UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y FINANCIERAS
CARRERA: ECONOMIA

TESIS DE GRADO

"El Crédito Informal en la ciudad de La Paz - Los Anticréticos"

Postulante: Rosario Villamil V.
Tutor : Lic. Waldo Tapia Tapia

La Paz - Bolivia
1994

A la inolvidable memoria de mi padre Enrique,
a mi madre y hermanos, quienes con su ejemplo
me mostraron el camino del trabajo y la honradez.
Al futuro de mis hijas Victoria y Alicia Belén.

A G R A D E C I M I E N T O

Al culminar esta etapa de mi formación profesional, deseo expresar mi gratitud a todas aquellas personas e instituciones que colaboraron en la concresión de este objetivo.

Al Lic. **Waldo Tapia Tapia**, quien con su experiencia, conocimientos y la dedicación de su tiempo, hizo posible el desarrollo de esta investigación.

A los señores catedráticos:

Lic. Mario Ramos Ch.
Lic. Jorge Valdez
Lic. Marcelo Aguirre
Ing. Alberto Requena

Quienes a través de su orientación y sus observaciones influyeron de manera decisiva a la culminación de este trabajo.

CONTENIDO

	CAPITULOS	Pág.
	INTRODUCCION	7
I.	**ASPECTOS GENERALES**	12
1.1.	Caracterización del país	12
1.2.	La Población Boliviana	15
1.3.	Características Demográficas	17
1.3.1.	Fecundidad	18
1.3.2.	Mortalidad	19
1.4.	La Vivienda	20
II.	**EL CREDITO INFORMAL EN LA CIUDAD DE LA PAZ**	24
2.1.	Justificación	24
2.2.	Planteamiento del Problema	26
2.3.	Hipótesis de la Investigación	28
2.4.	Objetivos y Alcance de la Investigación	28
2.4.1.	Objetivo General	28
2.4.2.	Objetivos Específicos	28
2.4.3.	Alcances	29
III.	**MARCO CONCEPTUAL Y TEORICO**	30
3.1.	Mercados Monetarios y Mercados de Crédito	30
3.2.	El Crédito y la Tasa de Interés (Clásicos, Monetaristas y Neoclásicos)	39
3.3.	El Crédito y la Preferencia de Liquidez (Teoría Keynesiana)	50

3.4. El Anticrético es una forma de Crédito Informal.51

3.5. El Sector Económico Informal..... 54

3.5.1. Subsector Financiero Informal..... 60

3.5.1.1. Financieras e Inmobiliarias..... 62

3.5.1.2. Las Comerciales..... 63

3.5.1.3. Los Prestamistas..... 64

3.6. El Anticrético..... 64

3.6.1. Antecedentes Históricos..... 65

3.6.2. Marco Legal del Anticrético..... 67

IV. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION..... 70

4.1. Población o Universo..... 70

4.1.1. Objeto de Estudio..... 71

4.1.2. Sujetos de Estudio..... 71

4.2. Identificación del Marco Muestral..... 72

4.3. Elección del Procedimiento..... 77

4.4. Tamaño del Muestreo..... 78

4.5. Selección de los elementos de Estudio..... 79

4.6. Método de Recopilación de Datos..... 80

4.6.1. Observación..... 80

4.6.2. Cuestionario..... 80

4.6.3. Utilización de Documentos..... 81

4.6.4. Diseño del instrumento de relevamiento de información..... 82

4.7. Metodología de tabulación e interpretación..... 84

4.8. Matriz de Estructura Lógica 85

V. CONCLUSIONES Y PROPUESTA..... 90

5.1. Interpretación y Resultados 90

5.2. Modelo de Regresión Múltiple para determinar el comportamiento del anticrético en el próximo decenio.....117

5.3. Conclusiones.....124

5.4. Propuesta..... 128

5.4.1. Objetivos..... 128

5.4.2. Características..... 131

5.4.3. Política Crediticia para Vivienda Social..... 133

5.4.4. Beneficiarios..... 133

5.4.5. Procedimiento del PROVISO..... 135

VI. ANEXOS

6.1. Indice de Cuadros.....3

Cuadro Nº 1 Población Urbana y Rural de Bolivia.....16

Cuadro Nº 2 Población Urbana y Rural de la Ciudad de La Paz.17

Cuadro Nº 3 Tasa de Mortalidad Infantil..... 20

Cuadro Nº 4 Tenencia de la Vivienda, Censos 1976-1992..... 23

Cuadro Nº 5 Curva de la Preferencia de la Liquidez..... 41

Cuadro Nº 6 Matriz de Estructura Lógica..... 88

Cuadro Nº 7 Resultados de la Observación Directa de "El Diario"..... 90

Cuadro Nº 8 Flujograma del procedimiento del Crédito Bancario..... 93

Cuadro Nº 9 Requisito para ser Sujeto de Crédito Bancario.. 96

Cuadro Nº 10 Tasas de Interés Activas Nominales 1991-1992.. 97

Cuadro Nº 11 Tasas de Interés Pasivas Reales 1991-1992..... 99

Cuadro Nº 12 Volúmenes de Inversión en los Anticréticos
en la Ciudad de La Paz.....103

Cuadro Nº 13 Crédito Formal y Crédito Informal: Tasas Pasivas
.....107

Cuadro Nº 14 Crédito Formal y Crédito Informal: Tasas Activas
.....108

Cuadro Nº 15 Flujograma del Procedimiento del Crédito
Informal de los Anticréticos.....111

Cuadro Nº 16 Evolución de la Tenencia de la Vivienda en
la Ciudad de La Paz, Período 1976-1992.....113

Cuadro Nº 17 Correlación de variables Modelo de Regresión..119

Cuadro Nº 18 Proyección del costo del anticrético.....121

Cuadro Nº 19 Correlación de variables Modelo de regresión
tenencia de vivienda en anticrético.....122

Cuadro Nº 20 Proyección de la vivienda en anticrético
en el próximo decenio.....123

Cuadro Nº 21 Programa de Vivienda Social..... 130

Cuadro Nº 22 Estructura de PROVISO..... 132

Cuadro Nº 23 Política Crediticia de PROVISO..... 134

Cuadro Nº 24 Funcionalidad de PROVISO.....137

6.2. Indice de Anexos..... 4

Anexo Nº 1 Sistema Financiero Bancario..... 138

Anexo Nº 2 Estado de Ganancias y Pérdidas
(Mutuales de La Paz)..... 139

Anexo Nº 3 Depósitos a Plazo Fijo en el Sistema Bancario, Departamento de La Paz..... 140

Anexo Nº 4 Tasa de Interés en el Ultimo Quinquenio 141

Anexo Nº 5 Entrevista Dirigida a los Responsables de Comerciales..... 142

Anexo Nº 6 Entrevista Dirigida a los Propietarios de Vivienda en Anticrético.....143

Anexo Nº 7 Entrevista Dirigida a Demandantes de Vivienda en Anticrético.....145

Anexo Nº 8 Entrevista Dirigida a Oficiales de Crédito de las Instituciones Financieras (Bancos y Mutuales)...147

Anexo Nº 9 Hoja de Tabulación de la Entrevista Dirigida a Responsables de Comerciales.....148

Anexo Nº 10 Hoja de Tabulación de la Entrevista Dirigida a Propietarios de Vivienda en Anticrético.....149

Anexo Nº 11 Hoja de Tabulación de la Entrevista Dirigida a Demandantes de Vivienda en Anticrético.....151

Anexo Nº 12 Hoja de Tabulación de la Entrevista Dirigida a Oficiales de Crédito.....152

Anexo Nº 13 Resultados de la Investigación de Campo..... 153

Anexo Nº 14 Tenencia de la Vivienda en La Paz, Según Clase Vivienda.....155

Anexo Nº 15 Categoría de Vivienda Según el Instituto Nacional de Estadística.....156

6.3. Indice de Gráficas..... 5

Gráfica Nº 1 Spread Bancario Simple (Bancos de La Paz)..... 43

Gráfica Nº 2 Tasas de Interés a Plazo Fijo en M.E., Bancos de La Paz..... 45

Gráfica Nº 3 Promedio Anual de la Tasa de Interés, 1988-1992..... 46

Gráfica Nº 4 Depósitos a Plazo Fijo, Gestión 1992..... 49

Gráfica Nº 5 Distribución del Anticrético Por Tipo de Vivienda, Período 1991-1992.....101

Gráfica Nº 6 Volumen de inversión en Anticréticos por tipo de vivienda, La Paz, Año 1992.....102

Gráfica Nº 7 Costo Promedio del Anticrético, Por Tipo de Vivienda, Período 1991-1992.....104

Gráfica Nº 8 Crédito Formal y Crédito Informal cuadro comparativo tasas pasivas Año 1992.....106

Gráfica Nº 9 Crédito Formal y Crédito Informal cuadro comparativo tasas activas Año 1992..... 109

Gráfica Nº 10 Distribución del Anticrético por Zonas Período 1991-1992..... 114

Gráfica Nº 11 Costo Promedio del Anticrético Por Zonas, Período 1991-1992..... 115

Gráfica Nº 12 Cuadro Comparativo del Volumen del Anticrético con otros Indicadores Económicos..... 126

6.4. Bibliografía..... 157

I N T R O D U C I O N

En 1825 cuando Bolivia nace a la vida independiente, no contaba con ningún instrumento jurídico que regule su sistema financiero; en realidad ni siquiera existía el concepto de intermediacion financiera que actualmente conocemos, así como tampoco existían instituciones que realizaran esta función. Hasta bien entrada la mitad del siglo pasado, Bolivia fue un país sin bancos. Recién en la segunda mitad del siglo diecinueve se organizaron los primeros bancos como entidades de crédito y en agosto de 1871, se dictó la ley que regulaba el sistema bancario nacional, el ahorro y la prestación de otros servicios. Esta ley determinó además, que el Estado era el único que podía autorizar la organización de cualquier institución de crédito, al amparo de esta ley, el Estado incipiente aún, interviene en la regulacion de las entidades bancarias.

