, será abonado en las cuentas de ahorros cargo de las entidades que se adjudiquen la administración de los aportes.

El procedimiento del abono individual de los aportes del 1% laboral, así como la individualización de aportes y su transferencia, en valor presente, a las entidades recaudadoras, será establecido por la Comisión Liquidadora, mediante Reglamento aprobado por Resolución Ministerial emitida por los Ministerios de la Presidencia y de Vivienda y Servicios Básicos.

B. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 10.- la comisión liquidadora deberá evaluar jurídica y técnicamente los contratos de obra en ejecución, para proceder a los respectivos desembolsos cuando corresponda, bajo responsabilidad de los miembros de la Comisión o en su caso efectuar las acciones pertinentes,

Artículo 11.- La Comisión Liquidadora, en el curso del proceso de liquidación previo avalúo de las soluciones habitacionales no adjudicadas, procederá a su realización o en su defecto dichos bienes deberán ser transferidos al PNSV, así como también el traspaso de activos financieros, sea cual fuere la forma de contrato al que estuviere en sujetos.

Artículo 12.- La comisión Liquidadora elaborará el Presupuesto de Liquidación del FONVIS, el mismo que deberá ser aprobado por Resolución Bi - Ministerial emitida por los Ministerios de la Presidencia y Vivienda y Servicios Básicos.

Artículo 13.- La Unidad Recaudadora y Administradora de Aportes, se subrogarán los derechos y obligaciones emergentes de los contratos de recaudación suscritos entre el FONVIS y entidades del sistema financiero nacional que estuvieran vigentes, pudiendo suscribir nuevos contratos de recaudación hasta que se efectuó la adjudicación mencionada en el art. 8 del presente Decreto Supremo.

Artículo 14.- Abrogado el Decreto Supremo Numero 23261 de 15 de septiembre de 1992 y todas las disposiciones contrarias al presente Decreto Supremo.

Los señores Ministros de Estado en los despachos de la Presidencia de la República, Vivienda y Servicios Básicos, Hacienda y Comercio Exterior e Inversión, quedan encargados de la ejecución del presente Decreto Supremo.

Es dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz a los treinta días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y siete años.

Fdo. HUGO BANZER SUAREZ
Fdo. Javier Murillo de la Rocha
Fdo. Carlos Iturralde Ballivian
Fdo. Guido Nayar Paredes
Fdo. Luis Daza Montero
MINISTRO INTERINO DE DEFENSA NACIONAL
Fdo. Edgar Millares Ardaya
Fdo. Ana María Cortéz de soriano
Fdo. Fdo. Ivo Kuljis Futchner
Fdo. Tito hoz de Vila Quiroga
Fdo. Tonchy Marinkovic Uzqueda
Fdo. Lepoldo López Cossio
Fdo. Luis Freddy Conde López
Fdo. Erick Reyes Villa Bacigalupi
Fdo. Jorge Crespo Velasco
Fdo. Javier Escobar Salguero

RESOLUCION SUPREMA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
BOLIVIA

Vistos y Considerado:

Que mediante Decreto Supremo 24935 del 30 de Diciembre de 1997 se crea el Programa Nacional de Subsidio de Vivienda (PNSV) a cargo del Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos, como instrumento de la nueva Política Nacional de Vivienda y Servicios Básicos, para dar soluciones habitacionales requeridas por los sectores de la población de menores ingresos asegurando equidad, transparencia y eficiencia en el uso de los aportes para vivienda y los recursos públicos.

Que el referido Decreto señala como fuentes de financiamiento de donde provendrán los recursos del subsidio del PNSV.

- El aporte patronal del 2% sobre el monto total de los salarios, el cual será utilizado para el financiamiento del Programa Nacional de Subsidio a la Vivienda (PNSV), creándose para ello, la Unidad Recaudadora y Administradora de Aportes (URAA) bajo dependencia del Ministerio de Hacienda, unidad que recaudará los recursos del aporte patronal y los transferirá al PNSV cuando corresponda.
- Créditos externos y donaciones de carácter bilateral y multilateral, y aportes municipales de carácter voluntario de los municipios elegibles.
- Los remanentes de la liquidación de cartera y activos del FONVIS, que serán transferidos al PNSV, con lo que se garantiza el carácter solidario del destino de estos fondos.

Que para hacer sostenible el Programa Nacional de Subsidios de Vivienda es importante incorporar otros recursos, como donaciones internas y otros recursos provenientes de gestiones de financiamiento internas y externas.

Que el mencionado Decreto dispone que el Ministerio de Vivienda u Servicios Básicos elabore un Reglamento de Operaciones del PNSV, que deberá ser aprobado por resolución suprema, reglamento en el cual deberán establecerse los mecanismos de focalización del subsidio, la localización geográfica de los grupos sujetos del subsidio, los tipos de soluciones habitacionales a ser subsidiados mediante el programa, procedimiento y mecanismo de selección de la población que fuere beneficiaria durante la gestión.

SE RESUELVE:

Aprobar el **REGLAMENTO OPERATIVO DEL PROGRAMA NACIONAL DE SUBSIDIO DE VIVIENDA** en sus doce artículos.

El Ministro de Vivienda y Servicios básicos queda encargado de dar cumplimiento a la presente Resolución Suprema.

Regístrese, comuníquese, archívese

Fdo. HUGO BANZER SUAREZ
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

Fdo. Javier Escobar Salguero
MINISTRO DE VIVIENDA Y SERVICIOS BASICOS

CAPITULO I

ARTICULO 1.- OBJETIVO DEL PROGRAMA NACIONAL DE SUBSIDIOS DE VIVIENDA

Mejorar las condiciones de vida de la población de menores ingresos mediante subsidios del Estado a familias bolivianas que sufren carencias habitacionales.

ARTICULO 2. - DEFINICIONES BASICAS DEL PNSV

Para efectos del PNSV se adoptan las siguientes definiciones:

- (a) La *población de menores ingresos* es la población comprendida en los primeros dos quintiles de la distribución de ingreso del país.
- (b) La *familia* esta conformada por los cónyuges y los hijos que viven bajo un mismo techo.
- (c) El *subsidio de vivienda* es un aporte extraordinario del Estado y sus contribuyentes a familias bolivianas para mejorar su vivienda.
- (d) La *vivienda de interés social* es la vivienda perteneciente a la población de menores ingresos.
- (e) La *carencia habitacional* se refiere a falta de vivienda, o la vivienda sin servicios básicos o con deficiencias estructurales importantes o con espacios mínimos insuficientes.

ARTICULO 3. - PRINCIPIOS BASICOS DEL PNSV

Los principios básicos que rigen el Programa Nacional de Subsidio de Vivienda:

PRINCIPIOS	DESCRIPCION
Solidaridad	Los recursos aportados serán destinados a subsidiar a la población de menores ingresos.
Equidad	Los niveles del subsidio y el acceso a los mismos deberán guardar una relación con necesidad y esfuerzo.
Transparencia	Las bases para la postulación y sistemas asignación de subsidio, y los resultados de toda asignación, deberán ser de conocimiento público
Eficiencia	Eficiente uso de los recursos, por medio de subprogramas que fomenten competencia y el uso de instrumentos de mercado para mejorar el índice costo beneficio y evitar la excesiva burocracia.
Focalización	La población beneficiaria de menores ingresos identificada sobre la base de parámetros y objetivos claros y cuantificables
Cofinanciamiento	El subsidio se otorga de forma tal que incentive el Cofinanciamiento por parte de las familias beneficiaras y/o de terceros

ARTICULO 4.- MECANISMOS DE SUBSIDIO

- (a) *de financiamiento colectivo*, tales como subprogramas para el financiamiento de proyectos de mejoramiento de barrios para proveer infraestructura básica y títulos de propiedad o de proyectos saneamiento básico de comunidades pequeñas, a través de los cuales el subsidio lo recibe la familia en forma de bienes o servicios; y

(b) *de financiamiento individual*, tales como subprogramas que otorgan subsidios individuales para la adquisición, construcción, ampliación o refacción de viviendas.

ARTICULO 5.- MECANISMO DE FOCALIZACION

Para la identificación de la población potencialmente elegible se utilizará: Índice de Desarrollo Humano (I.D.H.), Mapa de Pobreza, Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) y otros criterios elaborados a partir de información estadística del INE y/o de otras instituciones que establezcan situaciones de déficit cuantitativo o cualitativo habitacional, o de información proveniente directamente de las familias candidatas al subsidio. Cada subprograma incluido en el PNSV deberá contar con su mecanismo específico de focalización.

ARTICULO 6.- INTEGRALIDAD DEL PNSV

Cada subprograma que se financie con el PNSV constituirá parte de un esfuerzo coordinado e integrado para atender las distintas situaciones de carencia habitacional de los grupos sociales que integran la población objeto del PNSV.

ARTICULO 7. - CERTIFICADO DE SUBSIDIO

Todo subsidio otorgado con financiamiento del PNSV deberá individualizarse a nivel de familias beneficiarias y se deberá emitir y entregar a cada familia un *certificado de subsidio*, el cual especificará la fecha de entrega del subsidio, el monto de subsidio y la familia beneficiaria. En el caso de que más de una familia sea dueña de la vivienda beneficiada mediante el financiamiento del PNSV, se prorrateará el valor del subsidio.

ARTICULO 8. - REGISTRO DEL SUBSIDIO

Toda familia beneficiaria del PNSV y el monto y ocasión de cada subsidio que reciba deberán quedar debidamente registrado en un Registro Unico del PNSV.

ARTICULO 9.- PUBLICIDAD DEL SUBSIDIO

El monto subsidio, ocasión y nombre de cada familia beneficiaria deberá darse a conocimiento público por los medios de comunicación.

Toda publicidad referente a acciones financiadas con recursos PNSV deberá identificar al PNSV y sus contribuyentes como fuente de financiamiento.

ARTICULO 10.- LIMITES DEL SUBSIDIO

El subsidio de vivienda - acumuladamente - no deberá exceder el equivalente a US\$3.000 por familia y no deberá aplicarse al mejoramiento o adquisición de una solución habitacional cuyo valor exceda US\$10.000

ARTICULO 11. - GOBERNANCIA DEL PNSV

Será responsabilidad del MVSb:

- (a) coordinar el PNSV, para lo cual establecerá un *plan estratégico del PNSV*, así como los otros instrumentos que se requieran;
- (b) ejecutar las acciones requeridas para cumplir con los objetivos del PNSV; y
- (c) emitir para conocimiento público informes periódicos referentes al PNSV, su gasto y resultados.

Para la aprobación y fiscalización de los subprogramas del PNSV se constituye el *Comité de Subprogramas*

del PNSV, presidido por el Ministro de Vivienda Y Servicios Básicos y que tendrá representación del gobierno Y de los contribuyentes, en partes iguales. Por el gobierno participará un representante del Ministerio de la Presidencia Y un otro representante del Ministerio de Vivienda Y Servicios Básicos. Las decisiones del Comité de Subprogramas del PNSV requiere consenso de las partes. El Comité de Subprogramas del PNSV tendrá la responsabilidad de:

- (a) analizar y declarar elegibles a subprogramas específicos, incluyendo objetivos, mecanismo de ejecución y focalización, reglamento operativo específico, montos asignados. Y, cuando corresponda, convenio de administración, mediante Resoluciones Biministeriales; Estos montos están expresado en US\$ de junio de 1998 y deberán ser actualizados anualmente.
- (b) fiscalizar los subprogramas, a través de auditorías técnicas y financieras independientes;
- (c) proponer el financiamiento anual de los subprogramas elegidos, manteniendo la integralidad de atención del PNSV;
- (d) revisar periódicamente los objetivos, metas, sistemas, actividades, decisiones y resultados del PNSV y hacer las recomendaciones de ajuste pertinentes.

ARTICULO 12. - ELEGIBILIDAD DE SUBPROGRAMAS

Podrán ser elegibles para canalizar recursos del PNSV aquellos subprogramas que muestren:

- cumplimiento con los principios y criterios de este reglamento;
- focalización hacia la población objeto del PNSV o a parte de ella;
- objetivos claros, realistas y acatados en el tiempo;
- metas definidas cuantitativa y temporalmente, verificables y consecuentes con los objetivos propuestos;
- sistemas de ejecución, control, seguimiento, monitoreo y evaluación viables y eficientes;
- incentivo al cofinanciamiento por parte de los beneficiarios y otros;
- mayor uso posible de proveedores externos y control vía resultados;
- mayor participación posible de comunidades en los proyectos, cuando se trate de mecanismos de financiamiento colectivo;
- ente ejecutor con sistemas financieras, administrativos y técnicos confiables y eficientes;
- transparencia en la asignación de recursos y en los procedimientos de adquisición, publicación de actividades y resultados;
- indicadores verificables de resultados, incluyendo indicadores de eficiencia del gasto.

**PROGRAMA NACIONAL DE SUBSIDIO DE VIVIENDA
SUBPROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS
REGLAMENTO OPERATIVO**

PROPÓSITOS Y DEFINICIONES

Propósito

El presente reglamento Operativo tiene el propósito de establecer los términos y condiciones a los que se registrará el financiamiento que se otorgue, para la ejecución de proyectos del programa de Mejoramiento de Barrios, componente del Programa Apoyo a la Política de Vivienda (PROVIVIENDA).

Definiciones

Siempre que en el presente reglamento se haga referencia alguno de los términos mencionados a continuación, los mismos entenderán de acuerdo a las definiciones que se presentan:

APORTE LOCAL

Son recursos que provienen de los Gobiernos Municipales, BENEFICIARIOS, PREFECTURAS, ONGs, OCs u otras organizaciones privadas de apoyo social, que conformen la contraparte de los recursos de financiamiento, para la ejecución de los PROYECTOS financiados por el SUBPROGRAMA, los que son analizados por los respectivos GMs.

BENEFICIARIOS

Familias, de BAJOS INGRESOS, habitantes de un barrio consolidado, agrupados en una Organización Comunitaria (OC) que represente la demanda específica a ser atendida por un PROYECTO, en el marco del SUBPROGRAMA.

BARRIO:

Unidad residencial urbana, reconocida entre sus vecinos y el GM, objeto de la intervención del SUBPROGRAMA.

BID:

Banco Interamericano de Desarrollo, ente financiador multilateral, cuyos recursos participan en el financiamiento parcial del SUBPROGRAMA.