En 1890 se dictó la primera ley general de bancos, la misma que se reformó al año siguiente, esta ley logró establecer los principios básicos que hasta hace poco constituyeron las normas fundamentales para garantizar las operaciones bancarias.

La Ley General de Bancos aprobada el 11 de julio de 1928, hecha sobre las recomendaciones de la misión Kemmerer constituye sin duda el primer esfuerzo para modernizar el sistema financiero nacional adecuándolo a las exigencias de un estado con más de un siglo de existencia.

Las modificaciones posteriores que sufre la legislación financiera en Bolivia, representan la necesidad de adecuar el marco legal institucional a las necesidades de un Estado en permanente transformación, así, el espíritu de la ley del 11 de julio de 1928 responde a la necesidad de adecuar el sistema financiero nacional al modelo económico estatista que por aquel tiempo empezaba a gestarse en el país. En 1952 al consolidarse este modelo estatista, exige la modernización del sistema financiero nacional provocando la edición de la ley general de bancos de 1970. En todo este período, el sistema financiero nacional, se ha orientado mayoritariamente a la intermediación financiera generada por el modelo estatista; por ello, la profunda crisis económica que afectó al país sobre todo en el primer quinquenio de los años 80, hizo impacto en el sistema financiero nacional.

La crisis del sistema bancario en la década de los 80, "se manifiesta en los elevados índices de morosidad y los bajos niveles de rentabilidad, que ponen en riesgo los ahorros del público e implícitamente la estabilidad monetaria del país."[1] Entre los años 1980 y 1988, la actividad del sistema financiero arrojó tasas de crecimiento negativas, lo que determinó el cierre de algunos bancos; además, medidas como la desdolarización afectaron profundamente la credibilidad en el sistema bancario nacional.

---

[1] Muller & Asociados INFORME CONFIDENCIAL # 71 Junio 1992 SOINPA LTDA. LA PAZ BOLIVIA.

El Sistema Financiero de Bolivia atrapado en un régimen de efectivos mínimos fraccionarios y una política monetaria con tasas de interés fijadas por el Banco Central, no logró desarrollar una personalidad con iniciativa propia, lo que le impidió cumplir efectivamente su rol de intermediador financiero. Por otra parte, ha limitado el desarrollo del mercado de capitales, al limitar el crédito a largo plazo, requisito fundamental para la realización de inversiones productivas.

Estas deficiencias del sistema financiero formal, y la crisis económica y social que afecta a grandes sectores de la población boliviana, determinaron las condiciones y las características con las que surgió en el país un subsector financiero informal, cuyas actividades van desde las denominadas financieras, pasando por las comerciales, prestamistas usureros, los denominados "pasanakus" hasta los anticréticos, sobre los cuales trata el presente estudio. Si bien, el Decreto Supremo Nº 21060 de 29 de agosto de 1985, implanta un nuevo modelo económico basado en la economía de mercado, con mayores espacios de libertad económica y de redimencionamiento del Estado, el Decreto Supremo Nº 21660, que es la norma regulatoria principal sobre aspectos de política bancaria y crediticia, para el sistema financiero nacional, ha permitido al sistema bancario nacional superar la crisis generada, primero, por el proceso inflacionario y luego como consecuencia de las medidas de ajuste estructural

iniciado en 1985, si bien estas medidas han posibilitado superar la crisis del sistema financiero, no han logrado impedir, el fortalecimiento del sector financiero informal que mueve grandes cantidades de recursos al margen del sistema bancario nacional.

El 14 de Abril del año 1993, se promulga la ley Nº 1488 LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS, que define un nuevo ordenamiento Legal para el funcionamiento de las entidades financieras.

Esta investigación, tiene el propósito de analizar el impacto de los volúmenes de capital que se invierten en contratos anticréticos, el proceso de intermediacion financiera informal y las causas que explican este fenómeno así como los beneficios que obtienen las partes que intervienen en la suscripción de un contrato anticrético.

Para este efecto, el estudio ha sido ordenado en Seis capítulos. El primer capítulo, se refiere a las características geográficas, sociales, demográficas y a la problemática de la vivienda que determinan la realidad concreta en la cual se realizó el estudio.

En el segundo capítulo se describe el tema a investigar, se definen los objetivos, los alcances y se plantea la hipótesis de la investigación.

En el tercer capítulo, se presenta el marco teórico y conceptual que tiene la finalidad de conducir la investigación, partiendo de la base teórica de que el crédito

tiene como base la **Preferencia de la Liquidez** y en el caso del crédito informal de los anticréticos, el **usufructo** de los inmuebles, representa el interés a una forma de crédito que se practica desde tiempos remotos, para explicar luego, las causas que dan lugar al fenómeno del anticrético y los espacios económicos en los que éste se desarrolla.

En el cuarto capítulo se define la metodología de la investigación, el diseño de los instrumentos de relevamiento de la información, la definición de los sujetos de estudio y el método de tabulación e interpretación de los resultados de la investigación.

El capítulo cinco, contiene los resultados y las conclusiones producto de la investigación. Se formula además, una propuesta de solución al problema investigado, y.

En el capítulo seis, se consignan en anexos todos los elementos considerados útiles para la mejor comprensión del presente trabajo y la bibliografía utilizada en la investigación.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

I. ASPECTOS GENERALES

1.1. CARACTERIZACION DEL PAIS

Bolivia; país enclavado en el corazón de Sur América; enclaustrado por más de 11 décadas y definido por un desarrollo atrasado, con énfasis en la instalación de centros extractivos de materias primas destinadas a la exportación, con marcados rasgos de desintegración y desarticulación interna, con una profunda y creciente brecha entre pequeños grupos de privilegio y grandes sectores marginados, sumidos estos últimos en la extrema pobreza. Se encuentra en su suelo, una diversidad de zonas geográficas: Altiplano, Cordilleras, Llanos, y Valles, configurando una superficie que alcanza a 1.098.600 kilómetros cuadrados; sobre la cual habitan 6.344.396 habitantes, con un ingreso percápita anual para 1992 de 525 $us. El ingreso percápita (parámetro del crecimiento económico), ha registrado importantes variaciones en las últimas dos décadas, debido a que entre los años 1971 y 1975, Bolivia vivió un período de auge económico debido, sobre todo, al incremento de los ingresos por concepto de las exportaciones de productos tradicionales (petróleo y minerales principalmente). Paralelamente, el incremento de los precios del petróleo en el mercado mundial creó una sobre liquidez en el sistema financiero internacional, obligándose éstos a canalizar créditos a los países en vías de desarrollo; es por esto que en Bolivia se produjeron flujos financieros que llegaron al país en forma de créditos, aumentando desmedida e

irracionalmente la deuda externa.

Lamentablemente las inversiones producto de este auge financiero, no fueron destinadas a mejorar la producción de la industria nacional, ni a elevar los niveles de exportación, lejos de aquello, se aumentaron los volúmenes de importación, especialmente en bienes de consumo.

Ya en 1977 comienza a mostrarse la fragilidad de esta fugaz bonanza, los compromisos de pago por concepto de intereses y amortizacion dejan sentir su impacto negativo, comprometiendo en ese mismo año por concepto de servicio a la deuda externa el 26% del valor de nuestras exportaciones[2]. La crisis era inevitable, la misma se va profundizando rápidamente; es en este marco que el pais entra en la década de los 80 con una situación que raya en lo trágico, una gran pérdida del poder adquisitivo, una inflación totalmente desbocada y la incapacidad para cumplir los compromisos del servicio de la deuda externa, caracterizan la economía del país en ese momento.

Buscar las causas de la crisis, lleva inevitablemente a reconocer nuestras profundas relaciones de dependencia, a través de las cuales, se reproduce a nivel nacional la crisis del capitalismo internacional, no podemos ocultar además la debilidad extrema de nuestro aparato productivo, y el deterioro del precio de nuestras materias primas,

---

[2]Iriarte Gregorio, "Esquemas para la Interpretación de la Realidad", Editorial "ALBA" 1985 La Paz.

especialmente del Estaño.

La profunda crisis económica que hizo presa del país la década de los 80, descargo su efecto sobre todo en los trabajadores asalariados, campesinos y trabajadores independientes.

Aunque la inflación estuvo siempre presente en nuestra economía en niveles relativamente controlables, entre 1980 y 1985 alcanzó una cifra récord de más de 10.000%[3] . Obviamente, esta situación se hizo insostenible y puso en riesgo el incipiente proceso democrático, obligando a reducir el mandato del gobierno de ese entonces. El nuevo gobierno, se ve obligado a tomar medidas de ajuste, aplicando una Nueva Política Económica, expresada en el D.S. 21060 el cual contiene un amplio programa de ajuste bajo los siguientes objetivos:

" Objetivo Inmediato:- Frenar la hiperinflación

Objetivo Mediato:- Restablecer el equilibrio externo.

Objetivos Finales:-

(i) Estabilizar el nivel de precios domésticos.

(ii) Restituir una economía capitalista con sentido liberal.

(iii) Sanear las finanzas públicas

(iv) Reiniciar, redefinir y encaminar el desarrollo nacional."[4]

---

[3]Banco Central de Bolivia, Departamento de Estudios Económicos, 1986.

[4]Warachi Walberto, "Estudios Económicos" Banco Central de Bolivia 1986.

Como producto de estas medidas, el gobierno procede a la relocalización de más de 100.000 trabajadores[5] pertenecientes al aparato del Estado con el incentivo de bonos extralegales, que a puesto en muchos casos, importantes recursos en manos de estos, mal llamados "relocalizados". Esta situación ha creado las condiciones para que inescrupulosos dueños de las llamadas "Inmobiliarias" se apoderen de los recursos originados en los bonos extralegales, ofreciendo intereses tentadores; este hecho se tratará en detalle más adelante.

Si bien es cierto que la Nueva Política Económica logró detener en seco la hiperinflación, no se puede negar el efecto recesivo de las medidas de ajuste, que ocasionaron a su vez el crecimiento desmedido del Sector Terciario de la economía y el fortalecimiento del sector económico informal; esta realidad no es posible revertirla, a pesar de los intentos del gobierno de impulsar la reactivación económica, la que se pretende con el D.S. 21660 denominado de "Reactivación Económica". En agosto de 1989 se inaugura la gestión del Lic. Jaime Paz Zamora y el programa económico aplicado por ese gobierno, expresado en el D.S. 22407 no es sino la continuación del 21060 y sus implicaciones.

1.2. **LA POBLACION BOLIVIANA**.-

De acuerdo a los datos finales del censo de 1992, la población boliviana alcanza a 6.344.396 habitantes distribuidos

---

[5]Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral, Archivo General, Octubre 1989.

indistintamente a lo largo de una superficie de 1.098.581 Km2. De acuerdo a los mismos datos, el 58 % es población urbana y el 42 % es población rural.

Tomando en cuenta los datos de los tres últimos censos, se establece un marcado proceso de urbanización de la población boliviana lo que se muestra con claridad en el cuadro No.1.

Cuadro Nº. 1

POBLACION URBANA Y RURAL DE BOLIVIA

1950 - 1992

CENSO	URBANA	%	RURAL	%	TOTAL	%
1950	722.814	27.0	1.984.351	73.0	2.707.165	100
1976	1.960.713	42.0	2.652.773	58.0	4.613.486	100
1992	3.658.963	58.0	2.685.433	42.0	6.344.396	100

Fuente: (INE) Censos 1950, 1976, 1992
Elaboración: Propia

Este proceso de urbanización de la población boliviana, no se origina porque el desarrollo de las fuerzas productivas en los centros urbanos brinden mejores condiciones de vida al habitante rural, sino, por el permanente atraso y el paulatino deterioro de las condiciones de vida y de trabajo en el área rural, que obliga al campesino a migrar a las ciudades.

La situación poblacional del Departamento de La Paz, refleja claramente este fenómeno, los datos del censo de 1992, estiman una población de 1.900.786 habitantes de los cuales, 1.193.821 viven en el área urbana y 706.965 en el área rural.

La población de La Paz, representa el 30 % de la población

boliviana con una densidad mayor de 14 habitantes por Km2.

En el cuadro No. 2 se observa el comportamiento de la población del departamento de La Paz con respecto a la población del país. Según los censos de 1950, 1976 y 1992, la población rural del Departamento representaba el 66, 54 y 37 % respectivamente, lo que significa que la población urbana es mayor que la rural la misma que se ha incrementado en los últimos 14 años.

Cuadro Nº. 2

POBLACION URBANA Y RURAL EN LA PAZ

1950 - 1992

CENSO	URBANA	%	RURAL	%	TOTAL	%
1950	292.507	34.0	561.572	66.0	854.079	100
1976	766.628	48.0	835.451	52.0	1.602.079	100
1992	1.193.821	63.0	706.965	37.0	1.900.786	100

Fuente:INE Censos de 1950, 1976 y 1992
Elaboración: Propia

1.3. CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS

Una de las características más notables de Bolivia, es la reducida población, considerando la superficie y los recursos naturales que dispone; la densidad poblacional no es uniforme en el país y varía según las regiones, así, es de 13.0 en el Altiplano, 12.0 en los valles y 2.0 habitantes por Km.2 en los llanos. Es notable, la distribución desigual de la población, la cual se asienta sobre todo en las zonas del Altiplano y los Valles conteniendo aproximadamente el 78 % de la población mientras que el restante 22% está contenida en la zona de los llanos que representa a su vez, el 62.3 % del

territorio nacional.

1.3.1 FECUNDIDAD

De acuerdo a los resultados del último censo nacional de Población y Vivienda, la tasa de fecundidad en Bolivia es relativamente elevada, siendo el promedio de 5.0 hijos por mujer, lo que representa una marcada diferencia con respecto al promedio de América Latina que es de 3.6 hijos por mujer.

La fecundidad en Bolivia, tiene una diversidad notable, según las zonas, las áreas rural y urbana, según el grado de instrucción y según los estratos sociales; así, en el área rural, la tasa de fecundidad es de 6.1 mientras que en el área urbana alcanza al 4.4.

Para el Departamento de La Paz, el promedio es de 4.0 hijos por mujer, pero en el área rural del altiplano paceño sube a un promedio de 5.0 hijos por mujer.

Como es natural, estos altos índices de fecundidad, implican mayor demanda de alimentos, mejores condiciones de salud, educación, empleo y vivienda respectivamente, lo cual agudiza cada vez más la insuficiente producción de alimentos, debido sobre todo a que el crecimiento de la población no esta acompañado de un paralelo crecimiento económico que permita atender estas demandas. El crecimiento de la población boliviana, inevitablemente, aumenta la pobreza crítica, la falta de alimentos, y la falta de vivienda suficiente y adecuada.

1.3.2. MORTALIDAD

El índice de mortalidad en Bolivia está entre los más altos de América Latina, pues la esperanza de vida alcanza solo a 47 años. Según datos del Ministerio de Salud, la tasa de mortalidad alcanza a 165 por mil nacidos vivos, gran parte de las enfermedades que causan la mortalidad infantil en Bolivia son producidas por enfermedades que pueden ser fácilmente prevenibles. Los índices de mortalidad infantil en Bolivia varían según las regiones; así, en la región altiplánica, la incidencia es de 191 por mil entre 0 y 1 años y 289 entre 0 y 5 años. En la zona de los valles, el índice es de 210 niños muertos por cada mil nacidos vivos entre 0 y 1 años y de 321 entre 0 y 5 años; en la zona de los llanos la incidencia disminuye levemente, a 120 por mil entre 0 y 1 años y de 216 entre 0 y 5 años.

Al analizar la mortalidad en el Departamento de La Paz, es importante resaltar el interés en las tendencias que manifiesta, se considera esta variable como el reflejo de las condiciones de vida de la población y su incidencia, es sensible a cambios producidos por acciones de salud, alimentación, educación o mejoramiento de la vivienda.

De acuerdo a los datos del INE, "tanto en el censo de Población y Vivienda de 1976 como el de 1992, se han efectuado preguntas que permiten realizar estimaciones de la mortalidad infantil, aplicando diversas técnicas demográficas. Los resultados obtenidos, para el Departamento de La Paz según

área se presenta en el siguiente cuadro.

Cuadro Nº 3
DEPARTAMENTO: LA PAZ
TASA DE MORTALIDAD INFANTIL (TMI) EN LOS CENSOS DE 1976 Y 1992, SEGUN AREA Y CIUDADES DE LA PAZ Y EL ALTO

AREA	1976	1992
TOTAL DEL DEPARTAMENTO.....	146	70
AREA URBANA.....	129	63
AREA RURAL.....	161	81
CIUDAD DE LA PAZ.....	122	59
CIUDAD DE EL ALTO.....	146	66

Fuente: INE Censos de 1976 y 1992
Elaboración: Propia

En general, las estimaciones del cuadro nos muestran que las *"tasas de mortalidad infantil (TMI) han disminuido de manera significativa tanto en las áreas urbanas como en las rurales."*[6]

1.4. LA VIVIENDA

El problema de la vivienda refleja de manera sintética todo el conjunto de problemas estructurales de la sociedad boliviana; por ello, puede ser interpretada como la expresión genuina de nuestro subdesarrollo. La cuestión de la vivienda es un problema fundamentalmente económico, ya que ella es necesariamente producto del excedente económico que una familia está en condiciones de generar, una vez que ha logrado superar sus necesidades mínimas de alimentación, vestuario, salud y educación. Como consecuencia de las medidas adoptadas

---

[6] INE; CNPV-92; Departamento de La Paz Pág 16 .

en 1952-53, que libera una gran cantidad de población campesina, la misma que se encontraba sumida bajo un régimen de servilismo, el problema de la vivienda en Bolivia se agudiza en las ciudades con las primeras migraciones del campo hacia los centros urbanos, acelerando la expansión de estos últimos. "*Concluyó de este modo el esquema espacial de las ciudades coloniales, configurandose burdas copias de ciudades del hemisferio norte en las zonas residenciales, donde se asientan los privilegiados, en contraste con las zonas marginales donde se agolpa la población migrante, dando inicio a un proceso de abierta segregación espacial.*"[7]

Además de la migración campo-ciudad y ciudad-ciudad, Bolivia tiene una alta tasa de crecimiento poblacional, lo cual ha determinado un proceso de concentración en los centros urbanos que agrava el déficit habitacional, el mismo que en la actualidad alcanza según los datos proporcionados por el INE a 266.699 viviendas (estimación cuantitativa), lo que determina que exista una población de poco más de 1.300.000 ciudadanos que carecen de techo propio, es decir, un 23 % de la población total del país.