CONVENIO DE FINANCIAMIENTO:

Convenio que suscriben el FNDR y el GM, en el cual se establecen las condiciones mediante las cuales el FNDR transferirá al GM recursos del subsidio del SUBPROGRAMA para la ejecución de proyectos.

CONVENIO DE CREDITO:

Es el convenio que suscriben el Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR) y el Gobierno Municipal, en el cual se establecen las condiciones mediante las cuales el FNDR transferirá al Gobierno Municipal, recursos de crédito del SUBPROGRAMA para la ejecución de proyectos.

CONTRATO DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO:

Contrato que suscribe el GM con los operadores de servicios u OCs, mediante el cual se transfiere, a los primeros, la operación y mantenimiento de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica que hubiesen sido financiadas por el SUBPROGRAMA; y a los segundos, la administración y mantenimiento de las obras de equipamiento social que sean financiadas dentro del SUBPROGRAMA.

CONVENIO DE PARTICIPACIÓN:

Convenio que suscriben el FNDR y las PREFECTURAS, mediante el cual se estipulan la participación, las obligaciones y responsabilidades de éstos en la ejecución del SUBPROGRAMA.

EIAE:

Estudio de Impacto Ambiental Estratégico del SUBPROGRAMA, contiene las medidas de protección ambiental para el ciclo de proyecto.

FNDR:

Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), entidad financiera del Gobierno de Bolivia a cargo de la administración y ejecución del SUBPROGRAMA.

FONDO COMUNITARIO DE MANTENIMIENTO:

Fondo voluntario constituido con los aportes de las familias beneficiarias de un proyecto, para el mantenimiento de obras comunes y servicios financiados por el SUBPROGRAMA.

GOBIERNOS MUNICIPALES (GMs):

Gobiernos locales autónomos con potestad y atribuciones señaladas por la Constitución Política del Estado, la ley Orgánica de Municipalidades y la Ley de Participación Popular, que actúan sobre una jurisdicción territorial determinada, elegibles de financiamiento para el SUBPROGRAMA.

MVSB:

Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos.

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Son aquellas inversiones no financiadas por el SUBPROGRAMA, que sean complementarias al PROYECTO. Estas obras serán consideradas como APORTE LOCAL cuando su área de influencia o sus beneficios sean dirigidos principalmente al barrio. Solamente se considerará como APORTE LOCAL la proporción del costo de las obras cuyo impacto pueda ser asociado a los beneficios dirigidos al barrio.

OPERADOR DE SERVICIO:

Entidad, empresa o cooperativa local responsable de la operación y mantenimiento del servicio de agua potable y alcantarillado o distribución de energía eléctrica.

ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL (ONG) O INSTITUCIÓN PRIVADA DE DESARROLLO SOCIAL (IPDS):

Entidad privada sin fines de lucro, que puede participar del SUBPROGRAMA prestando apoyo técnico y/o financiero a los GMs u OCs para la preparación y ejecución de proyectos o de OBRAS COMPLEMENTARIAS, en aquellas actividades para las cuales no exista suficiente interés de empresas privadas.

ORGANIZACIONES COMUNITARIAS (OCs):

Organizaciones de Base, Juntas de Vecinos (JVS) a cualquier otra organización comunitaria reconocida por la Ley de Participación Popular, que cuente con personalidad jurídica propia.

PDM:

Plan de Desarrollo Municipal.

PNSV:

Programa Nacional de Subsidio de Vivienda, parte de cuyos recursos se destinan al Subprograma de Mejoramiento de Barrios.

PREFECTURAS:

Prefecturas departamentales. Entidades descentralizadas del Poder Ejecutivo, que participan de la ejecución del SUBPROGRAMA, prestando asistencia financiera y técnica a los gobiernos municipales de su jurisdicción para lo cual suscriben el CONVENIO DE PARTICIPACIÓN.

PROGRAMA o PROVIVIENDA:

Programa de Apoyo a la Política de Vivienda administrado por el Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos, orientado a apoyar la implementación de la nueva política nacional de vivienda. El programa tiene financiamiento del BID y del PNSV, y tiene por objeto:

- i) el establecimiento de las condiciones para que los mercados inmobiliario y financiero operen eficientemente, permitiendo una mayor movilización de recursos hacia el sector y la reducción de los costos de financiamiento, producción y transacción;
- ii) la implantación de mecanismos que faciliten el acceso de los grupos de menores ingresos al crédito;
- y
- iii) dotar de infraestructura básica y títulos de propiedad a familias pertenecientes a poblaciones con índices elevados de necesidades básicas insatisfechas, mediante proyectos integrales de mejoramiento de barrios.

PRESTATARIO:

República de Bolivia.

SUBPROGRAMA:

SUBPROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS, uno de los componentes del PROVIVIENDA, que financia proyectos integrales de mejoramiento de barrios. Estos proyectos incluyen la mejora de los servicios

urbanos y sociales básicos de poblaciones de más bajos ingresos acompañados de acciones de legalización propietaria y acompañamiento social.

PROYECTO:

Plan de inversiones integrales referido a un barrio específico, compuesto de actividades elegibles de financiamiento para el SUBPROGRAMA.

UNIDAD EJECUTORA MUNICIPAL (UEM):

Unidades técnicas municipales, responsables por la promoción del SUBPROGRAMA, la formulación de anteproyectos, de los procesos de licitación y de la supervisión de la ejecución de obras. Se trata de unidades ya constituidas, las que regularmente se hacen cargo de este tipo de actividades y ejecución de proyectos similares (ejem: oficialía Mayor Técnica, Dirección de planificación, Unidad de Participación Popular, Oficina Técnica y otras).

EL SUBPROGRAMA

Objetivo General

Contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad y de saneamiento básico de la población de bajos ingresos con necesidades básicas insatisfechas, ciudades con mas de 8.000 habitantes, mediante el financiamiento, de proyectos integrales de mejoramiento de barrios.

Objetivos Especificos

- Dotar de infraestructura básica, servicios sociales y títulos de propiedad a los residentes de los barrios marginales de las ciudades boliviana;
- Promover entre los GM's un modelo eficiente para la incorporación de los barrios marginales al contexto urbano, y apoyar la modernización de sus instrumentos de control de desarrollo urbano;
- Estimular los procesos de organización movilización de recursos comunitarios de modo a consolidar el rol de las OC y asegurar la participación activa de estas comunidades en la identificación, diseño, supervisión y operación de las inversiones en mejoramiento de barrios.

Descripción del programa

1. Componentes

- El SUBPROGRAMA comprende los componentes de Proyectos Integrales de mejoramiento de Barrios y de Fortalecimiento Municipal.

Proyectos Integrales de Mejoramiento de Barrio

- Componente orientado al financiamiento de preinversión e inversión en obras de infraestructura básica y social elegibles, destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de la población de los barrios pobres de las ciudades elegibles.
- Las metas del SUBPROGRAMA, que constituyen requisitos mínimos de los proyectos de mejoramiento de barrios son: el de dotar a todos los domicilios del barrio de los servicios de agua potable y de disposición de excretas; dotar al barrio de drenaje pluvial, pavimentación de las vías principales, y mejoramiento de las vías internas con tratamiento superficial; construir equipamiento social comunitario (centro comunal, etc.), realizar acciones de desarrollo comunitario; y asegurar la entrega de títulos de propiedad.
- La actividad de desarrollo comunitario y educación sanitaria fomentará la participación de la comunidad en la identificación, diseño y seguimiento de los proyectos. Promoverá la participación de las mujeres y de los grupos culturales y étnicos en los beneficios del Subprograma.
- EL SUBPROGRAMA podrá financiar los estudios de preinversión necesarios para elaborar los proyectos integrales de mejoramiento de barrios. Se podrá financiar hasta un monto de US\$ 50.000 por barrio en actividades de preinversión y el total gastado en preinversión en el programa que no exceda

US\$ 2.000.000.

- EL SUBPROGRAMA financiará las siguientes inversiones:

1. Agua potable

- Construcción o ampliación de las redes locales de Agua potable
- Conexiones domiciliarias
- Construcción de pozos de agua y tanques de almacenamiento.

2. Alcantarillado sanitario

- Ampliación de las redes locales de alcantarillado sanitario
- Conexiones domiciliarias
- Construcción de soluciones individuales o colectivas de tratamiento de aguas servidas.

3. Drenaje pluvial

Rehabilitación, mejoramiento o construcción de la red de drenaje pluvial local y captación y disposición de aguas de lluvia.

4. Vialidad

Sistema vial interno y de acceso a los barrios. Se adoptarán soluciones de mínimo costo y jerarquización de las vías a pavimentar. Incluye la pavimentación de vías de acceso principales; mejoramiento de vías con drenaje pluvial, construcción de cordones de acera y construcción de graderías.

5. Redes de electricidad y alumbrado

- Extensión de redes de distribución eléctrica.
- Conexión domiciliaria.
- Alumbrado Público

1. Módulos sanitarios

Construcción de módulos sanitarios dotados de inodoro, lavamanos y ducha; conexión de agua potable y alcantarillado; instalación de un punto de agua intradomiciliaria.

2. Protección ambiental

- Arborización de vías
- Forestación para el control de erosión
- Estabilización de suelos
- Otras obras de protección ambiental

3. Equipamiento social

- Rehabilitación, ampliación y construcción de centros comunitarios.
- Construcción de guarderías infantiles

4. Regularización de la propiedad

Gastos de registro en el catastro municipal e inscripción en el Registro de Derechos Reales y otros eventualmente necesarios para facilitar el otorgamiento de títulos de propiedad a los beneficiarios.

5. Desarrollo Comunitario y Educación Sanitaria

Fortalecimiento de las organizaciones vecinales incluyendo:

- i. La formación y consolidación de las organizaciones de base;
- ii. apoyo para su mejor estructuración y organización;
- iii. estímulo a los procesos de movilización comunitaria, tales como la creación y gestión de centros comunales y la normativa para la creación de fondos comunitarios; y
- iv. orientación para el seguimiento de la ejecución y operación de los proyectos.

Educación sanitaria y ambiental a la comunidad en:

- i. el uso adecuado del módulo sanitario y de los demás componentes de infraestructura sanitaria aportados por el proyecto; y
- ii. en la aplicación de las medidas de protección y preservación ambiental. Estas actividades serán realizadas por Organizaciones No Gubernamentales y/o empresas especializadas contratadas para ese fin.

Fortalecimiento Municipal

Consiste en el apoyo técnico a los GM's en:

- El desarrollo de capacidad e instrumentos necesarios para modernizar o implantar su legislación urbanística (Planes de desarrollo o Regulatorio urbano, Ordenanzas de construcciones, de uso de suelo, de loteamiento y otras).
- Capacitación de las UEMs de los GM's, en la promoción, elaboración de anteproyectos y la supervisión de los proyectos integrales de mejoramiento de barrios.

ELEGIBILIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO

a. Entidades Elegibles

Son elegibles como sujetos de financiamiento, por parte del SUBPROGRAMA, los gobiernos municipales que cuenten con ciudades mayores a 8.000 habitantes.

b. Elegibilidad De Proyectos

Los criterios de elegibilidad de los proyectos serán aplicados en dos etapas: (1) de preselección de barrios, en base a anteproyectos; (2) de aprobación de proyectos técnicos, en base al diseño final. Los criterios para cada una de las etapas son:

I. Etapa de preselección de barrios

Para calificarse en esta etapa, los GM's deberán articularse con las OC's y las Prefecturas Departamentales para la preparación de los anteproyectos referentes a cada barrio. Un anteproyecto es un estudio técnico - económico que incluye la siguiente información:

- a) Datos de identificación y ubicación del barrio en estudio, un diagnóstico de la situación actual del barrio

- i. Que exista el compromiso oficial del GM de asignar recursos para el aporte local.
- ii. Que en caso de existir otra u otras entidades cofinanciadoras del proyecto. Estas presenten su compromiso formal de participación.

Etapa de Selección de Proyectos

1. Para los barrios preseleccionados para financiamiento y cuyos proyectos pasan a etapa de diseño final, se aplican los siguientes requisitos:

a. Urbanístico

Que el GM realice el proyecto de fraccionamiento del barrio seleccionado, aprobando sus trazos urbanos, previo a la aprobación del proyecto.

b. Técnicos y económicos

- i. Que el PROYECTO cumpla con los criterios de diseño que se establecen en las guías de preparación de proyectos del Subprograma y en las demás normas técnicas y reglamentos nacionales para los sectores financiados por el SUBPROGRAMA.
- ii. Que exista compromiso de aceptación por parte de los entes operadores a cargo de los servicios públicos y/o comunitarios; de asumir la operación y mantenimiento de las obras a ser ejecutadas en su respectivo campo de acción.

c. Ambientales

- i. Cumplir con el reglamento para prevención y Control Ambiental (de la ley 1333 del Medio Ambiente) y con los criterios y medidas de protección ambiental contenidas en el EIAE del SUBPROGRAMA.
- ii. Para los proyectos ubicados en áreas de riesgo natural rehabilitable, incluir los estudios geohidrológicos como parte de la factibilidad, especificando las acciones y presupuesto necesarios para asegurar la constructibilidad del terreno.
- iii. De requerirse reubicación de familias, se deberá contener un plan de reasentamiento de conformidad a la política del Banco, respetando los límites de inversión por lote.

2. Asignación de recursos del subprograma

La asignación de los recursos del SUBPROGRAMA se realizará mediante un concurso de proyectos, realizado a nivel departamental, efectuado semestralmente. Los proyectos deberán ser presentados por los GM's, con el respaldo de las OC's, especificando el aporte local ofrecido.

- Disponibilidad de recursos por departamento

3. Los recursos disponibles para cada departamento serán determinados anualmente mediante una fórmula, la cual busca privilegiar a los departamentos que presentan elevados índices de necesidades básicas insatisfechas. La fórmula es la siguiente:

$$FCD_i = \left(\frac{PNBI_i}{PNBIT} + \frac{PNBI_i}{PD_i} \right) / \left(\frac{PNBI_i}{PNBI} + \frac{PD_i}{PD_i} \right)$$

FCD_i = Factor para determinar el cupo del departamento *i*
PNB_i = Población del departamento *i* con NBI
(necesidades básicas insatisfechas)
PNBIT = Población total del país con NBI
PDi = Población total del departamento *i*

Adjudicación de recursos a proyectos

- La adjudicación de los recursos, de financiamiento a los proyectos se realizará en forma semestral, seleccionándose aquellos que hayan cumplido con los requisitos y procedimientos establecidos en el presente Reglamento Operativo. En el caso de que los recursos disponibles no sean suficientes para atender la demanda de proyectos, se dará prioridad a aquellas solicitudes que ofrezcan aportes locales mayores.
- A objeto de asegurar una distribución equitativa de los recursos del SUBPROGRAMA, las ciudades de La Paz, Cochabamba y Santa Cruz no podrán acceder a más del 40%, en total, de los recursos de inversión.