Cualitativamente, el déficit es mayor aún, pues alcanza a 556.446 viviendas, lo que significa una población de 2.780.230 habitantes que representan un 43 % de la población. El 75 % de los ciudadanos habita en concentraciones superiores a 5

---

[7] Ponce García Jaime "Temas de Política Social": LA VIVIENDA ILDIS Edobol Ltda. 1987 La Paz Bolivia .

personas por habitación; un 78 % de la población no cuenta con servicios de alcantarillado y un 65 % carece de conecciones de energía eléctrica.

De acuerdo a los datos del Censo de Población y Vivienda de 1992, existen en la ciudad de La Paz 178.322 viviendas particulares de las cuales, 24.736 no tienen acceso al agua potable; 9.924 no disponen de energía eléctrica; 62.594 carecen de servicio sanitario y 71.301 no tienen conección al sistema de alcantarillado.

Los datos del censo confirman el alto déficit habitacional que registra la ciudad de La Paz, donde sólo el 44 % de los habitantes son propietarios de las viviendas que ocupan, mientras que el resto, 56 %, viven en casas ajenas bajo diferentes formas de tenencia. El siguiente cuadro [8] muestra la situación de la tenencia de la vivienda en las ciudades de La Paz y El Alto y su evolución entre los censos de 1976 y 1992:

---

[8] INE; CNPV-92; Departamento de La Paz Pág. 64.

Cuadro Nº 4

CIUDADES: LA PAZ Y EL ALTO
HOGARES PARTICULARES EN LOS CENSOS DE 1976 Y 1992 POR TENENCIA DE LA VIVIENDA, SEGUN CIUDAD

CIUDAD	HOGARES PARTICULARES POR TENENCIA DE LA VIVIENDA				
P/SERV.	TOTAL	PROPIA	ALQUILADA	ANTICRET.	MIXTO
1976...	151.684	65.330	52.554	10.134	764
LA PAZ..	129.926	52.533	47.354	9.877	752
EL ALTO..	21.758	12.797	5,200	257	12
1992...	262.347	126.390	72.968	15.071	740
LA PAZ..	170.497	76.248	47.408	13.244	477
EL ALTO..	91.850	50.142	25.560	1.827	263

Fuente: INE
Elaboración: Propia

Este cuadro nos permite apreciar cierta tendencia a la propietarización, en el caso de la ciudad de La Paz, el porcentaje de vivienda propia crece del 40 al 45 %. Las viviendas en alquiler en cambio muestran un marcado decrecimiento, pasando del 36 % en el censo de 1976 al 28 % en el último censo, mientras que las viviendas en contrato anticrético, aumentaron en la ciudad de La Paz del 7.60 al 8.14 % .

CAPITULO II

EL CREDITO INFORMAL EN LA CIUDAD DE LA PAZ

II. EL CREDITO INFORMAL EN LA CIUDAD DE LA PAZ

2.1. JUSTIFICACION

En la vida de los pueblos, se producen coyunturas económicas que causan efectos traumáticos, ante ellos, la gente, desarrolla mecanismos de protección, de intercambio o de crédito que sin la intervención del sistema financiero establecido, se van extendiendo en su práctica, hasta convertirse en verdaderos fenómenos económicos. En las diferentes sociedades, se dan estos fenómenos económicos, que por su práctica cotidiana pasan a veces desapercibidos sumergidos en la informalidad, tal es el caso del popular "Pasanaku", donde un grupo de personas reunidas de mutuo acuerdo, aportan una cuota (generalmente mensual) cuyo monto se empoza y se otorga mediante sorteo a uno de los participantes - lo propio ocurre con el contrato anticrético, aunque en este participan en algunos casos establecimientos de intermediación financiera informal denominados Comerciales. Es por esto, que considero importante analizar el anticrético como un fenómeno económico en la ciudad de La Paz. En la perspectiva de que en él, concurren un conjunto de hechos, y condiciones que caracterizan a un determinado sector social y definen una realidad concreta.

No se puede sin embargo, considerar el anticrético como una cuestión solamente económica sin considerar que su origen descubre también el alto deficit habitacional que existe en la ciudad de La Paz, De acuerdo al último censo existe un deficit

habitacional superior al 50% que afecta sobre todo a los sectores de bajos ingresos, que tienen un bajo nivel de ahorro, a su vez, no se puede explicar este déficit sin caracterizar el país, y las causas que constituyen la palanca expulsora que origina la migración, campo-ciudad, ya que podemos hablar de una verdadera explosión urbana, debido a que en los últimos 16 años, entre el censo de 1976 y 1992, la población boliviana ha pasado de ser una población mayoritariamente rural a una población altamente urbana, lo que explica a su vez el excesivo crecimiento poblacional urbano, sin el paralelo desarrollo de las fuerzas productivas, dando lugar a una gran marginalidad, donde nace y se orienta la informalidad.

En este trabajo, se busca demostrar que el anticrético es una forma de crédito, el mismo que mueve grandes cantidades de recursos financieros en dólares en la ciudad de La Paz, para ello, es necesario, analizar las causas por las que estos créditos se realizan al margen del sistema financiero formal, es decir, qué es lo que ha motivado a que oferentes y demandantes de crédito y de vivienda, busquen un intermediario informal, antes que acceder a los servicios de un banco para realizar su transacción. Al analizar el surgimiento de este mercado financiero informal, tiene necesariamente que analizarse el caso de las comerciales sus orígenes y consecuencias.

En general, el presente trabajo busca demostrar la importancia que tiene el anticrético como un fenómeno económico estableciendo los volúmenes financieros que mueve y su incidencia en la economía regional.

2.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Sistema Financiero en Bolivia, está conformado por el sistema bancario: (Banco Central de Bolivia, Bancos Comerciales y Bancos especializados - Públicos o Privados), Asociaciones o Mutuales de Ahorro y Préstamo y entidades que permiten la canalización de recursos a los diferentes sectores de la economía nacional. Su función primordial es convertirse en intermediarios financieros de recursos entre diferentes agentes. (exedentarios y deficitarios).

Por otra parte es ya costumbre de hace mucho tiempo, en la ciudad de La Paz, observar como muchas unidades económicas denominadas "Comerciales", realizan actividades de intermediación financiera, las cuales brindan servicios en cuanto, a préstamos, compra-venta de inmuebles y anticréticos; como complemento a esto, algunos medios de comunicación oral, escrito y televisivo, han desarrollado secciones especializadas, orientadas a facilitar el encuentro entre oferentes y demandantes de bienes y servicios, siendo el matutino "EL DIARIO" el más representativo de esta actividad. Este trabajo propone estudiar el caso de los anticréticos; a través de los cuales, dos interesados, convienen en realizar un contrato de mutuo acuerdo, uno de ellos, el propietario de

un inmueble, le ofrece a la parte interesada una vivienda (habitación, departamento, etc.) para que la habite temporalmente y, la otra parte a cambio del mencionado derecho, le otorga un crédito al propietario de la vivienda por un determinado período; en esta operación se suscita un fenómeno económico muy interesante, donde participan la demanda y oferta de vivienda por un lado y por otro, la demanda y oferta de crédito, el propietario de la vivienda es demandante de crédito y oferente de vivienda, mientras que la otra parte (anticresista), es a su vez oferente de crédito y demandante de vivienda; en la operación ambos resultan "aparentemente" beneficiados.

Las interrogantes que dan origen a este problema de investigación son:

- ¿Cómo ocurre el proceso económico, de intermediación financiera de parte de las Comerciales que operan (con anticréticos) en la ciudad de La Paz?
- ¿Aproximadamente a cuanto asciende el volumen de recursos financieros que se movilizan en este tipo de operaciones?. (Anticréticos)
- ¿Cuales son las causas que explican la existencia del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz ?.
- ¿Cuales son los beneficios que obtienen cada uno de los interesados del contrato de anticrético, que suscriben ambas partes?.

2.3. HIPOTESIS DE LA INVESTIGACION

2.3.1. Hipótesis Principal

La existencia del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz, se sustenta en las limitaciones de la Banca en cuanto al crédito personal y de vivienda, lo que da lugar al surgimiento de otros mecanismos de crédito.

VD = MECANISMOS DE CREDITO INFORMAL

VI = LIMITACIONES DE LA BANCA

2.3.2. Hipótesis Secundaria

El déficit de vivienda en la ciudad de La Paz, favorece la existencia del crédito informal de los anticréticos.

2.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

2.4.1. OBJETIVO GENERAL

Explicar el proceso económico, resultante del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz, estableciendo las deficiencias crediticias en el sistema financiero.

2.4.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Establecer:

1) Las causas que provocan el fenómeno de la intermediación

financiera que se realiza en los mercados financiero y de vivienda en anticrético.

2) El volumen de capital financiero con el que se opera en los anticréticos en la ciudad de La Paz.

3) Los niveles de beneficios que obtienen las partes, concurrentes al anticrético (Oferentes de Vivienda o Demandantes de Crédito, Oferentes de Crédito o Demandantes de Vivienda y Responsables de Comerciales).

2.4.3. ALCANCES

Los alcances de la presente investigación, están limitados en su acción a la ciudad de La Paz, por zonas claramente definidas y de acuerdo a la relación de variables entre las "Comerciales," la Banca y la vivienda como partícipes del anticrético que es el tema de investigación.

CAPITULO III

MARCO CONCEPTUAL Y TEORICO

III. MARCO CONCEPTUAL Y TEORICO

3.1. MERCADOS MONETARIOS Y MERCADOS DE CREDITO

La capacidad de un sujeto o sector económico, para financiar a otros, así como su necesidad de recibir financiamiento, está determinada por la relación que existe entre el ahorro y la inversión realizada en un determinado período de tiempo. Cuando el ahorro es superior a la inversión, el sujeto económico puede prestar ese excedente, adquiriendo activos financieros o puede destinarlo a reducir las deudas que tenga contraídas, disminuyendo así sus pasivos financieros. Si la inversión es superior al ahorro, el sujeto que se ha endeudado, aumenta sus pasivos financieros o en su caso puede vender los activos financieros que posee. La compra y venta de activos financieros, se los realiza en los llamados "**Mercados Financieros**"[9], que son los espacios donde oferentes y demandantes, concurren para vender y comprar activos financieros. "*Estos espacios no constituyen un lugar determinado (físico o geográfico); sino económico*"[10] y pueden ser formales o informales como es el caso del presente estudio.

Nos referimos naturalmente al mercado de crédito, el cual está compuesto por aquellos sujetos económicos, que obtienen la mayor parte de sus recursos mediante depósitos de todo tipo y

---

[9]Entiéndase por mercados financieros, el mercado en el que se transan recursos financieros prestables. Ver Ley de Bancos y Entidades Financieras.

[10]Pellicer Trullen, Miguel, "Enciclopedia Práctica de Economía", Ediciones Orbis S.A., Pág. 82, Barcelona España.

constituyen lo que se denomina **"Sistema Financiero"**. El sistema financiero boliviano, esta conformado por un conjunto de entidades financieras interconectadas formal e informalmente, en el que se distingue un sector formal, constituido por el sistema bancario y no bancario. El sistema bancario en Bolivia a nivel consolidado, está compuesto por el Banco Central de Bolivia, Bancos Comerciales Privados y Bancos Especializados Anexo Nº 1, el sistema financiero no bancario está integrado por la Bolsa de Valores, Asociaciones y Cooperativas de Ahorro y Préstamo, y las Mutuales de Ahorro y Préstamo para Vivienda. La actividad financiera informal, comprende las oficinas de gestoría, prestamistas usureros, grupos de pasanaku[11], y las denominadas comerciales, estas últimas motivo central del presente estudio ya que son las que intermedian los anticréticos. En un país con las características del nuestro, el Sistema financiero adquiere una importancia fundamental puesto que no solo se limita al papel simple de intermediario, entre el ahorro y la inversión, sino que constituye el agente que canaliza la distribución y utilización del excedente social financiero permitiendo la relación entre la actividad productiva y comercial y los sujetos económicos que demandan estos recursos para realizar sus proyectos. De manera general, se consideran como funciones del sistema financiero las siguientes:

---

[11]El "pasanaku" es una práctica de crédito popular en la cual, un grupo de personas se distribuye por sorteo el monto correspondiente a la suma de cuotas mensuales acordadas previamente por los participantes.

a) **Fomentar el ahorro interno**, de la captación suficiente de ahorros, depende el éxito de las demás funciones.

b) **Conservar** la **estabilidad monetaria;** El Sistema Bancario debe salvaguardar debidamente el valor del dinero.

c) **Lograr Solvencia Institucional;** Debe evitar riesgos de quiebra, suspensiones de pago y otras situaciones traumáticas a la confianza de los clientes.

d) **Brindar Variedad de activos financieros;** Tiene que ofrecer a los usuarios, diversidad de combinaciones de rentabilidad y plazos que estimulen la movilización del ahorro.

e) **Asignar con Eficacia los recursos;** Debido a que el ahorro es un bien escaso, es importante distribuirlo de manera tal que garantice el financiamiento suficiente y oportuno a los sectores susceptibles de crear más riqueza.

f) **Ofrecer Costos de intermediación bajos.**

Las funciones del sistema financiero están condicionadas por el modelo económico vigente, por la filosofía económica dominante; confía en unos casos en la eficacia de la intervención estatal y en otros -como el caso Boliviano actual-, en las fuerzas del mercado.

Según Gillis (1987), el sistema financiero proporciona básicamente cuatro servicios: 1) Facilita un medio de intercambio y un depósito de valor -dinero- que también sirve como una unidad de cuenta; 2) La transformación y distribución de riesgos en la economía; 3) Provee instrumentos de política para estabilizar la actividad económica; y 4) La

intermediación financiera.

La intermediación financiera es la actividad de mediación entre la oferta y demanda de recursos financieros prestables, realizada de manera habitual por entidades expresamente autorizadas para este fin[12], a través de la intermediación financiera, se transfiere el poder de compra mediante títulos o instrumentos financieros que son los derechos que un sujeto económico tiene a recursos reales en el futuro, los que están definidos por su rentabilidad, plazo de vencimiento, riesgo de incumplimiento y el grado de liquidez, entendiéndose por liquidez, la mayor o menor dificultad para monetizar un título valor a dinero. El sistema financiero presta su servicio de intermediación en dos mercados claramente definidos: **el mercado monetario y el mercado de capitales.** En el primero son transaccionados los títulos de corto plazo y en el segundo, los de largo plazo.

Las instituciones del sistema financiero formal, en su rol de intermediarios financieros, cumplen la función de transferir los activos financieros (títulos) entre los ahorristas e inversionistas, dándole su respaldo y modificando sus características, facilita la captación de fondos para depósitos, los que luego son colocados como préstamos bancarios o invertidos en actividades productivas o comerciales.

---

[12]Véase Ley de Bancos y Entidades Financieras, 1993, Pág. 5

Existen otros intermediarios financieros, que a cambio de una pequeña comisión se limitan a facilitar el encuentro entre oferentes y demandantes de fondos, para que estos, realicen la compra-venta, es el caso de las denominadas comerciales, las cuales no adquieren ni emiten títulos financieros, sólo se limitan a ofrecer a sus clientes el buen conocimiento que tienen del mercado, sus actividades no están reguladas ni organizadas adecuadamente.

Los Bancos en cambio, están sujetos a un conjunto de regulaciones legales orientadas a garantizar la solidez, la estabilidad y la competencia en su actividad.

Una institución bancaria, permite mostrar a través de cuentas de activo, cómo ha dispuesto los fondos recibidos de sus clientes en prestamos e inversiones. Algunos fondos son guardados en dinero de reserva para atender necesidades de liquidez y requerimientos de encaje legal[13]. En cambio, la cartera del banco comprende las inversiones y los préstamos conocidos también como activos productivos del banco. La diversidad de los depósitos que el banco ha captado, constituyen su principal pasivo, los depósitos a la vista, en caja de ahorro y a plazo fijo, junto a otras fuentes de captación constituyen el pasivo del banco. La cartera de un banco se organiza tomando en cuenta la liquidez de las

---

[13] El encaje legal son las reservas depositadas en el Banco Central las que junto al efectivo de caja y los saldos en otros bancos son considerados activos líquidos.

garantías, solvencia [14], y rentabilidad del solicitante de crédito. Los bancos priorizan la liquidez en consideración de los títulos entregados en calidad de garantía, aunque la rentabilidad es importante nunca desplaza del primer lugar en importancia que el banco asigna a la liquidez y a la solvencia.

La importancia que el banco asigna a la liquidez, se manifiesta claramente en la diversidad de garantías que el banco exige para la concesión de créditos, las mismas que normalmente deben guardar una relación garantía/crédito de dos a uno (2 a 1).

Según **Armando Méndez** "*cuatro pueden ser las razones que explican la importancia que se les da a las garantías en el crédito bancario. La primera estaría indicando que la banca es reacia al riesgo; la segunda, que las garantías por lo general no son líquidas; la tercera, que hay mala fe en algunos prestatarios, y los procesos judiciales son lentos y engorrosos para el cobro de deudas y cuarta, que inclusive puede haberse constituido en un elemento de racionamiento del crédito bancario subsidiado*"[15]. El riesgo crediticio se refiere a la concurrencia de factores negativos en la calificación del crédito y su posterior recuperación. El riesgo de insolvencia esta relacionado con la factibilidad del

---

[14] Se entiende por solvencia la capacidad de un banco para afrontar los compromisos contraidos.