EL CICLO DE APROBACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS

A. Promoción

El FNDR efectuará la promoción del SUBPROGRAMA, en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos y Prefecturas Departamentales, a nivel de todos los gobiernos municipales elegibles. A este efecto contratará los servicios de consultores y entidades especializadas. Dentro de esta actividad será responsable de la preparación de formularios de perfil de proyecto, guías de presentación de anteproyectos, pliegos de condiciones para licitación de obras manuales y guías de control y seguimiento de proyectos, y otros documentos que faciliten la preparación de proyectos y su ejecución.

B. Selección de barrios por los municipios

- El GM, a través de su UEM, promocionará el SUBPROGRAMA a nivel de las OC's de barrios que inicialmente se consideren como elegibles, procurando incorporar a esta labor organizaciones como las IPDS, que realizan actividades de apoyo comunitario.
- Las OC's, en conjunto con las UEM's, y si posible de otras organizaciones, formularán los Perfiles de identificación de barrios. Estos perfiles deberán demostrar el cumplimiento de las condiciones básicas aplicables, exigidas para la preselección de los barrios, según lo especificado en el presente REGLAMENTO.
- El GM en base a los perfiles presentados, tomando en cuenta la prioridad social y la posibilidad de cumplir los criterios de elegibilidad del subprograma, seleccionará los barrios que considere prioritarios para su presentación para financiamiento.

FORMULACION DE ANTEPROYECTOS

- Las UMS asumirán la responsabilidad de formulación de los anteproyectos para los barrios preseleccionados. A este efecto recibirán apoyo y asesoramiento por parte de las prefecturas y del propio FNDR. Asimismo, se estimulará la incorporación de otras organizaciones (IPDS) en la preparación de los anteproyectos, donde no exista suficiente interés de empresas privadas.
- Los anteproyectos que hubiesen cumplido con las condiciones señaladas en el presente Reglamento Operativo, serán presentados, con un informe de la UEM al Concejo Municipal.
- El Concejo Municipal, en base al informe de la UEM y la disponibilidad de recursos, determinará la prioridad de los anteproyectos a ser presentados para financiamiento, y asimismo su disposición a comprometer recursos de contrapartida para el financiamiento de los anteproyectos.

Selección de Proyectos para Financiamiento

- El FNDR convocara semestralmente a la presentación de solicitudes de financiamiento con recursos del SUBPROGRAMA. La convocatoria nacional señalara expresamente el plazo de presentación de las solicitudes, el mismo que no deberá exceder de 4 meses.
- Los GM's dentro el plazo señalado, presentarán sus solicitudes de financiamiento al FNDR acompañando la siguiente documentación:
- Nota de solicitud de financiamiento.
- Copia de la Resolución del Concejo Municipal de priorización de anteproyectos y compromiso de cofinanciamiento de ser estos aprobados;
- Dos copias de los anteproyectos;
- Carta de compromiso de participación de las OC's respectivas;
- Si es el caso, carta compromiso de la entidad cofinanciadora.
- FNDR calculará y divulgará la disponibilidad de recursos por cada departamento, aplicándola formula definida en este Reglamento.
- En base a las solicitudes presentadas y la disponibilidad de recursos el FNDR seleccionará los proyectos elegibles para financiamiento entre aquellos que hayan cumplido todos los criterios de elegibilidad. En el caso de que los recursos disponibles para el departamento correspondiente no sean suficientes para financiar todos los proyectos elegibles sedara prioridad a aquellos que presenten mayor proporción de aporte local.
- Las solicitudes serán evaluadas por la unidad técnica respectiva del FNDR, laque remitirá su informe de evaluación y recomendaciones, el cual será aprobado por su Comité de Proyectos.
- La asignación de los recursos de subsidio y de crédito, cuando pertinente, del SURPROGRAMA corresponderá al Comité de Créditos del FNDR, instancia que emitirá la resolución respectiva.
- Cumplidos todos los requisitos para el análisis de los proyectos, el FNDR podrá aprobar el financiamiento de proyectos cuando su costo total sea inferior o igual a US\$ 1.200.000. Sin embargo, la Representación del Banco en Bolivia establecerá un procedimiento de revisión ex - post de estos proyectos. Para los proyectos cuyo costo total supere este monto, el FNDR deberá someter a la aprobación previa del banco los diseños y presupuestos. En ambos casos el FNDR deberá retener toda la documentación pertinente.

EJECUCION DE LOS PROYECTOS

- El FNDR notificará al GM la aprobación de su solicitud, debiendo procederse a la suscripción del respectivo Convenio de Financiamiento. En caso de existir una entidad cofinanciadora esta será incorporada en éste Convenio, señalándose sus obligaciones y responsabilidades.
- El GM procederá al diseño final del proyecto aprobado, en forma directa o mediante la contratación de consultores, con recursos propios o de financiamiento, con el asesoramiento técnico del FNDR.
- Si en la fase de diseño final, los costos determinados excedieran los límites establecidos en el presente Reglamento Operativo, el proyecto deberá ser redimensionado o el Convenio de Financiamiento cancelado.
- El GM procederá a la licitación de obras y/o de suministro de bienes, así como la selección de servicios de consultoria requeridos para la ejecución del proyecto. El FNDR facilitará los documentos tipo y proveerá la asistencia técnica y supervisión necesaria a la realización de estas actividades. La OC representante del barrio beneficiado deberá participar de cada uno de los procesos indicados.
- Previo a la adjudicación de obras, adquisición e bienes o contratación de consultores, dentro de los límites establecidos por el FNDR, el GM remitirá toda la documentación de respaldo de los procesos solicitando su no objeción.
- El GM con la no objeción del FNDR procederá a la adjudicación respectiva y a la suscripción de los contratos de obra, provisión de bienes o consultoria que corresponda, en base a modelos facilitados por el FNDR.
- El pago a las empresas contratistas proveedoras de bienes o consultoras, será efectuado directamente por el FNDR. Por acuerdo mutuo, el FNDR podrá optar por la modalidad de reembolso de gastos que los GM's ejecuten con cargo al proyecto.

- La ejecución de obras físicas será estrechamente coordinada con las actividades de desarrollo comunitario, educación ambiental y sanitaria y de titulación, de modo que todas finalicen dentro del plazo de ejecución de cada proyecto de barrio.
- A la conclusión de cada proyecto, el MVSBS hará entrega de un certificado de Subsidio a cada familia beneficiada, el cual representará el aporte otorgado por el programa en su favor.

Supervisión y fiscalización

- La supervisión de la ejecución de los proyectos estará a cargo de firmas consultoras o profesionales contratados por el GM con recursos del Subprograma inscritos en sus respectivos registros. Este supervisor deberá ser contratado y solamente podrá ser substituido con la no objeción del FNDR;
- Las entidades operadoras de servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, además de dar su aprobación técnica a los diseños correspondientes, serán solicitadas a designar un supervisor para el seguimiento de la ejecución de las obras;
- La fiscalización de la ejecución de los proyectos estará a cargo de un profesional contratado para este fin con recursos del Subprograma.

Operación y Mantenimiento

- **Servicios Públicos:** La operación y mantenimiento de los servicios públicos financiados por el SUBPROGRAMA, sujetos al cobro de tarifas u otros cobros directos al usuario, necesariamente estará a cargo de las empresas Operadoras de estos servicios, sean cooperativas, empresas públicas, mixtas, privadas o municipales autónomas. En ningún caso el GM podrá asumir por sí mismo la operación y mantenimiento de los servicios. A la conclusión de las obras correspondientes, el GM suscribirá con la empresa respectiva un CONTRATO DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.
- El mantenimiento de las obras de uso público no sujetas a cobros directos (como el mantenimiento de drenajes y vías urbanas), será de responsabilidad de los GM's, según lo estipulado en el Convenio de Financiamiento;
- **Servicios Sociales:** la operación y mantenimiento de aquellas obras de uso comunitario será obligación de la OC del barrio respectivo, debiendo suscribirse un contrato de administración de las obras entre el GM y la OC, estableciendo las obligaciones de ambas partes.

Fondo comunitario de mantenimiento

Una vez entregadas las obras y servicios del barrio, se estimulará la constitución de un fondo para el mantenimiento de las mismas y para la realización de actividades de interés común de los vecinos. Los recursos serán constituidos por las cuotas voluntarias mensuales de las familias del barrio y de otras fuentes que se logre movilizar. La administración del fondo estará a cargo de la OC, que deberá prever la aplicación de mecanismos transparentes de recaudación, utilización y rendición de cuentas de los recursos.

TERMINOS Y CONDICIONES DEL FINANCIAMIENTO

A. Estructura del financiamiento

El financiamiento del SUBPROGRAMA está compuesto, por los recursos del PROVIVIENDA y el APOORTE LOCAL. La estructura de financiamiento de los proyectos y la participación porcentual de las entidades participantes estarán sujeta al análisis de las fuentes propuestas por éstos.

1. Recursos del subsidio

- i. Los recursos para el subsidio a proyectos de mejoramiento de barrios provienen principalmente del Contrato de Financiamiento, suscrito entre el BID y el Gobierno de Bolivia para el financiamiento

del Programa de Apoyo a la Política de Vivienda. Adicionalmente, el programa Nacional de Subsidio a la Vivienda (PNSV), durante la ejecución del Programa aportará al menos 50% del monto que tenga disponible, en ningún caso el aporte será menor a US\$ 10 millones.

- ii. Los recursos de subsidio en ningún caso podrán representar más del 70% de la inversión total del proyecto.

2. Aporte local

- i. El APORTE LOCAL estará constituido por recursos propios de los GM's, aportes de la comunidad y de donaciones de otras fuentes, a las que éstos puedan recurrir, hasta alcanzar al menos el 30% del total de la inversión. Los GM's podrán acceder a créditos del FNDR para el financiamiento de su aporte local, en estos casos rigen las normas para la concreción de créditos anexas a este Reglamento.
- ii. La suma del subsidio más el crédito no podrá superar el 90% del costo total del proyecto.

B. Convenio de financiamiento FNDR-GM

Las obligaciones financieras y las derivadas de la ejecución de los proyectos, estarán contenidas en un Convenio, firmado entre el FNDR y cada GM. En estos convenios se establecerán las obligaciones de ambas partes y contienen, además e las condiciones generales indica en el presente Reglamento Operativo, las siguientes obligaciones.

- a. El GM deberá adoptar medidas para modernizar su sistema de registro catastral de inmuebles y efectuar el cobro de los impuestos inmobiliarios sobre la base de los nuevos valores de las propiedades, que reflejen la valorización resultante de las obras realizadas.
- b. El GM deberá revisar su legislación urbana, especialmente el plan de desarrollo urbano, y las normas de urbanización y construcción, así como los procedimientos municipales, y tomar medidas concretas para facilitar la expansión urbana y la regularización de los asentamientos marginales espontáneos.
- c. El GM se comprometerá atender, de forma adecuada, los barrios beneficiados con servicios de aseo urbano y mantenimiento de vías y drenajes.

Aunque éstas acciones no constituyan condiciones específicas relacionadas a desembolsos su no cumplimiento implicará la descalificación del municipio a nuevos financiamientos del Programa. Compete al FNDR verificar el adecuado cumplimiento de estos compromisos y apoyar técnicamente su realización.

C. Destino del financiamiento

1. Recursos del subsidio

La utilización de recursos del BID y del PNSV, que conforman el subsidio del Subprograma, estará sujeta a normas de adquisiciones del Banco y estarán destinados a cubrir las siguientes categorías de gastos:

- Obras civiles y Servicios correlacionados
- Adquisición de materiales de construcción
- Estudios de diseño final
- Consultoría técnica
- Capacitación

2. De los recursos del aporte local

- Estos recursos además de cubrir parcial o totalmente cualquiera de los ítemes a los que se destinen los recursos del subsidio, podrán financiar:
 - Estudios de preinversión

- Gastos de licitación
 - Gastos de supervisión de obras
 - Costos equivalentes de mano de obra de los vecinos
 - Terrenos ubicados dentro de los barrios beneficiados
- A objeto de asegurar el aporte local, el GM emitirá a favor del FNDR una Carta de Instrucción Irrevocable a los bancos a los cuales mantiene cuentas corrientes, por la cual autoriza al FNDR a debitar automáticamente los montos correspondientes a su aporte a la planilla de avance de obra que corresponda, a simple instrucción. El GM deberá gestionar un documento semejante de aquellas otras entidades que participen como cofinanciadoras del proyecto.
 - El valor equivalente de los aportes de la comunidad (mano de obra y/o materiales) deberán ser registrados por el GM en las respectivas planillas de avances de obras.

D. Moneda del subsidio

Los subsidios con recursos del BID se efectivizarán en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio oficial de venta en la fecha de desembolso. Los subsidios con recursos del Programa Nacional de Subsidio a la Vivienda se efectivizarán en moneda nacional.

DESEMBOLSO

1. Modalidad de los desembolsos

- El financiamiento del programa tiene carácter supervisado, por lo que los desembolsos del FNDR se realizarán directamente a las empresas proveedoras de bienes y servicios.
- Los desembolsos de los recursos de subsidio se efectuarán “pari - passu” con los fondos del APORTE LOCAL que serán depositados en las cuentas que el FNDR instruya y luego de cumplirse con los requisitos y condiciones asignadas previamente a esta etapa.

2. Procedimientos

Para los desembolsos se establece el siguiente mecanismo.

- a. Para el primer desembolso los GM deberán presentar:
 - i. Los contratos suscritos con las empresas contratistas de acuerdo a modelos FNDR;
 - ii. Comprobante de pago de la liquidación expedida por la notaría, que certifique que se han iniciado los tramites de protocolización de los contratos que correspondan;
 - iii. Demostración documentada (Resolución del Concejo Municipal) de que se ha incorporado en el presupuesto los recursos necesarios para cumplir con el aporte propio;
 - iv. Certificado e depósito que demuestre la disponibilidad del aporte propio;
 - v. Documento de compromiso de la OC de contribución al aporte de la comunidad, cuando sea el caso.
- b. El segundo y siguientes desembolsos se efectuarán de acuerdo al cronograma establecido y en base a los informes de supervisión, control y seguimiento, previo el cumplimiento del APORTE LOCAL y presentación de los contratos protocolizados antes del segundo desembolso.
- c. A la conclusión de la fase de ejecución, el GM presentará al FNDR un informe final de recepción de obras, bienes o servicios expresando su conformidad, en base al cual se efectuará el último desembolso.

MODIFICACIONES AL CONVENIO DE FINANCIAMIENTO

El convenio de financiamiento FNDR-GM podrá ser modificado en sus montos proyectados, es las siguientes situaciones:

- a. La adjudicación de las obras, adquisición de bienes o contratación de los servicios de consultoría manteniendo en la nueva estructura de financiamiento del proyecto o servicio, la composición porcentual originalmente aprobada.
- b. Durante la ejecución de las obras, por ordenes de cambio debidamente justificadas, que en su conjunto, no superan el 10% del contrato original. En este caso la composición de aportes para financiarlas estará sujeta a la disponibilidad de recursos en el FNDR debiendo el GM solventar, en alguna situación la totalidad de los mismos.

SEGUIMIENTO DEL SUBPROGRAMA

El FNDR revisará por muestreo la ejecución de los proyectos e informará al BID y al MVSb el resultado de dichas revisiones detallando las eventuales irregularidades encontradas.

Además remitirá al BID y al MVSb, un informe de progreso anualmente sobre el estado de ejecución del SUBPROGRAMA. El FNDR será responsable asimismo por el seguimiento del cumplimiento de las condiciones establecidas en los convenios de Financiamiento y de Crédito con los GM's, debiendo informar de su progreso en los informes semestrales.

DISPOSICIONES GENERALES

A. Restricciones para el uso de recursos

Los recursos del Subprograma no podrán destinarse a financiar:

- adquisición de bienes muebles usados;
- gastos generales de administración
- adquisición o arriendo de inmuebles con excepción de los terrenos que sean requeridos para la ejecución de proyectos, cuya adquisición deberá financiarse con el aporte local.

B. Control de condiciones

Durante la vigencia del financiamiento respectivo, el FNDR verificará el grado de eficiencia de la operación y mantenimiento de las obras y/o servicios financiados bajo el PROGRAMA y el cumplimiento de las cláusulas contractuales del contrato de financiamiento.

C. Normas

El SUBPROGRAMA se rige por las normas establecidas por los siguientes documentos:

- Contrato de Préstamo No. 1006 /SF-BO de fecha 19 de junio de 1998, suscrito entre la República de Bolivia y el BID.
- Reglamento Operativo del PNSV
- (Decreto Supremo 218346 de 27 de abril de 1998).
- Contrato Subsidiario, a suscribirse entre el Ministerio de Hacienda, MVSb con el FNDR.
- Normas Básicas del Sistema de Administración de Bienes y Servicios.
- El presente Reglamento Operativo.
- Las Guías de Presentación de Proyectos del SUBPROGRAMA.
- Manual de supervisión, control y seguimiento de proyectos del FNDR.
- Modelos de contratos aprobados por el presente SUBPROGRAMA.
- Régimen de adquisiciones y contratación de servicios de consultoría del BID.

ANEXO I

CONDICIONES DE LOS CRÉDITOS DEL FNDR

a. Moneda de los Créditos

Los créditos serán otorgados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y desembolsados en esa moneda y en bolivianos al tipo de cambio oficial de venta en la fecha de desembolso.

b. Amortización

El plazo máximo a concederse será de seis (6) años, incluyendo un (1) año de gracia, en el que solo se cancelarán intereses.

La amortización al capital y paga de intereses se realizará semestralmente, mediante el sistema de cuotas iguales y constantes, en dólares americanos o su equivalente en moneda nacional al cambio de la fecha de vencimiento.

Las fechas de vencimiento de las cuotas semestrales del servicio de la deuda serán el..... de... de cada año, tanto para capital como para intereses y comisiones.

(Las fechas serán definidas entre las GMs y el FNDR para cada crédito)

c. Intereses y Comisiones

La tasa de interés será variable durante el período de vigencia de las préstamos e igual a la tasa LIBOR calculada para operaciones a 6 meses debiendo, el FNDR, hacer conocer dicha tasa el inicio de cada semestre.

d. Garantías

Las GMs emitirán una Carta de Instrucción Irrevocable instruyendo a los bancos en las cuales mantienen cuentas corrientes a acreditar en favor del FNDR en forma directa y automática, los montos adecuados por concepto de intereses, comisiones, amortizaciones y, en su caso, las cuotas de su aporte propia al proyecto.

e. Mantenimiento de Valor

Los créditos incluirán una cláusula de mantenimiento de valor referida a la cotización de venta de la divisa norteamericana en el Bolsín del Banco Central de Bolivia, establecido el día anterior a la fecha de pago de la cuota correspondiente.

f. Requisitos de Elegibilidad

Para que un GM sea elegible de financiamiento deberá demostrar que cuenta con Capacidad y Razón de Endeudamiento, y que puede responder al servicio a la deuda de anteriores obligaciones y la emergente de la nueva operación.

g. Trámite

El GM solicitante deberá acompañar a la documentación señalada en el Capítulo I, Título 4.4, la información institucional financiera.

Asimismo, la Resolución del Concejo Municipal que autorice la contratación del crédito.

El FNDR, mediante sus instancias respectivas, evaluará y aprobará las solicitudes de crédito.

Aprobado el crédito, se procederá a la suscripción del Contrato de Financiamiento FNDR-GM.

H. Destino del Financiamiento

Los recursos del crédito solamente serán aplicados a las categorías de gasto señaladas en el capítulo V, sección C. numerales 1 y 2 y estarán sueltos, además, a las disposiciones del Capítulo VI.

Otras Condiciones

En todo lo que no estuviere expresamente señalada en el presente Anexo, se aplicarán las condiciones establecidas en este Reglamento Operativa.

RESOLUCION ADMINISTRATIVA SPVS-IV-No. 052

La Paz, 14 de febrero, 2000

VISTOS Y CONSIDERANDOS:

Que, de acuerdo a lo establecido por los artículos 8, 22 y 32 del Decreto Supremo No. 25514 de fecha 17 de septiembre de 1999 la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros debe elaborar la reglamentación de los aspectos relacionados con los procesos de titularización, los cuales deben ser aprobados por el Comité de Normas Financieras de Prudencia CONFIP cuando corresponda;

Que, en tal sentido y el marco del trabajo de reglamentación a la Ley del Mercado de Valores, la Intendencia de Valores ha procedido a elaborar el Reglamento de Normas Prudenciales de Titularización, mismo que fue puesto en consideración del CONFIP, conforme a lo establecido por la Ley No. 1864 de 15 de junio de 1998 y el Decreto Supremo No. 25138 de fecha 27 de agosto de 1998;

Que, la Ley de Propiedad y Crédito Popular N° 1864 de 15 de junio de 1998, crea en su artículo 30 el Comité de Normas Financieras de Prudencia (CONFIP) como órgano encargado de la aprobación de normas de prudencia para el funcionamiento del sistema financiero nacional e instancia de coordinación de las actividades de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras y de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros;

Que, mediante acta de aprobación N° SB/CONFIP/022/99 de fecha 29 de diciembre de 1999, el Comité de Normas Financieras de Prudencia (CONFIP) aprobó el proyecto de Reglamento de Normas Prudenciales de Titularización presentado por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros;

Que, de acuerdo a lo establecido por el artículo 15 del Decreto Supremo No. 25138, el proyecto de norma que cuenta con Acta de Aprobación, debe ser emitido como Resolución por la Superintendencia respectiva, correspondiendo en este caso la emisión de la Resolución Administrativa a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros;

Que, en el marco de la regulación normativa de los aspectos relacionados con los procesos de titularización, existen también normas que no tienen carácter prudencial, por lo que no requieren de la aprobación del Comité de Normas Financieras de Prudencia (CONFIP) prevista en el Decreto Supremo No. 25514 del 17 de septiembre de 1999;

Que, el artículo 32 del Decreto Supremo No. 25514, facultó a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros reglamentar mediante Resolución Administrativa, los aspectos relacionados con los procesos de titularización.

Que, el numeral 25 del artículo 15 de la Ley del Mercado de Valores establece que es función y atribución de la Superintendencia de Valores emitir resoluciones administrativas necesarias para instrumentar la aplicación y el cumplimiento de la Ley y sus reglamentos, facultad que a la fecha es ejercida por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, de conformidad a lo previsto por el artículo 37 de la Ley de Propiedad y Crédito Popular N° 1864 de 15 de junio de 1998;

POR TANTO:

El Superintendente de Pensiones, Valores y Seguros en uso de las facultades y atribuciones conferidas por la Ley del Mercado de Valores No. 1834 de 31 de marzo de 1998, la Ley de Propiedad y Crédito Popular N° 1864 de 15 de junio de 1998 y demás disposiciones en vigencia.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO:

Emitir la normatividad aprobada por el CONFIP mediante Acta N° SB/CONFIP/022/99 de acuerdo al texto que constituye el "anexo 1" de la presente Resolución Administrativa bajo la denominación "**REGLAMENTO DE NORMAS PRUDENCIALES DE TITULARIZACION**"

ARTICULO SEGUNDO:

Aprobar y emitir la normatividad de acuerdo al texto que constituye el "anexo 2" de la presente Resolución Administrativa bajo la denominación "**REGLAMENTO DE DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS ESPECIFICAS SOBRE TITULARIZACION**".

La Intendencia de Valores queda encargada de la notificación y publicación de la presente Resolución Administrativa para su ejecución y cumplimiento.

Regístrese, hágase saber y archívese.

ANEXO I
REGLAMENTO DE NORMAS PRUDENCIALES
DE TITULARIZACION

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Objeto. El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas de carácter prudencial, relativas a los procesos de Titularización, conforme a lo establecido por la Ley del Mercado de Valores y el Decreto Supremo No. 25514 de fecha 17 de septiembre de 1999.

ARTICULO 2.- Bienes o activos objeto de titularización. Para efectos de lo establecido por el artículo 8 del Decreto Supremo No. 25514 podrán estructurarse procesos de titularización a partir de cualesquiera de los activos o bienes señalados por el artículo 79 de la Ley del Mercado de Valores No. 1834.

Asimismo, conforme a lo establecido por el precitado artículo, la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros podrá autorizar mediante Resolución Administrativa de carácter general, la estructuración de procesos con bienes o activos diferentes de los anteriormente mencionados.

ARTICULO 3.- Autorización. La Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, mediante Resolución Administrativa, autorizará o rechazará las emisiones estructuradas a partir de procesos de titularización con cualesquiera de los bienes o activos previstos por la presente norma, tomando en cuenta las condiciones, situación y requerimientos del mercado y el debido cumplimiento de lo establecido por la Ley del Mercado de Valores, el Decreto Supremo No. 25514, el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 4.- Facultad de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros. La Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros podrá rechazar la solicitud de autorización e inscripción en el RMV de emisiones estructuradas a partir de procesos de titularización, cuando a su juicio:

- a) Existan circunstancias de las cuales se derive un temor razonable de causar un daño al mercado.
- b) Se considere que la operación afecte la solvencia o estabilidad financiera del originador o de la Sociedad de Titularización cuando ésta sea la que constituya el Patrimonio Autónomo por Acto Unilateral.
- c) Las condiciones financieras y económicas del mercado o del sistema financiero así lo ameriten.

ARTICULO 5.- Solvencia patrimonial. Conforme a lo establecido por artículo 22 del Decreto Supremo No. 25514, las Sociedades de Titularización que mediante acto unilateral constituyan un patrimonio autónomo deberán acreditar ante la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros que mantienen un coeficiente de adecuación patrimonial de por lo menos el diez por ciento (10%) con relación a los bienes o activos

adquiridos. Para tal efecto dichos activos, sea cual fuere la naturaleza de los mismos, tendrán una ponderación igual a uno (1).

CAPITULO II MECANISMOS DE COBERTURA

ARTICULO 6.- Mecanismos de cobertura. Constituyen el respaldo en favor de los inversionistas ante la presencia de cualquier riesgo que pueda afectar los activos o bienes objeto de un proceso de titularización. Los procesos de titularización pueden estructurarse incorporando uno o más mecanismos de cobertura, sean estos internos o externos o una combinación de los mismos.

ARTICULO 7.- Mecanismos internos de cobertura. Dentro de los mecanismos de cobertura se podrán utilizar alternativamente o en forma combinada los siguientes:

a) **Subordinación de la emisión:** Implica que el originador, la Sociedad de Titularización si ella es quien transfiere los bienes o activos o una tercera entidad, suscriba una porción de los valores emitidos. A dicha porción se imputarán los siniestros o faltantes de activos, mientras que a la porción no subordinada se destinarán en primer término, los flujos requeridos para la atención de capital e intereses incorporados en tales valores.

Los valores que conforman la porción subordinada, sin que por ello pierdan el carácter de subordinados, podrán ser colocados en el mercado de valores, siempre que previamente hayan sido objeto de calificación y que ésta considere el riesgo derivado de su condición de subordinados.

b) **Sobrecolateralización:** Consiste en que el monto de los activos o bienes que conforman el patrimonio autónomo exceda el monto de los valores emitidos. A la porción excedente se imputarán los siniestros o faltantes en cartera o flujo.

c) **Exceso de flujo de caja:** Este mecanismo consiste en crear una reserva con el margen diferencial o excedente entre el rendimiento generado por la cartera y el rendimiento pagado al inversionista.

d) **Sustitución de cartera:** Es el mecanismo mediante el cual el originador o la Sociedad de Titularización si ella es quien transfiere la cartera, se obliga a sustituir los créditos que en el curso del proceso varíen la calificación obtenida previamente conforme a las normas sobre calificación de cartera expedidas por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras en forma tal que se incremente el riesgo de su normal recaudo.

e) **Fondo de liquidez:** Este mecanismo consiste en destinar sumas de dinero para que el patrimonio autónomo atienda necesidades eventuales de liquidez. Dichas sumas pueden provenir del originador, de la Sociedad de Titularización si ella es quien transfiere los bienes o activos o de parte de los recursos recibidos por la colocación de los valores.

f) **Contratos de crédito subordinado:** Consiste en disponer por cuenta del originador o de la Sociedad de Titularización si ella es quien transfiere los bienes o activos y a favor del patrimonio autónomo, de líneas de crédito automáticamente utilizables cuando sean requeridas para atender necesidades de liquidez de dicho patrimonio.

g) **Aval:** Las entidades originadoras de procesos de titularización o la Sociedad de Titularización si ella es quien transfiere los bienes o activos, podrán avalar las emisiones de los valores emitidos a través de tales procesos, cuando se acredite capacidad patrimonial para ello.