[15] MENDEZ MORALES, Armando, " Crédito Refinanciado", Artes Gráficas "ALBA", La Paz-BOLIVIA.

proyecto o actividad a ser financiada, y a la capacidad de pago propuesta por el receptor del crédito. En nuestro país, la banca tradicional ha dado siempre mucha mayor importancia a las garantías cuando se considera una solicitud de crédito, sin dedicarle mayor atención al mérito del proyecto; esto porque es menos costoso para el banco exigir garantías que analizar los méritos de un proyecto.

Las entidades financieras piensan que es siempre posible cubrir cualquier imprudencia financiera eventual al requerir garantías hipotecarias que son fáciles de ejecutar, ya que no siempre se puede estar seguro de que el crédito será utilizado en el propósito indicado en la solicitud.

De esta manera el banco financia a un cierto tipo de cliente con suficientes activos que pueden ser hipotecados, antes de estar financiando una determinada actividad o un proyecto. El Sistema Bancario accede a conceder crédito a un sujeto económico, siempre y cuando el solicitante presente garantías, cuya ejecución en favor del banco respalden a éste la recuperación del crédito. Las garantías pueden clasificarse de una forma general en personales y reales.

Las garantías personales se basan en la solvencia del prestatario, reforzada por los avalistas que deben cumplir iguales requisitos.

Las garantías reales son determinados bienes inmuebles: viviendas, terrenos, edificios, línea telefónica, etc.

Las garantías pueden ser de diferentes tipos: garantía

personal, garantía prendaria, garantía hipotecaria. La garantía hipotecaria es la más importante en la actividad crediticia de nuestro país, representando aproximadamente el 80% de las garantías. La Garantía Hipotecaria debe reunir un conjunto de requisitos los que se resumen a continuación: se aceptan las hipotecas sólo en primer gravamen, para verificar esta situación se exige el Certificado Alodial de la oficina de Derechos Reales. Se acepta hipoteca en segundo gravamen, siempre que el valor del inmueble cubra satisfactoriamente el monto del crédito que se esta otorgando, la garantía debe guardar una relación de 2 a 1, respecto al crédito. Todos los préstamos hipotecarios son notariados e inscritos en Derechos Reales para cuya constancia el cliente recabará el respectivo certificado de gravamen que debe presentar y quedar en el Banco. Solo en caso de declaratoria de necesidad y utilidad, emanada de autoridad competente, se aceptan bienes de propiedad de menores.

En casos excepcionales y siempre que representen confiabilidad, se aceptan otras garantías como ser: depósitos a plazo fijo, cartas irrevocables de cumplimiento de pagos, acciones negociables, bonos de prenda y letras hipotecarias, guardando una relación 1.5 a 1.

El sistema financiero no bancario agrupa al mercado de valores, cooperativas de ahorro y préstamo, mutuales de ahorro y préstamo para vivienda y otros.

En Bolivia, el Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda

(Sistema A&P), esta formado por el conjunto de entidades de carácter asociativo, de derecho privado, basadas en un conjunto de principios mutualistas, según los cuales, no tienen fines de lucro y sus actividades están orientadas al fomento del ahorro familiar y al financiamiento de viviendas a familias que carecen de ella. El Sistema A&P esta constituido por la Caja Central (CACEN) y un conjunto de trece Mutuales de Ahorro y préstamo en diferentes regiones del país. Fueron creadas en base al D.L. 07585 de 20 de Abril de 1966. A pesar de que las mutuales cuentan con bastante tiempo de funcionamiento, estas no han podido evolucionar más debido a problemas de carácter financiero, como efecto fundamentalmente del fenómeno hiperinflacionario; aunque las mutuales han preferido canalizar el crédito a sectores con ingresos de niveles medios y medios altos, con el argumento de que son sectores de menor riesgo crediticio, no han podido evitar la acumulación de un importante pasivo con el exterior[16]. Al margen del financiamiento de las viviendas, las mutuales destinan recursos para el fomento de pequeños negocios de tipo unifamiliar o profesional otorgando recursos para capital de trabajo y equipamiento. Un resumen del comportamiento del sistema mutualista se detalla en el Anexo Nº.2.

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito, están clasificadas en el artículo 20 de la Ley General de Cooperativas de 13 de

---

[16]Wende Ernesto, "Temas de Política Social: La Vivienda" ILDIS, Edobol, 1987.

septiembre de 1958. De acuerdo con esta ley, las Cooperativas de Ahorro y Crédito están facultadas para realizar todas las operaciones activas y pasivas de un Banco excepto las de comercio exterior.

El Sistema de intermediación Financiera Informal será tratado más adelante en un apartado especial, por ser materia fundamental de esta investigación.

3.2. EL CREDITO Y LA TASA DE INTERES

El crédito es la transferencia temporal de bienes, servicios, o dinero a cambio de recibir en el futuro la devolución de los mismos. En su forma más avanzada, se entiende por crédito "*la transferencia de una cantidad de dinero, a cambio del compromiso de pago en el futuro*"[17], esta transferencia de dinero es un préstamo, como el préstamo genera su propio crédito, se debe pagar un precio por tomar este dinero, este precio se denomina interés. "*El interés no es el precio del dinero, pues el dinero se vende cuando se emplea en la compra de un bien o un servicio*"[18].

La definición mencionada en las líneas precedentes, necesita de una aclaración para precisar la diferencia entre el dinero y el crédito. El dinero es el único activo perfectamente líquido en el cual la gente decide guardar parte de su riqueza. El crédito por su parte, es el poder de compra que su

---

[17] SELDON Artur, BARCELONA ESPAÑA, (1975)

[18] KAUFMAN G. "El Dinero, el Sistema Financiero y la Economía", Navarra España, (1978)

poseedor pone a disposición del prestatario. Con la aclaración anterior, concluimos que el interés es el precio que se paga por el uso del crédito.

Puesto que existen diferentes tipos de crédito, cada uno de ellos con características particulares, en cuanto al tiempo de uso, la garantía, la calidad del prestatario (solvencia)[19] y la clase de prestamista, corresponde por lo tanto a cada uno de ellos una determinada tasa de interés.

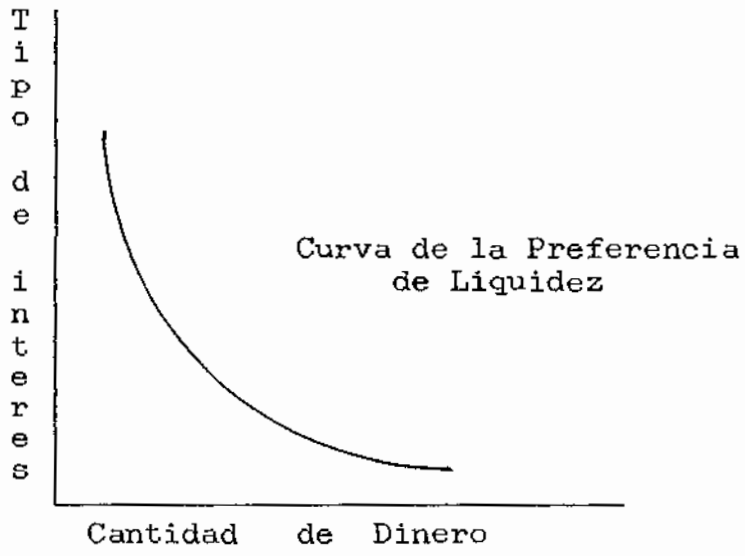
Desde el punto de vista de la **economía clásica**, se considera al interés como una recompensa por esperar, **los monetaristas** en cambio, consideran al interés como un fenómeno monetario, por el que la tasa de interés está determinada por la demanda y oferta de dinero. Los que necesitan financiamiento por diferentes razones, buscan dinero por que es el único activo perfectamente líquido y están dispuestos a pagar un precio por su uso, por su parte el poseedor de dinero, para desprenderse de las ventajas que representa la posesión de dinero, exige una recompensa mayor a la que ofrece el ahorro para ceder su liquidez. Según Keynes, la tasa de interés desde este punto de vista, depende de la demanda en la **preferencia de liquidez** en relación con la cantidad total de dinero disponible para satisfacer esta demanda. Como se asigna al interés la misma función de cualquier precio en un mercado libre, la tasa de interés será establecida en el punto de

---

[19] La solvencia en este caso se refiere a la capacidad del prestatario para pagar el crédito en las condiciones y plazos estipulados en el contrato.

equilibrio entre la oferta y demanda de liquidez. Un incremento en la tasa de interés significa una recompensa mayor por no atesorar. "*Así, pues, si el tipo de interés tiende a ser demasiado alto, o demasiado bajo, tiene lugar un ajuste en el punto en que la demanda se iguala a la oferta disponible*"[20]. Existe una estrecha relación entre el tipo de interés, la cantidad de dinero y la preferencia de liquidez, como se establece en el siguiente gráfico:

Cuadro Nº 5
CURVA DE LA PREFERENCIA DE LIQUIDEZ



Los que proponen la explicación del mercado libre expuesta líneas arriba, parten de la hipótesis de que el mercado de crédito es exactamente igual a un mercado de cualquier bien o

---

[20]DILLARD Dudley, (1973).