ARTICULO 8.- Mecanismos externos de cobertura. Dentro de los mecanismos externos de cobertura se podrán utilizar alternativamente o en forma combinada, los siguientes:

a) **Avales o garantías conferidos por instituciones financieras y aseguradoras** que no tengan vinculación con quien transfiere los bienes o activos al patrimonio autónomo.

- b) Seguros de crédito a los que se refiere los artículos 1106, 1107 y 1108 del Código de Comercio en concordancia con la Ley de Seguros No.1883.

TITULO II

ACTIVOS O BIENES OBJETO DE TITULARIZACION

CAPITULO I

TITULARIZACION DE CARTERA DE CREDITO Y OTROS ACTIVOS O BIENES

GENERADORES DE UN FLUJO DE CAJA

ARTICULO 9.- Características de los activos o bienes. Mediante los procesos de titularización de cartera de crédito y otros activos o bienes generadores de flujo de caja se podrán emitir valores de participación, contenido crediticio o mixtos. Dichos procesos se sujetarán a las siguientes reglas especiales, cuyo cumplimiento será previamente verificado por la Sociedad de Titularización:

- a) Debe establecerse matemática o estadísticamente el flujo de caja generado por los bienes o activos titularizados. Dicha proyección debe realizarse por un plazo igual al de duración del patrimonio autónomo.
- b) Tratándose de cartera de crédito deberá especificarse la calificación o combinación de calificación a la que corresponden los créditos, conforme a las normas sobre calificación de cartera expedidas por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras. El cumplimiento de este requisito se acreditará mediante certificación de la Empresa de Auditoría Externa de la respectiva entidad financiera.

Tratándose de cartera de entidades no vigiladas por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, la calidad de los créditos deberá corresponder a las condiciones de dicha calificación, según certificación de la Empresa de Auditoría Externa, autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores, del originador o de la Sociedad de Titularización si ella es quien transfiere la cartera al patrimonio autónomo.

ARTICULO 10.- Coeficiente de riesgo. Para efecto de la inscripción y autorización de oferta pública de los valores emitidos a través de un proceso de titularización, la Sociedad de Titularización presentará el análisis del coeficiente de riesgo, así como la metodología empleada, debiendo ser la misma sustentada ante la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros y la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras cuando se trate de entidades bajo su fiscalización. Los mecanismos de cobertura implementados deberán cubrir el 100% del riesgo demostrado por el referido coeficiente.

CAPITULO II

TITULARIZACION DE INMUEBLES

ARTICULO 11.- Definición. Consiste en la transferencia de bienes inmuebles a un patrimonio autónomo con el propósito de emitir a su cargo valores de oferta pública. El patrimonio autónomo así constituido puede emitir valores de participación, de contenido crediticio o mixtos.

ARTICULO 12.- Reglas particulares. La realización de esta clase de procesos se sujetará a las siguientes reglas especiales, cuyo cumplimiento será previamente verificado por la Sociedad de Titularización:

a) Existencia de cuando menos un avalúo actualizado, elaborado de acuerdo a métodos de reconocido valor técnico y expedido por una persona calificada, inscrita en el Colegio correspondiente y que no se encuentre dentro del registro de peritos o valuadores inhabilitados de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

Se entenderá como avalúo actualizado aquel que no tenga más de seis (6) meses de antelación a la fecha de presentación de la solicitud ante la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

El avalúo deberá ser efectuado por evaluadores independientes de la persona que transfiere los bienes o activos y de la Sociedad de Titularización.

b) El inmueble objeto de titularización deberá estar libre de gravámenes, modalidades o limitaciones de dominio diversas a las derivadas del régimen de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará mediante Certificado de Registro de Derechos Reales.

No obstante lo anterior, es factible el endeudamiento posterior del patrimonio autónomo con sujeción a los siguientes parámetros:

- Que en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos se estipule tal posibilidad y se establezcan los objetivos de la adquisición de créditos y las reglas o límites de endeudamiento máximo sobre el valor del patrimonio autónomo, el cual no podrá superar el treinta por ciento (30%) del valor del patrimonio autónomo.

- Que la asamblea de tenedores de valores autorice la celebración de operaciones de endeudamiento.

- Que los créditos se adquieran conforme a las condiciones y tasas de mercado.

c) Acreditar que se han cancelado todos los impuestos que correspondan al inmueble, mediante la presentación de fotocopia del último pago realizado.

d) Tratándose de esquemas en los cuales el flujo de caja constituya factor preponderante en la rentabilidad ofrecida al inversionista deberán incorporarse mecanismos de cobertura internos o externos que permitan cubrir en una vez el coeficiente de riesgo del flujo ofrecido.

e) Los inmuebles objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia del Contrato o del Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos.

ARTICULO 13.- Valores de deuda con garantía inmobiliaria. Para emitir valores de contenido crediticio con cargo a patrimonios autónomos conformados con bienes inmuebles, los recursos para atender oportunamente el pago de los intereses y el capital de los valores pueden originarse de las siguientes formas:

a) Flujo externo: La fuente de pago proviene directamente de quien transfiere los bienes o activos al patrimonio autónomo.

b) Flujo interno: La fuente de pago se origina en un contrato mediante el cual se explota comercialmente el inmueble que conforma el patrimonio autónomo.

La atención del pago de los intereses y el capital de los valores se respaldará mediante cualesquiera de los mecanismos internos o externos de cobertura contemplados en el presente Reglamento, pudiéndose prever la liquidación del patrimonio para atender con su producto a la redención de los valores.

CAPITULO III

TITULARIZACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 14.- Titularización de un proyecto de construcción. Podrán emitirse valores mixtos o de participación sobre un patrimonio autónomo constituido con un terreno y los diseños, estudios técnicos y de prefactibilidad económica, programación de obra y presupuestos necesarios para la construcción del inmueble o inmuebles que contemple el proyecto inmobiliario objeto de la titularización.

El inversionista es participe del proyecto en su conjunto, obteniendo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación de unidades de construcción o en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto.

El patrimonio autónomo también puede constituirse con sumas de dinero destinadas a la adquisición del terreno o a la ejecución del proyecto.

ARTICULO 15.- Reglas particulares. La realización de esta clase de procesos se sujetará especialmente al cumplimiento de los siguientes requisitos, cuya existencia será verificada por la Sociedad de Titularización:

a) Existencia de cuando menos un avalúo actualizado, sobre el terreno en el cual se realizará la construcción, elaborado de acuerdo con métodos de reconocido valor técnico y expedido por una persona con amplia experiencia en esa actividad y que no se encuentre dentro del registro de peritos o valuadores inhabilitados de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

Se entenderá como avalúo actualizado aquel que no tenga más de seis (6) meses de antelación a la fecha de presentación de la solicitud ante la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

El avalúo deberá ser efectuado por evaluadores independientes del originador y de la Sociedad de Titularización.

b) El terreno deberá estar libre de gravámenes, modalidades o limitaciones de dominio.

c) Deberá existir un estudio técnico económico detallado que concluya razonablemente la viabilidad financiera del proyecto.

d) En el presupuesto total del proyecto deberá incluirse el valor del terreno y el costo de los diseños, estudios técnicos y de factibilidad económica, programación de obras y presupuestos, así como los valores correspondientes a administración, imprevistos y utilidades.

Hacen parte del presupuesto total de costos del proyecto inmobiliario los inherentes al proceso de titularización, lo cual incluye los costos pre operativos (avalúos, estudios de factibilidad), otros concomitantes (inscripción, publicidad, papelería, emisión, comisión por colocación de los valores, cancelación de seguros) y otra clase de costos inherentes al desarrollo del proceso de titularización tales como la comisión de la Sociedad de Titularización e impuestos. De igual forma, la utilidad para el constructor hace parte del presupuesto de la obra.

e) El costo de los diseños, estudios técnicos y de factibilidad económica, programación de obras y presupuestos o de los estudios que sean equivalentes se valorarán hasta por el 20% del presupuesto total del proyecto.

f) La empresa constructora deberá acreditar trayectoria superior a cinco (5) años en el sector de la construcción y experiencia en obras de similar envergadura, así como encontrarse inscrita en la Cámara Nacional de la Construcción.

g) Se requerirá contratar a un supervisor de obras no vinculado a la empresa constructora, cuya trayectoria, experiencia y objetividad deberá verificarse por parte de la Sociedad de Titularización.

Bajo el entendido de que la supervisión de obras incluye el control de costos, la eventual existencia de sobrecostos o costos adicionales debidamente justificados, impone la necesidad de establecer algunos parámetros con el objeto de propender por la culminación satisfactoria de las obras proyectadas. Sobre el particular la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros tendrá en cuenta que:

- Los sobrecostos sean visados por el supervisor de obra y encontrados como plenamente justificados a juicio de la Sociedad de Titularización.

- La adquisición de créditos para efecto de obtener los recursos necesarios para la atención de sobre costos plenamente justificados, sea autorizada por un comité en el cual tengan participación adecuada representantes designados por los inversionistas.

h) Cuando se prevea el manejo de recursos por la empresa constructora, ésta deberá contratar seguros de cumplimiento y de manejo del anticipo, o boletas bancarias de garantía.

i) Se determinará claramente el punto de equilibrio para acometer la ejecución del proyecto. En la determinación de este factor no se considerarán las ventas o enajenaciones proyectadas, pero serán consideradas las promesas de compraventa formalmente celebradas.

La colocación de los valores de participación emitidos para financiar la ejecución de un proyecto inmobiliario permite el diseño de valores con características diversas y su colocación por tramos, en la medida en que los primeros revisten mayor riesgo para los inversionistas, por lo que puede éstos pueden ofrecer una mayor rentabilidad frente al tramo que se coloca cuando ya se ha alcanzado el punto de equilibrio o cuando la obra ya se encuentre avanzada.

También se podrá considerar como alternativa posible, la factibilidad de utilizar una prima sobre el valor nominal del valor. La Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros evaluará el manejo de esa prima en las distintas fases del proyecto, estableciéndose un tope o límite máximo. En todo caso, si los valores están inscritos en bolsa el valor de la prima corresponderá al precio de mercado de los valores.

j) El Contrato o el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos que da origen al proceso de titularización deberá incluir cláusulas de condición resolutoria a través de las cuales se prevea el reembolso del dinero a los inversionistas en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio establecido para iniciar la ejecución del proyecto.

No obstante los requisitos señalados en el presente artículo, la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros podrá autorizar procesos de titularización en los cuales se contemple la obtención de recursos de crédito como vía de financiación complementaria a la titularización. Se requerirá en todo caso, que el Contrato o el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos contemple claramente las condiciones del endeudamiento. El valor del crédito otorgado al patrimonio autónomo computará para efectos del establecimiento del punto de equilibrio, bajo el entendido de que éste hace referencia a la paridad, proporción a equilibrio entre ingresos y egresos o costos del proyecto.

ARTICULO 16.- Mecanismo de cobertura. La ejecución de proyectos de construcción mediante procesos de titularización requerirá la incorporación del mecanismo de subordinación, a través del cual se vincularán los gestores del proyecto de construcción mediante la suscripción de valores correspondientes al monto de sus derechos en el patrimonio autónomo, los cuales constituirán la porción subordinada. La liberación del carácter subordinado de los valores se efectuará por la Sociedad de Titularización a los mencionados gestores en proporción directa al porcentaje de avance de obra.

Sólo podrá sustituirse este mecanismo mediante el otorgamiento de cualquiera de los mecanismos externos de cobertura contemplados en el presente Reglamento.

ARTICULO 17.- Manejo de tesorería. La Sociedad de Titularización propenderá por el manejo eficiente de los recursos provenientes de la emisión, realizando los desembolsos al constructor conforme con la programación de la obra e invirtiendo los excedentes temporales, en valores de adecuada liquidez, rentabilidad y que se encuentren calificados en las categorías AAA, AA o A ó N1, N2 ó N3, o la combinación de estas categorías.

CAPITULO IV

TITULARIZACION DE DOCUMENTOS DE CREDITO Y CONTRATOS

ARTICULO 18.- Procesos estructurados sobre flujos provenientes de documentos de crédito y contratos. En los procesos de titularización estructurados a partir de flujos de caja provenientes de documentos de crédito, contratos de venta de bienes y servicios, contratos de arrendamiento financiero y contratos de factoraje, se incorporarán cualquiera de los mecanismos de cobertura previstos en el presente Reglamento, que cubran como mínimo en una vez el coeficiente de riesgo del flujo esperado.

CAPITULO V

TITULARIZACION DE VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES

ARTICULO 19.- Procesos estructurados sobre acciones inscritas en el Registro del Mercado de Valores. En los procesos estructurados sobre acciones inscritas en el Registro Mercado de Valores sólo podrán emitirse valores de participación, respecto de los cuales se advertirá al inversionista que asume el riesgo de mercado. Estos procesos no requerirán de mecanismos de cobertura.

El ejercicio tanto de los derechos económicos como de los políticos derivados de la acción son responsabilidad de la Sociedad de Titularización. Mediante este tipo de procesos no podrán desconocerse las normas legales que protegen el ejercicio de los derechos políticos derivados de la calidad de accionista.

ARTICULO 20.- Procesos estructurados sobre valores de deuda inscritos en el Registro del Mercado de Valores. Sólo pueden estructurarse procesos de titularización con valores de deuda inscritos en el Registro del Mercado de Valores, siempre y cuando dichos valores se encuentren calificados.