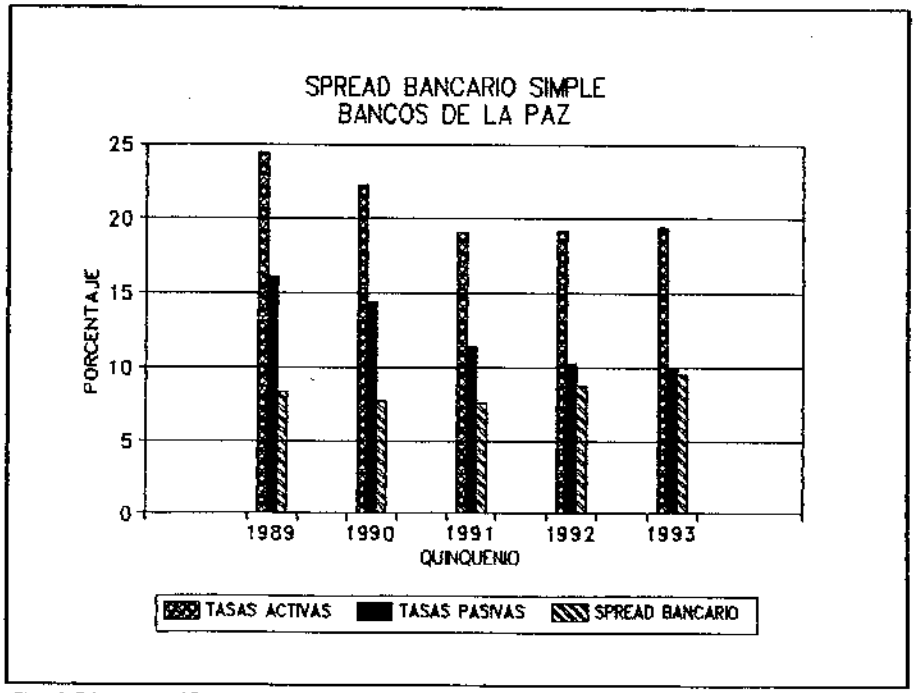
servicio. La consideración de que la tasa de interés está determinada por la oferta y demanda de títulos financieros, encuentra una contraposición en el punto de vista **neoclásico**[21], que hace notar que los mercados financieros son totalmente diferentes de los mercados de artículos de pago al contado y que la distribución del capital es mucho más compleja que la representada por el simple paradigma de la oferta y la demanda, esta diferencia se refiere entre otras a la propiedad esencial del préstamo que consiste -a diferencia del mercado de productos al contado donde el intercambio es definitivo- en un intercambio temporal de fondos por una de las partes a cambio de su devolución en el futuro, a la heterogeneidad en los contratos de préstamos, las diferencias en cuanto a riesgo de incumplimiento y la formación de expectativas con relación a la evolución de ciertas variables económicas. Otra de las diferencias fundamentales en un mercado de bienes al contado, es que una vez determinada la calidad del producto, los compradores y vendedores solo se preocupan por el precio. En el mercado financiero, en cambio, cada préstamo incluirá necesariamente otras consideraciones como la prima por riesgo y el tamaño del préstamo.

En el marco del modelo económico vigente en Bolivia, la tasa de interés cumple una doble función, la de asignar el ingreso entre el ahorro y el gasto, y la de distribuir los títulos valor u otros activos en los mercados financieros, de esta

---

[21]Ver STIGLITZ, (1990).

manera se constituye en el mejor parámetro para establecer el comportamiento del mercado financiero ya que a través de éste pueden definirse tanto los niveles de ahorro como de inversión. **La tasa activa** (o de colocación) es el precio que el prestatario paga por el uso del crédito y puede ser considerada como el costo por los servicios del dinero en un determinado período de tiempo. **La tasa de interés pasiva** (o de captación) es la recompensa que percibe el depositante por retrasar el consumo hasta el vencimiento del depósito. La diferencia entre estas, se denomina **spread bancario** y constituye el margen financiero del banco. Aunque el spread bancario en Bolivia ha disminuido en los últimos años, se mantiene aún en niveles muy elevados, explicando así las elevadas tasas de interés en las colocaciones de los créditos. La siguiente Gráfica muestra el comportamiento del Spread bancario en los Bancos de La Paz.



Gráfica Nº 1 **Fuente:** Superintendencia de Bancos. Elaboración: Propia

Los altos costos de la intermediación financiera en el país, se deben sobre todo a la falta de innovación tecnológica, a los elevados costos administrativos, a la subutilización de su capacidad instalada y el creciente volumen de préstamos incobrables. En el Anexo Nº 3 se establece la diferencia promedio del costo de intermediación financiera.

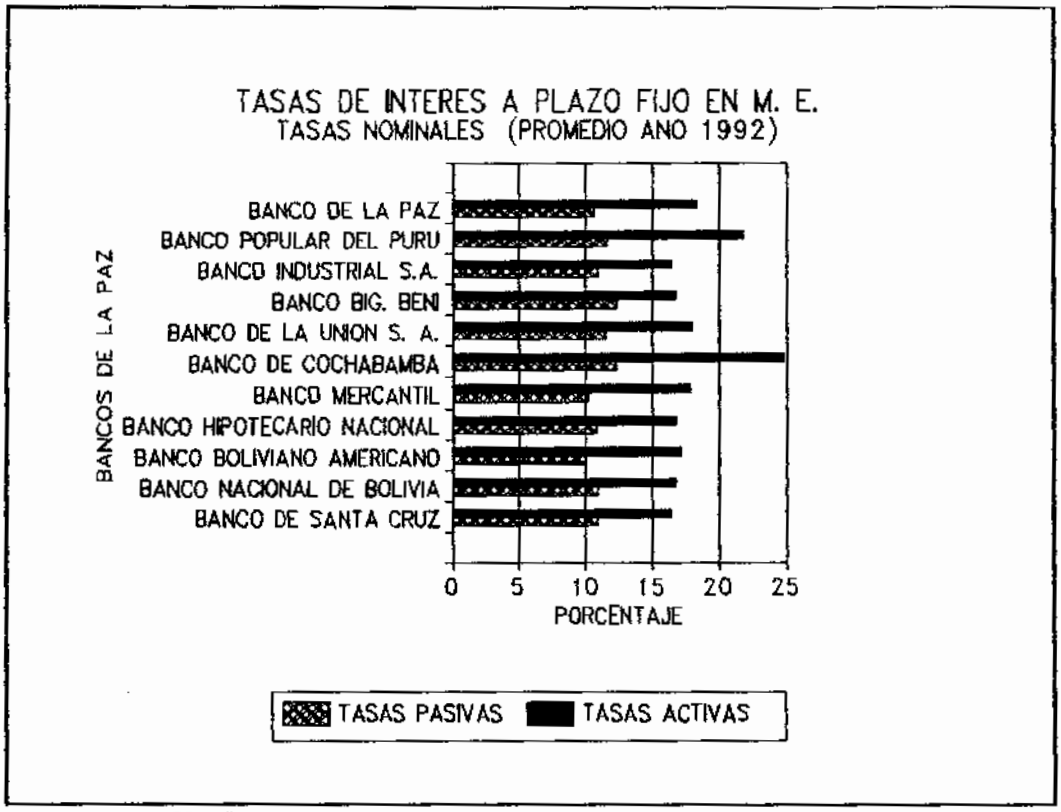
La presencia de la inflación determina la necesidad de establecer una diferencia entre el **tipo de interés nominal** y el **tipo de interés real**.

El tipo de interés real, es igual al tipo de interés nominal menos la tasa de inflación prevista. es decir, sin la intervención de la autoridad monetaria.

Las tasas de interés se diferencian también por la moneda y el tratamiento que se le da a la misma, pudiendo ser en Moneda Nacional, en Moneda Nacional con Mantenimiento de Valor y en moneda extranjera. Las tasas de interés, son diferentes también en los distintos tipos de depósitos, vale decir, caja de ahorros, cuenta corriente y depósitos a plazo fijo.