ARTICULO 21.- Procesos estructurados sobre valores de deuda pública. Los procesos de titularización estructurados a partir de valores de deuda pública emitidos o garantizados por el Tesoro General de la Nación o por el Banco Central de Bolivia, no requerirán de mecanismos cobertura, ni de la calificación de los valores.

CAPITULO VI

TITULARIZACION DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA Y

SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 22.- Financiación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Podrán emitirse valores de participación, contenido crediticio o mixtos para la financiación de obras públicas de infraestructura y de prestación de servicios públicos en procesos de titularización cuyo patrimonio autónomo

se constituya a partir de los correspondientes flujos futuros de fondos determinados con base en estadísticas de los tres años anteriores a la fecha de solicitud de autorización de la inscripción y autorización de la oferta pública de los valores emitidos a través del proceso de titularización respectivo, o determinables con apoyo en proyecciones de tres años. Esta clase de procesos deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Estudio de factibilidad financiera del retorno de la inversión
- b) Determinación de costos del proyecto.
- c) Plazo de retorno de la inversión a los potenciales adquirentes de valores.
- d) Adecuación de la empresa constructora a las normas de contratación de bienes, servicios, concesiones y construcción de obras públicas con el Estado.
- e) Presencia de una sociedad supervisora de obras inscrita como tal en el registro que determinan las normas de contratación de bienes, servicios, concesiones y construcción de obras públicas con el Estado.
- f) La existencia del flujo proyectado debe ser respaldada por cualquiera de los mecanismos de cobertura previstos en el presente Reglamento, que cubra por lo menos una vez el índice de coeficiente de riesgo del flujo de caja. Para el cálculo del índice del coeficiente de riesgo del flujo esperado se considerará la eventual existencia de garantías otorgadas por el Estado y su cobertura.
- g) La inversión mínima en esta clase de valores será el equivalente en Bolivianos a \$us. 10.000 (Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) por inversionista.

ARTICULO 23.- Financiación de obras públicas de infraestructura vial. La emisión de valores de participación, de contenido crediticio o mixtos para la financiación de obras públicas de infraestructura vial se sujetará a los requisitos dispuestos en el artículo anterior y a los siguientes:

- a) Estudios de proyección de demanda del tráfico vehicular para la vía objeto de la obra.
- b) Estudio de tarifas de peaje proyectadas para la vía objeto de la obra. Dicha proyección debe realizarse por un plazo igual al de duración del patrimonio autónomo.

ARTÍCULO 24.- Autorización para Prefecturas y Alcaldías. La titularización de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos o la financiación de obras públicas de infraestructura vial, a cargo de las prefecturas o de las alcaldías, deberán contar con la previa autorización del Viceministerio del Tesoro y Crédito Público.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTICULO 25.- Responsabilidad. La Sociedad de Titularización propenderá por el manejo seguro y eficiente de los bienes y recursos que ingresen al patrimonio autónomo con ocasión de la colocación de los valores, si corresponde o procedentes de flujos generados por los activos, en los términos y condiciones previstos en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos. En concordancia con lo anterior, la Sociedad de titularización no será responsable por el éxito financiero de los procesos de titularización, pero responderá civilmente hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Esto significa que la responsabilidad de la Sociedad de Titularización ante los procesos de titularización administrados por ella, es de medio y no de resultado.

Previa verificación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el presente Reglamento, en el Reglamento del Registro del Mercado de Valores y en el de Oferta Pública y demás disposiciones aplicables, la Sociedad de Titularización solicitará autorización e inscripción en el mencionado registro del patrimonio autónomo como emisor y de los valores emitidos a partir del proceso de titularización, así como la autorización para realizar la oferta pública de dichos valores ante la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros.

ARTICULO 26.- Obligaciones. Además de las obligaciones contempladas en este Reglamento y demás disposiciones aplicables, la Sociedades de Titularización tendrán en especial las siguientes:

- a) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la titularización y consagrar su actividad de administración exclusivamente a favor de los intereses de los tenedores de los valores emitidos por los patrimonios autónomos administrados por la Sociedad de Titularización.
- b) Mantener los activos o bienes de los patrimonios autónomos administrados debidamente separados entre sí, así como de los activos de propiedad de la Sociedad de Titularización. Por tanto, la contabilidad de cada patrimonio autónomo y la de la Sociedad de Titularización deberá llevarse en forma independiente.
- c) Administrar los bienes provenientes de la titularización en la forma y con los requisitos previstos en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos.
- d) Asumir la personería para la protección y defensa de los bienes o activos titularizados.
- e) Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del patrimonio autónomo, para lo cual todo acto que realice será con fines lucrativos para el patrimonio autónomo, salvo que en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos por medio del cual se haya constituido el patrimonio autónomo se haya previsto lo contrario.
- f) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme con el contrato o con el Acto Unilateral constitutivo del patrimonio autónomo o a la ley, una vez concluido el proceso de titularización.
- g) Rendir cuentas de su gestión a los inversionistas y al originador, cuando corresponda, conforme a lo previsto en el presente Reglamento.
- h) Entregar a los inversionistas de los valores emitidos por los patrimonios autónomos que administre, una copia del prospecto de colocación respectivo.

ARTICULO 27.- Prohibiciones. Las Sociedades de Titularización, en su condición de administradores de recursos de terceros, no podrán realizar las siguientes actividades:

- a) Efectuar transacciones entre los recursos pertenecientes a los patrimonios autónomos que administra y los recursos propios de la Sociedad de Titularización, o de sus accionistas, directores, administradores o gerentes, así como sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad del cómputo civil, tengan interés o vinculación de capital u otra forma de participación en sus órganos de administración y/o control.
- b) Comprar para alguno de los patrimonios autónomos administrados, valores que pertenezcan a la sociedad de titularización, a sus accionistas, directores, administradores o gerentes, así como sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad del cómputo civil, tengan interés o vinculación de capital u otra forma de participación en sus órganos de administración y/o control.
- c) Otorgar avales o realizar cualquier otra operación que grave en alguna forma los bienes o activos que integren los patrimonios autónomos que administre.

d) Llevar a cabo prácticas inequitativas o discriminatorias con los tenedores de los valores derivados de los procesos de titularización que administre así como con los patrimonios autónomos que administre.

ARTICULO 28.- Seguimiento y control de gestión. Sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los representantes legales, al síndico y a los funcionarios de la Sociedad de Titularización, el directorio deberá efectuar un seguimiento a la gestión de administración de la totalidad de patrimonios autónomos administrados, que le permita cerciorarse que se cumplen los Contratos o los Actos Unilaterales Irrevocables de Cesión de Bienes o Activos respectivos y adoptar las medidas que estime pertinentes para el mejor desarrollo y evolución de los mismos.

De igual forma, los representantes legales, el síndico y funcionarios de las Sociedades de Titularización deberán adoptar medidas de control y reglas apropiadas y suficientes, que se orienten a garantizar la total independencia de los recursos pertenecientes a los patrimonios autónomos administrados, con los propios de la Sociedad de Titularización. Dichas medidas y reglas deberán estar documentadas en manuales y reglamentos internos de cada Sociedad de Titularización.

ARTICULO 29.- Sustitución de la Sociedad de Titularización. La asamblea de tenedores de valores podrá remover a la Sociedad de Titularización de su cargo como administrador de un patrimonio autónomo determinado, cuando se presente alguna de estas causales:

- a) Si tiene intereses incompatibles con los de los inversionistas.
- b) Por incapacidad o inhabilidad legal.
- c) Si se le comprueba dolo o grave negligencia o descuido en sus funciones como administrador del patrimonio autónomo, o en cualquier otro negocio, de tal modo que se compruebe que tal hecho afecta o puede afectar gravemente el resultado de la gestión encomendada.
- d) Cuando no acceda a verificar el inventario de los bienes objeto de la titularización, a dar caución o a tomar las demás medidas de carácter conservativo que le imponga el juez.

Copia del acta correspondiente a la reunión de la asamblea de tenedores de valores, en la cual se haya adoptado la decisión de remover a la sociedad de titularización, deberá enviarse a la Superintendencia de Pensiones Valores y Seguros, para que ésta verifique si la decisión se adoptó en derecho y de acuerdo con las causales previstas en el presente reglamento y para verificar la designación de la nueva sociedad de titularización que en adelante administrará el patrimonio autónomo.

ARTICULO 30.- Rendición de cuentas. Con el propósito de mantener informados a los inversionistas y a los originadores, cuando corresponda, de la suerte de los respectivos procesos de titularización, así como del desarrollo de la gestión que está desempeñando, la Sociedad de Titularización debe rendir cuentas conforme con las siguientes instrucciones:

a) **Concepto:** Es deber indelegable de la Sociedad de Titularización rendir cuentas de su gestión a los inversionistas y a los originadores, cuando corresponda. Para tales efectos, la rendición de cuentas se entenderá como aquel informe detallado y pormenorizado de la gestión de los activos o bienes que conforman el patrimonio autónomo en un proceso de titularización, particularmente en aquello que tenga relevancia con la labor ejecutada.

Lo anterior, se aplicará sin perjuicio de las normas sobre hechos relevantes previstas en el Reglamento del Registro del Mercado de Valores.

b) **Carácter indelegable:** La rendición de cuentas es indelegable a terceras personas, por tanto, le corresponde a la Sociedad de Titularización rendir las cuentas de sus actuaciones directamente y demostrar el cumplimiento de la labor ejecutada.

c) **Periodicidad:** La rendición de cuentas debe hacerse por lo menos cada seis (6) meses, salvo que en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos se haya estipulado realizarla en un lapso menor.

d) **Rendición de cuentas y simples informes:** La rendición de cuentas y los simples informes corresponden a conceptos diferentes. En la rendición de cuentas, la Sociedad de Titularización debe justificar, argumentar y demostrar, con certeza, a través de los medios pertinentes, el cumplimiento de la labor encomendada en las normas y en el contrato o acto unilateral respectivo. Los simples informes tienen como finalidad la de comunicar o reportar algunas actividades o situaciones llevadas a cabo por la Sociedad de Titularización con el propósito de poner en conocimiento de los interesados el desarrollo y estado de la gestión.

e) **Remisión de información a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros:** Los aspectos contables y financieros de la rendición de cuentas deben guardar armonía con la información que la Sociedad de Titularización presenta a la Superintendencia, respecto de aquellas situaciones que afecten de manera importante el estado general del proceso de titularización, y los correctivos a las medidas que se adoptarán para continuar su curso normal.

Igualmente, el Representante Legal y el Auditor Externo de la Sociedad de Titularización deberán informar a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo de cualquier patrimonio autónomo y que retarden o puedan retardar de manera sustancial sus resultados, de suerte que comprometan la obtención de los objetivos perseguidos. Dicho evento constituye un hecho de relevante que deberá ser informado a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, en las condiciones, términos y características establecidas en el Reglamento del Registro del Mercado de Valores.

f) **Forma de rendir cuentas:** No existe una forma única establecida para rendir cuentas pero, sea cual fuere el sistema utilizado, la misma debe basarse en soportes o documentos que comprueben la veracidad de la actuación, teniendo presente que la comprobación exigida por la Ley se satisface con la utilización de procedimientos que le permiten al originador y/o inversionistas tener conocimiento de la existencia de los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la Sociedad de Titularización, en el entendido de que deben hacer factible la verificación o revisión física de tales soportes cuando aquéllos así lo estimen pertinente.

Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, dicha información deberá ser remitida a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros para su publicación en el Registro del Mercado de Valores y también con destino al Representante legal de tenedores de Valores.

ARTICULO 31.- Tarifas. Las Sociedades de Titularización establecerán libremente las tarifas aplicables a los servicios prestados, siempre y cuando no sean discriminatorias entre clientes y respeten la libre competitividad. La tabla de tarifas establecida por la Sociedad de Titularización deberá ser publicada y remitida a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros con destino al Registro del Mercado de Valores.

ARTICULO 32.- Facultades de reglamentación. La Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros establecerá mediante Resolución de carácter general la reglamentación complementaria de los aspectos relacionados con los procesos de titularización.

Asimismo, Conforme a lo previsto por el artículo 8 del Decreto Supremo No. 25514 la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras establecerá mediante norma de carácter general las instrucciones que sean necesarias para la aplicación de los procedimientos y prácticas destinadas a la participación en procesos de titularización de entidades de intermediación financiera.

ANEXO 2

REGLAMENTO DE DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS ESPECIFICAS SOBRE TITULARIZACION

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Objeto. El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas que deben cumplir las Sociedades de Titularización para su autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores, así como para la autorización e inscripción del patrimonio autónomo, de los valores y la autorización de su oferta pública, sin perjuicio de las disposiciones del Reglamento del Registro del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

Asimismo establece los requisitos mínimos de los contratos y actos unilaterales de cesión de bienes y activos para la titularización y regula las funciones y atribuciones básicas de la asamblea de tenedores de valores así como de sus representantes.

ARTICULO 2.- Requerimiento de Información. Conforme a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento del Registro del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, podrá requerir en cualquier momento la presentación de cualquier documento o información adicional a la establecida en el presente Reglamento que considere necesaria en determinado momento.

TITULO II

SOCIEDADES DE TITULARIZACION

CAPITULO UNICO

DE LA AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO E INSCRIPCION EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES

ARTICULO 3.- Autorización de funcionamiento e inscripción. Las Sociedades de Titularización deberán obtener la autorización de funcionamiento y su inscripción en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, para lo cual deberán cumplir con los requisitos específicos establecidos en el presente Reglamento y con los requisitos establecidos en el Reglamento del Registro del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 4.- Requisitos previos. Previa a la constitución de la sociedad conforme a las disposiciones del Código de Comercio, las personas naturales o jurídicas que tengan la intención de constituir una Sociedad de Titularización deberán cumplir con la presentación de los siguientes requisitos ante la Intendencia de Valores:

1. Carta de solicitud suscrita por todos los interesados;
2. En el caso de que los interesados fueran personas naturales: Nombre completo, nacionalidad, profesión u ocupación, domicilio, fotocopia de su cédula de identidad y porcentaje de participación accionaria en la futura Sociedad de Titularización;
3. En el caso de que los interesados fueran personas jurídicas: Razón o denominación social, objeto social, domicilio legal, nombre, Testimonio de Poder de los representantes legales, escritura constitutiva, estatutos sociales vigentes, el correspondiente certificado del SENAREC y porcentaje de participación accionaria en la futura Sociedad de Titularización;
4. Curriculum Vitae de cada uno de los futuros accionistas y de los representantes legales, en caso de personas jurídicas;
5. Curriculum Vitae de quienes vayan a desempeñar cargos en el Directorio y Administración en la Sociedad de Titularización;
6. Declaración jurada realizada ante autoridad competente, de quienes vayan a desempeñar los cargos directores o administradores en el sentido de que no se encuentran incursos en las causales de impedimento señaladas en el Decreto Supremo No. 25514;
7. Proyecto de minuta de Constitución Social y Estatutos;
8. Proyecto de factibilidad de la Sociedad de Titularización;

A tiempo de presentar la referida solicitud, los interesados deberán realizar la publicación de un aviso en un periódico de circulación nacional comunicando su intención de constituir una Sociedad de Titularización, con el objeto de que cualquier persona en el plazo de diez (10) días calendario pueda formular observaciones ante la Intendencia de Valores.

En dicha publicación deberán consignarse los nombres completos de quienes vayan a ser los socios y los representantes legales de la Sociedad de Titularización.

La Intendencia de Valores realizará el análisis y evaluación correspondiente de toda la información presentada y verificará si las personas mencionadas en el numeral 5. del presente artículo, de acuerdo con su experiencia profesional, acreditan condiciones de idoneidad y capacidad, comunicando a los interesados en caso de no existir observaciones, su conformidad con la constitución de la sociedad de acuerdo con las disposiciones mercantiles que regulan la materia y la consiguiente continuación del trámite de autorización de funcionamiento de la Sociedad de Titularización y su inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

ARTICULO 5.- Trámite de autorización e inscripción. Una vez cumplidos los requisitos descritos anteriormente y realizada la comunicación de conformidad para continuar con el trámite de autorización de funcionamiento y de inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la sociedad deberá remitir a la Intendencia de Valores los siguientes documentos:

1. Original o Copia legalizada del Testimonio de la Escritura Pública de Constitución debidamente inscrita en el SENAREC;
2. Original o copia legalizada de los Estatutos de la entidad, debidamente inscritos en el SENAREC;

3. Original o copia legalizada de los Testimonios de los Poderes de los representantes legales de la sociedad, debidamente inscritos en el SENAREC;
4. Copia legalizada del Registro Unico de Contribuyente (RUC);
5. Manual de Organización, Funciones, Procedimientos y de Control Interno de la Sociedad de Titularización;
6. Carta del representante legal en la que conste la declaración que realiza respecto de la veracidad de la información presentada a la Intendencia de Valores;
7. Los requisitos generales establecidos en el Reglamento del Registro del Mercado de Valores;

ARTICULO 6.- Autorización. La autorización de funcionamiento e inscripción en el Registro del Mercado de Valores será concedida a través de resolución administrativa de la Superintendencia de Pensiones Valores y Seguros.

La Superintendencia tendrá la facultad de rechazar la solicitud cuando no se cumplan con los requisitos establecidos en las normas legales vigentes para las Sociedades de Titularización.

La Sociedad de Titularización podrá iniciar sus actividades una vez que haya sido notificada con la Resolución de autorización de funcionamiento e inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

ARTICULO 7.- Reformas. Toda modificación de los estatutos sociales y de la composición accionaria de la Sociedad de Titularización, deberá ser previamente presentada a la Intendencia de Valores para su autorización. También se deberá comunicar los nombramientos de directores o administradores de la Sociedad de Titularización.

ARTICULO 8.- Deberes de Información de la Sociedad de Titularización. La Sociedad de Titularización en su calidad de entidad inscrita en el Registro del Mercado de Valores será responsable de proporcionar la información periódica y comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento del Registro del Mercado de Valores y demás normas complementarias.

TITULO III

DEL PATRIMONIO AUTONOMO Y LA CESION DE BIENES O ACTIVOS PARA LA TITULARIZACION

CAPITULO I

INSCRIPCION DEL PATRIMONIO AUTONOMO, DE LOS VALORES EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y AUTORIZACIÓN DE SU OFERTA PÚBLICA

ARTICULO 9.- Requisitos. Además de lo establecido en el Reglamento del Registro del Mercado de Valores y demás disposiciones aplicables, para la autorización e inscripción de los valores emitidos a través de procesos de titularización, se deberá cumplir con la presentación a la Intendencia de Valores de los siguientes requisitos:

1. Copia del Contrato o del Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos respectivo de acuerdo con el contenido mínimo previsto por el presente Reglamento;

2. Descripción de los activos que conforman el patrimonio autónomo e indicación del procedimiento seguido para su valuación;
3. Copia de los documentos que acrediten las garantías o mecanismos de cobertura que amparan los bienes a titularizar, cuando corresponda;
4. El facsímil del valor, o modelo del mismo, el cual debe precisar claramente:
 - a) Nombre y domicilio de la Sociedad de Titularización;
 - b) Nombre del patrimonio autónomo a cargo del cual se emiten los valores;
 - c) Los derechos que incorpora y sus condiciones financieras;
 - d) Fecha de expedición del valor;
 - e) Las reglas generales de circulación y negociación;
 - f) Reglas de reposición, fraccionamiento o división de los valores y de englobe o agrupamiento. Las reglas de fraccionamiento que se establezcan deben en todo caso contemplar que no podrá existir fraccionamiento o división de un valor, si con dicho fraccionamiento el monto que represente el valor es inferior al valor nominal y a la inversión mínima, cuando corresponda;
 - g) La forma, lugar y términos de redención y el procedimiento para su liquidación;
 - h) Su valor nominal y el monto total de la emisión;
 - i) El procedimiento para determinar periódicamente su valor;
 - j) Otros requisitos establecidos para los títulos valores en el Código de Comercio;
 - k) Advertencia conforme a la cual la Sociedad de Titularización adquiere obligaciones de medio y no de resultado;
 - l) Advertencia sobre el alcance de la autorización impartida por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, en el sentido de que la misma no implica una certificación sobre la bondad y calidad del valor, ni la solvencia del patrimonio autónomo a cargo del cual se emiten los valores.
5. El monto total de la emisión;
6. Relación de los costos y gastos a cargo del patrimonio autónomo, cuando corresponda;
7. La calificación de riesgo cuando se trate de valores de contenido crediticio;
8. Prospecto de colocación que deberá contener:
 - a) Nombre del patrimonio autónomo, el domicilio principal y dirección de la oficina principal de la Sociedad de Titularización;
 - b) Las características generales de la oferta pública, indicando: clase de valor ofrecido, forma de circulación, valor nominal, rendimientos, reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe de valores; destinatarios de la oferta; precio de colocación y su valor patrimonial; monto total de la oferta, monto mínimo de suscripción; cuando corresponda, series en que se divide la emisión, con las principales características de cada una, plazo de colocación, así como todas las demás condiciones y reglas que fueren necesarias para brindar información clara, oportuna y veraz;
 - c) Para los valores de contenido crediticio el lugar, fecha y forma de pago del capital y del rendimiento; forma de cálculo del rendimiento, el sistema de amortización y las demás condiciones de la emisión. Bolsas de valores en que estarán inscritos los valores, cuando corresponda;
 - d) Para los valores de participación y mixtos, explicación del método o procedimiento y periodicidad de valuación del patrimonio autónomo. Bolsas de valores en que estarán inscritos los valores, cuando corresponda;

- e) Certificación del representante legal del originador del patrimonio autónomo y de la Sociedad de Titularización, indicando que emplearon la debida diligencia en la verificación del contenido del prospecto, en forma tal que certifican la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas;
- f) Cuando corresponda, la calificación obtenida por los valores objeto de la oferta, con una síntesis de las razones expuestas por la Entidad Calificadora para su otorgamiento;
- g) Una descripción del patrimonio autónomo a cuyo cargo se emitirán los nuevos valores, especificando las características de los activos o bienes que lo conforman, el valor de los mismos y el método o procedimiento seguido para su valuación;
- h) Los flujos de fondos proyectados por la Sociedad de Titularización en relación con el patrimonio que administra;
- i) Mención de las garantías o mecanismos de cobertura que amparen los activos o bienes titularizados, cuando ellas existan;
- j) La proporción o margen de reserva existente entre el monto de los activos o bienes objeto de titularización y el monto de los valores emitidos, cuando corresponda;
- k) Deberá establecerse las características y condiciones de la asamblea de tenedores de valores de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento;
- l) La advertencia conforme a la cual la Sociedad de Titularización adquiere obligaciones de medio y no de resultado;
- m) Características, condiciones y reglas de la emisión;
- n) Información general de la Sociedad de Titularización administradora del patrimonio autónomo;
- o) La advertencia, en caracteres destacados en el sentido de que la autorización de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros no implica calificación sobre la bondad, calidad del valor o la solvencia del patrimonio autónomo;
- p) Las demás que con el fin de cumplir los cometidos establecidos en la ley, resulten indispensables a juicio de la Intendencia de Valores.

9. Proyecto de aviso de oferta pública, que deberá contener:

- a) Nombre del patrimonio autónomo a cargo del cual se emiten los valores;
- b) Nombre del originador;
- c) Nombre de la Sociedad de Titularización;
- d) Tipo del valor ofrecido y su forma de circulación;
- e) De manera destacada, la calificación de los valores así como la fundamentación de las razones expuestas por la entidad calificadora para su otorgamiento;
- f) Destinatarios de la oferta;
- g) Plazo de colocación de los valores;

- h) Derechos que incorpora el valor;
- i) Rentabilidad ofrecida a los inversionistas, cuando corresponda;
- j) Garantías con que cuenta la emisión, cuando corresponda;
- k) Lugares de suscripción de los valores;
- l) Bolsas de valores en que estará inscrito el valor;
- m) Entidad administradora, si corresponde;
- n) Agencia(s) colocadora(as), si corresponde;
- o) Indicar los lugares en los cuales el Prospecto de Colocación se encuentra a disposición de los posibles inversionistas, tales como: Intendencia de Valores, oficinas de la Sociedad de Titularización, agencias colocadoras y Bolsas de valores en que se encuentren inscritos los valores;
- p) Prever el espacio para mencionar el número y la fecha de la Resolución por medio de la cual la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros ordena la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores y autoriza su oferta pública;
- q) Advertencia conforme a la cual la Sociedad de Titularización adquiere obligaciones de medio y no de resultado;
- r) Advertencia debidamente resaltada sobre el alcance de la autorización impartida por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros, en el sentido de que la misma no implica una certificación sobre la bondad y calidad del valor, ni la solvencia del patrimonio autónomo a cargo del cual se emiten los valores.

Acreditado el cumplimiento de todos los requisitos, la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros mediante Resolución, ordenará la autorización e inscripción del patrimonio autónomo y de los valores en el Registro del Mercado de Valores y autorizará la oferta pública de los valores.

La Sociedad de Titularización deberá remitir a la Intendencia de Valores, copia del aviso de oferta al día siguiente de la fecha en que se hubiere publicado.

ARTICULO 10.- Información del Patrimonio Autónomo. La Sociedad de Titularización será directamente responsable de proporcionar la información periódica y comunicar los hechos relevantes a los que se refiere la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento del Registro del Mercado de Valores y demás normas complementarias, relacionada con las emisiones realizadas por los patrimonios autónomos que represente.

Constituyen hechos relevantes del patrimonio autónomo los siguientes:

1. En los casos de titularización de inmuebles en los cuales el flujo de caja no sea marginal, deberá informarse la no renovación del contrato de arrendamiento o su resolución;
2. En los casos de titularización de cartera, deberá informarse como hecho relevante cuando el índice de la cartera vencida que integre el patrimonio autónomo se incremente de manera importante con relación al último dato que se haya suministrado en la información periódica;
3. Cualquier detrimento del valor del patrimonio autónomo;

4. Hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del patrimonio autónomo y que retarden o puedan retardar de manera sustancial sus resultados, de suerte que comprometan la obtención de los objetivos perseguidos por el mismo.

La relación efectuada en el presente artículo tiene carácter enunciativo y no limitativo. Por tanto, la Sociedad de Titularización deberá comunicar todo hecho relevante en los términos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento del Registro del Mercado y demás normas complementarias.

CAPITULO II

CONTRATOS Y ACTOS UNILATERALES IRREVOCABLES DE CESION DE BIENES O ACTIVOS PARA LA TITULARIZACION

ARTICULO 11.- Redacción y presentación. Los Contratos y los Actos Unilaterales Irrevocables de Cesión de Bienes o Activos deben redactarse de forma tal que sean de fácil comprensión para los inversionistas y reflejen con claridad, fidelidad y precisión las condiciones jurídicas y económicas que se deriven de los mismos.

ARTICULO 12.- Condiciones arbitrarias e irregulares. En los Contratos o Actos Unilaterales no se podrán estipular cláusulas que signifiquen la imposición de condiciones arbitrarias e irregulares tales como:

1. Estipulaciones con las cuales se aminoren las obligaciones legales impuestas a la Sociedad de Titularización o se acrecienten sus facultades legales en aspectos importantes para el originador y/o los inversionistas, como aquellas en las cuales se exonere la responsabilidad de la Sociedad de Titularización o se reserve la facultad de dar por terminado el contrato o el acto unilateral anticipadamente o apartarse de la gestión encomendada, sin que en el Contrato o en el Acto Unilateral se hayan indicado expresamente los motivos para hacerlo y se cumplan los trámites administrativos que correspondan;

2. La determinación de circunstancias a partir de las cuales se derive una consecuencia en contra del originador y/o los inversionistas, o que conlleve la concesión de prerrogativas a favor de la Sociedad de Titularización;

3. Estipulaciones con efectos desfavorables para el originador y/o los inversionistas que se presenten en forma ambigua, confusa o no evidente, y que puedan generar discrepancias entre los efectos esperados o previsibles del negocio y los que verdaderamente resulten del contenido del contrato o del acto unilateral;

4. La posibilidad de que quien debe cumplir la gestión encomendada sea otra persona diferente a la Sociedad de Titularización, sustituyéndose así como obligada, salvo que por la naturaleza del contrato se imponga la necesidad de hacerlo a través de personas especializadas en determinadas materias lo que no implicará por ninguna circunstancia la sustitución en las responsabilidades que adquiere la Sociedad de Titularización.

5. Las que conceden facultades para alterar unilateralmente el contenido de una o algunas cláusulas, como aquellas que permiten reajustar unilateralmente las prestaciones que correspondan a las partes contratantes.

ARTICULO 13.- Estipulaciones Mínimas. Los Contratos y los Actos Unilaterales Irrevocables de Cesión de Bienes o Activos deberán constar en escritura pública conforme a lo previsto por el artículo 16 del D.S. 25514 y deberán contener, por lo menos las siguientes estipulaciones:

1. Parte o partes: Incluirá la identificación, domicilio y demás información para su identificación;

2. Objeto: Comprenderá los términos y condiciones necesarios para el proceso de titularización, realizando una enunciación clara y completa de las mismas;
3. Bienes o Activos Titularizados: Se describirán los bienes o activos titularizados; los términos y condiciones bajo los cuales se verifica la transferencia de los mismos; el procedimiento que se seguirá para su valuación. Esta información podrá constar en documento anexo, el cual formará parte integral del contrato o del acto unilateral, según corresponda. Si la gestión sobre los bienes o activos genera rendimientos o utilidades, deberá establecerse el uso y destino que se dará a los mismos;
4. Obligaciones y derechos de las partes contratantes: Se estipularán en forma expresa y detallada las obligaciones y derechos de la Sociedad de Titularización, el originador y los inversionistas, cuando corresponda. En todo caso, las limitaciones o restricciones a tales derechos deberán convenirse con arreglo a lo establecido en el presente Reglamento y demás normas aplicables;
5. Monto total de la emisión de los valores respectivos e inversión mínima, cuando corresponda;
6. Mecanismos de cobertura del proceso de titularización: Se deberá describir detalladamente las condiciones y funcionamiento de cada uno de los mecanismos de cobertura incorporados en el proceso;
7. Remuneración: Se expresarán los montos o factores sobre los cuales se determinará la remuneración que percibirá la Sociedad de Titularización por su gestión, así como la forma y oportunidad en que la misma será liquidada y cobrada. En todo caso, no se pueden establecer formas de remuneración con las cuales se encubra la garantía de un resultado o se desnaturalice la obligación de la Sociedad de Titularización de procurar el mayor rendimiento de los bienes o activos titularizados, como cuando, por ejemplo, a partir de cierto margen, el resto del rendimiento que se obtenga constituya la remuneración de la Sociedad de Titularización;
8. Asamblea de Tenedores de Valores: Deberá establecerse las cláusulas que regulen la asamblea de tenedores de valores de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento;
9. Costos y gastos a cargo del patrimonio autónomo: Deberán relacionarse todos y cada uno de los costos y gastos que asuma del patrimonio autónomo;
10. Rendición de cuentas: Para dar cumplimiento a la obligación que corresponde a la Sociedad de Titularización de rendir cuentas de su gestión, en el contrato o en el acto unilateral, deben establecerse los parámetros, forma y periodicidad a los cuales debe sujetarse tal rendición, siendo entendido que esta obligación implica el deber de informar de manera detallada y pormenorizada a los inversionistas de la gestión encomendada durante el respectivo período, para lo cual debe indicar los soportes que documentan la información presentada. También, debe incluirse lo relativo a la forma, modalidad, parámetros y periodicidad con que el originador o los inversionistas pueden exigir rendición de cuentas a la Sociedad de Titularización;
11. Terminación del contrato: Deberá señalarse la forma como se transferirán los bienes o activos del negocio que existan al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato o del acto unilateral, previstas en los mismos o en la ley, indicando las circunstancias que resulten pertinentes para el efecto, así como, la forma como se atenderán las obligaciones generadas en el negocio, cuando a ello haya lugar;
12. Duración: El Plazo no podrá ser inferior al del vencimiento de todos los valores emitidos por el patrimonio autónomo en virtud del proceso de titularización;
13. Cláusula penal.

TITULO IV
DE LA ASAMBLEA Y DEL REPRESENTANTE
COMUN DE TENEDORES DE VALORES

CAPITULO I
ASAMBLEA DE TENEDORES DE VALORES

ARTICULO 14.- Asamblea de Tenedores de Valores. En el contrato o en el acto unilateral irrevocable de cesión de bienes o activos para la Titularización, debe preverse la existencia de una asamblea de tenedores de valores. La asamblea de tenedores de valores es el máximo órgano de decisión del patrimonio autónomo, a través del cual los tenedores de los valores emitidos en procesos de titularización expresan su voluntad.

ARTICULO 15.- Funciones. Le compete a la asamblea de tenedores de valores las siguientes funciones:

1. Aprobar las modificaciones al Contrato o al Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos para la titularización;
2. Aprobar las operaciones de endeudamiento del patrimonio autónomo en los términos previstos por el Reglamento de Normas Prudenciales de Titularización y por el presente Reglamento;
3. Aprobar la transferencia del patrimonio autónomo a otra Sociedad de Titularización;
4. Remover en cualquier momento al representante común de tenedores de valores;
5. Aprobar la liquidación anticipada del patrimonio autónomo;
6. Las demás previstas en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos para titularización.

ARTICULO 16.- Reuniones de la Asamblea de Tenedores de Valores. Los tenedores de valores se reunirán en asamblea a convocatoria efectuada por la Sociedad de Titularización, o por el representante común de tenedores de valores si existe.

Los tenedores, que representen no menos del quince por ciento (15%) del monto de valores emitidos, podrán exigir a la Sociedad de Titularización, o a su representante común, que convoque a la asamblea. Si a quien se le hubiese solicitado la realización de la asamblea no la convocara en el plazo de 30 días calendario computables desde la recepción de la solicitud, el grupo de tenedores que alcancen al porcentaje señalado podrán convocar a la asamblea general, este hecho deberá ser previamente comunicado a la Intendencia de Valores, acompañando copia de la solicitud de convocatoria presentada a la Sociedad de Titularización o al representante común de los tenedores en la que se consigne la constancia de recepción.

La Intendencia de Valores podrá convocar a la asamblea de tenedores u ordenar su convocatoria a la Sociedad de Titularización, o al representante común de tenedores de valores, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los tenedores o que puedan determinar que se le impartan instrucciones al representante, o que se revoque su nombramiento.

ARTICULO 17.- Convocatoria a la Asamblea de Tenedores de Valores. La convocatoria se hará mediante aviso publicado en firma destacada en un diario de amplia circulación nacional, o por cualquier otro medio idónea que a criterio de la Intendencia de Valores garantice igualmente la más amplia difusión de la citación; con la antelación prevista en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos.

En caso de que el Contrato o Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos no prevea dicha circunstancia se estará a lo dispuesto en el Código de Comercio en lo referente a los plazos para las convocatorias de juntas de accionistas de las sociedades anónimas. La convocatoria deberá señalar si se trata de una reunión de primera o segunda convocatoria; el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la asamblea y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar.

ARTICULO 18.- Quórum de la Asamblea de Tenedores de Valores. La asamblea podrá deliberar válidamente con la presencia de dos o más tenedores que representen no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto de valores emitidos. Las decisiones de la asamblea de tenedores se adoptarán por la mayoría absoluta de los votos presentes. Los tenedores tendrán tantos votos cuantas veces resulte dividir su monto invertido en el valor nominal de los valores.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la asamblea de la primera convocatoria, podrá realizarse una segunda convocatoria, con arreglo a lo previsto en el artículo anterior; la misma que se celebrará con la concurrencia de cualquier número de tenedores y sin la necesidad de la representación del 51% del monto de valores para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso.

Las decisiones adoptadas por la asamblea de tenedores con sujeción a la ley, serán obligatorias aún para los ausentes o disidentes.

Ninguna disposición de la asamblea de tenedores podrá establecer discriminaciones entre los tenedores de valores.

ARTICULO 19.- Mayorías decisorias especiales. La asamblea de tenedores podrá tomar decisiones de carácter general con miras a la protección colectiva de los tenedores de valores.

La asamblea de tenedores, con el voto favorable de dos o más tenedores que representen la mayoría numérica de los tenedores presentes y el ochenta por ciento (80%) del monto de valores en circulación, podrá consentir que el patrimonio autónomo realice una operación de endeudamiento siempre y cuando la misma se sujete a los requisitos establecidos por el Reglamento de Normas Prudenciales de Titularización y demás normas aplicables; se modifique el Contrato o el Acto unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos o se liquide el patrimonio autónomo anticipadamente.

Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la asamblea de la primera convocatoria respecto a cualquiera de los temas mencionados, podrá realizarse una segunda convocatoria a la asamblea de tenedores de valores, en la cual bastará la presencia de dos o más tenedores de valores para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de segunda convocatoria.

Las decisiones que adopte la asamblea en el marco de lo dispuesto por el presente artículo deberán ser remitidas a la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros para su aprobación formal. Para este fin, esta institución comprobará previamente que dichas decisiones se hayan adoptado dentro de los lineamientos establecidos por el presente Reglamento y demás normas aplicables.

ARTICULO 20.- Remisión de normas. En cuanto a la representación en la asamblea, sistemas de votación, elaboración de actas y demás formalidades no previstas en el presente Reglamento, se aplicarán las normas vigentes para la junta general de accionistas de sociedades anónimas.

ARTICULO 21.- Gastos de la asamblea. Salvo estipulación en contrario establecida en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos, el patrimonio autónomo sufragará los gastos que ocasione la convocatoria y el funcionamiento de la asamblea de tenedores de valores.

CAPITULO II

REPRESENTANTE COMUN DE TENEDORES DE VALORES

ARTICULO 22.- Designación. Podrá ser representante común de tenedores de valores cualquier persona individual o colectiva. El representante originalmente será designado por la Sociedad de Titularización evitando en todo momento conflictos de intereses entre ella y el representante de los tenedores de valores.

La asamblea general de tenedores de valores, podrá remover en cualquier momento al representante y designar su reemplazo.

ARTICULO 23.- Funciones. El representante común de tenedores de valores tendrá las siguientes funciones:

1. Realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores;
2. Representar a los tenedores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo, frente a la Sociedad de Titularización o a terceros, cuando corresponda;
3. Convocar y presidir la asamblea de tenedores de valores, en la cual intervendrá con voz pero sin voto, salvo en su condición de tenedor;
4. Solicitar a la Sociedad de Titularización, los informes que considere necesarios y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del patrimonio autónomo;
5. Informar a los tenedores de valores y a la Intendencia, con la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad de Titularización en relación con el patrimonio autónomo;
6. Informar en forma inmediata a la Intendencia de Valores sobre cualquier situación o evento que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los tenedores de valores o con la Sociedad de Titularización. Esto también deberá ser informado a la asamblea de tenedores de valores;
7. Guardar reserva sobre toda la información de carácter confidencial que conozca en ejercicio de su función como representante común de tenedores de valores, en cuanto no fuere indispensable para la protección de los intereses de sus representados;
8. Abstenerse de dar cualquier tratamiento preferencial a un tenedor o a un grupo de tenedores de valores;
9. Las demás funciones que se establezcan en el Contrato o en el Acto Unilateral, respectivo o, que le asigne la asamblea de tenedores de valores.

ARTICULO 24.- Resolución del contrato de representación común de tenedores de valores. El representante común de los tenedores de valores sólo podrá resolver el contrato del cual deriva su cargo, por las causas expresamente contempladas en el mismo o por aquellas establecidas en las normas aplicables al efecto, o por motivos graves, lo que deberá ser comunicado previamente ante la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros. No obstante lo cual deberá continuar en el ejercicio de su cargo hasta tanto se designe un nuevo representante.

ARTICULO 25.- Remuneración. La remuneración del representante común de los tenedores de valores será cancelada conforme lo previsto en el Contrato o en el Acto Unilateral Irrevocable de Cesión de Bienes o Activos, en caso de silencio será un costo a cargo del patrimonio autónomo.

BIBLIOGRAFIA

1. BANNOCK, BAXTER Y REES. *“Diccionario de Economía”*. México. 1997.
2. BRADFORD I. COLIN. *“Strategic Options for Latin America in the 1990’s”*. Paris 1992.
3. CEDLA – ILDIS. *“Informe Social de Bolivia”*. La Paz – Bolivia. 1994.
4. CENTRO DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. *“Informe sobre el año Internacional de la Vivienda para las Personas sin hogar”*. Conferencia: Kenya 1986.
5. CEPAL. *“Transformación Productiva con Equidad”* Chile. 1990.
6. CHUNGARA DURAUTE, FERNANDO J. *“El problema de la vivienda”*. La Paz – Bolivia. 1993.
7. EMMERIJ LOUIS, ENRIQUE IGLESIAS. *“ Restorig Financial Flows to Latin America”*. París-Francia.1991
8. F.V. Cárdenas P. *“Proyecto de Tesis”*. La Paz – Bolivia. 1991
9. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA. *“Ley de Propiedad y Crédito Popular”* Ley No. 1864. 1998.
10. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA. *“Programa Nacional de Subsidios de Vivienda”*. D.S. 24935. 1997.
11. GACETAS OFICIALES DE BOLIVIA. Decretos Nos. 6916 de 3/7/64; 11308 de 23/1/74; 21660 de 29/8/85; 23261 de 15/9/92.
12. ILDIS. *“Temas de política Social”* 1987.
13. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA *“Censo Nacional de Población y Vivienda”* Bolivia. 1993.
14. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA *“Cuadros estadísticos”* 1993-1997.

15. MINISTERIO DE VIVIENDA Y SERVICIOS BASICOS. *“Política Nacional Vivienda y Servicios Básicos”*. Bolivia. Publicación: Enero/1998.
16. MULLER & ASOCIADOS *“Estadísticas Socio- Económicas 1994”*. La Paz- Bolivia.1995.
17. NAVIA ALANEZ, CARLOS J. *“Elaboración Científica del Perfil de Tesis”*. La Paz – Bolivia. 1997.
18. PNUD. *“Desarrollo Humano en Bolivia”*. La Paz – Bolivia. 1998.
19. SELDON y PENNANCE. *“Diccionario de Economía”*. España. 1975.
20. SCHACTER MARK, STEEN JORGENSEN, GROSH MARGARET, *“Bolivia’s Answer to Poverty, Economic Crisis, and Adjustment. The Emergency Social Fund”*. Washington, D.C.