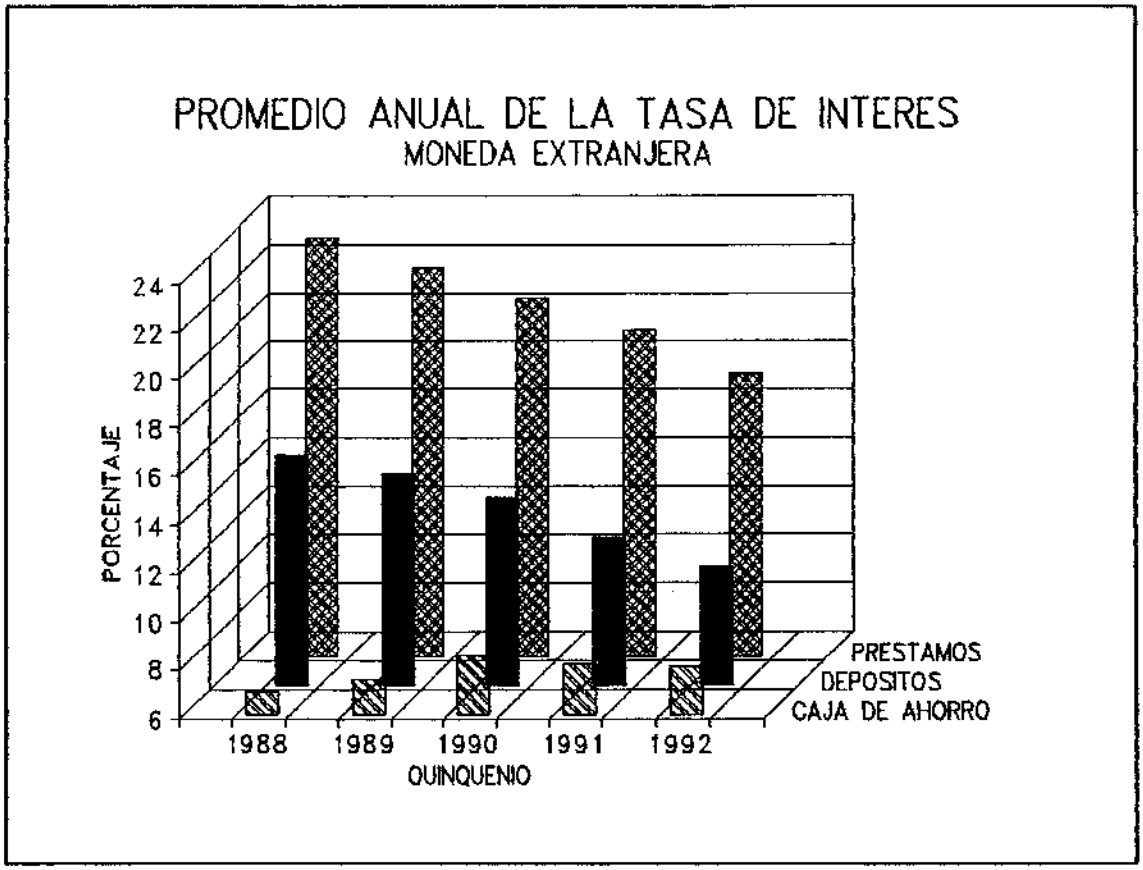
Las tasas de interés en moneda nacional, después de la liberalización financiera implementada a partir de Julio de 1987 a través del D.S. 21660 están determinadas por cada uno de los bancos en relación directa a las condiciones del mercado, no todos los bancos tienen las mismas tasas de interés para sus operaciones, en el caso de los bancos de La Paz, esta diferencia es notable.

La Gráfica siguiente, ilustra de manera clara la diferencia que existe en cuanto a las tasas de interés a plazo fijo en Moneda Extranjera en los diferentes Bancos de La Paz.



Gráfica Nº 3 **Fuente:** Superintendencia de Bancos.
Elaboración: Propia.

En los últimos cinco años las tasas de interés en moneda nacional han bajado significativamente. Las tasas de interés pasivas en cuenta de ahorro también disminuyeron en moneda nacional ver Anexo Nº 4; es indudable que la tasa de interés es también el indicador válido del grado de confianza en la moneda nacional, es así como se explica por ejemplo el comportamiento desigual en las tasas de interés de los diferentes tipos de depósitos en moneda extranjera en los últimos cinco años, como lo establece la siguiente Gráfica.



Gráfica Nº 3 Fuente: Banco Central de Bolivia.
Elaboración: Propia.

Después del trauma hiperinflacionario que se vivió en la primera mitad de la década del ochenta y las consecuencias del decreto de desdolarización, el gobierno del Dr. Paz Estenssoro, a través del Decreto Supremo 21060, Art.26 reestablece las operaciones y contratos en moneda extranjera redolarizando de esta manera la economía nacional.

Las tasas de interés en moneda extranjera están determinadas también por las leyes del mercado, en los últimos años estas subieron considerablemente. En concordancia a lo citado en el inciso anterior, es importante resaltar que la tasa de interés

pasiva real para moneda extranjera fue mayor que la tasa de interés pasiva real en moneda nacional lo que justificó la preferencia del público por los depósitos en moneda extranjera. Ver Gráfica Nº 4.

3.2.1. LA DESDOLARIZACION Y LA REDOLARIZACION

La profunda crisis económica de la década de los 80 tuvo en Bolivia un impacto social de consecuencias tan graves que aún en la actualidad se manifiestan en la economía nacional.

En la década de los 70 se había legalizado la dolarización de la economía, al aprobarse la autorización a los bancos para recibir depósitos en moneda extranjera y con cláusula de mantenimiento de valor, a través de esta disposición se generalizó el uso del dolar en una gran parte de las transacciones monetarias, afectando sensiblemente la dependencia de nuestra economía.

Instaurado el gobierno de la Unidad Democrática y Popular en 1982 fueron promulgadas un conjunto de medidas económicas entre las cuales se encontraba el D.S. No.19249; más conocido como el decreto de la "desdolarización" el cual buscando recuperar soberanía en el campo económico, resultó un rotundo fracaso de consecuencias trágicas, sobre todo para los pequeños ahorristas, **anticresistas** y otros sectores de reducidos ingresos, aunque es innegable que la situación fue aprovechada por las clases dominantes y determinados sectores de poder que se sirvieron de esta situación para incrementar sus riquezas.

El D.S.No. 19249 determinaba que todas las obligaciones de contrato suscrito en moneda extranjera y en moneda nacional con cláusula dolar se convirtieran en pesos bolivianos, a la par que se prohibían todas las operaciones, actos jurídicos y contratos en moneda extranjera y en moneda nacional con cláusula de mantenimiento de valor.

"El fracaso de la desdolarización y todas sus perniciosas consecuencias resultó del mal diseño y de la falta de consecuencia en la conducción de la política económica. Pero también se debe al enorme vigor de los nexos de la dependencia a que está sometida nuestra sociedad. Esta dependencia ha provocado, en este aspecto uno de los mayores males que padece la economía boliviana"22.

La crítica situación económica al tornarse insostenible, terminó acortando el período de gobierno del Dr. Siles y convocando a nuevas elecciones con un año de anticipación. Como resultado de las mismas, se produce el ascenso al gobierno por cuarta vez del Dr. Victor Paz Estenssoro, obligado por las circunstancias a encarar medidas de ajuste económico.

Estos ajustes se traducen en la aplicación de una nueva política económica a través del D.S. No. 21060, la misma que expresa en su Título II.- Capítulo I.- Art. 26º. *"Autorízace a los bancos e instituciones financieras del sistema, Mutuales*

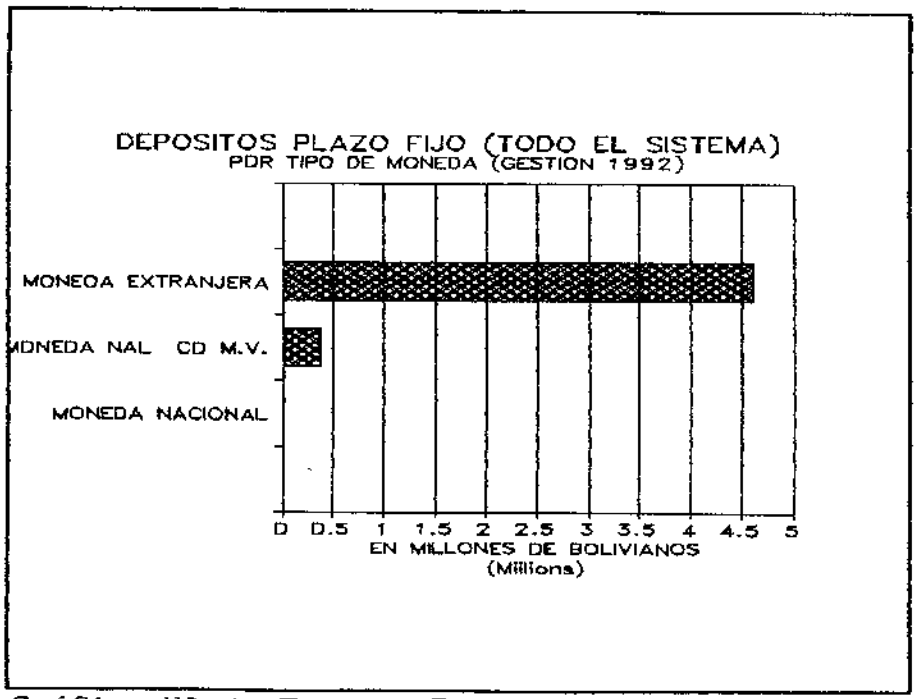
---

[22]RAMOS S.Pablo, "El Neoliberalismo en acción" (Análisis Crítico de la Nueva Política Económica); Edit. e Imprenta de la Universidad Mayor de San Andrés; Primera Edición-La Paz 1985, Pág.26.

de ahorro y Préstamo para la vivienda, bancos hipotecarios y secciones hipotecarias de los bancos comerciales, Cooperativas de ahorro y Crédito y toda persona natural, jurídica y colectiva, a efectuar todo tipo de actos jurídicos, operaciones y contratos en moneda nacional con cláusula de mantenimiento de valor o en moneda extranjera".

Como resultado de esta medida ha quedado nuevamente dolarizado el sistema financiero.

El efecto traumático de la "desdolarización", ha llevado a los ahorristas (aún a corto plazo) a buscar la preferencia en la moneda extranjera como precaución de mantenimiento del valor, lo cual refleja la gran desconfianza en la estabilidad de la moneda nacional. La siguiente Gráfica ilustra objetivamente tal situación:



Gráfica Nº 4 **Fuente:** Banco Central de Bolivia.
Elaboración: Propia.

La "desdolarización" "desincentivó" la opción de los propietarios de inmuebles por la cesión de estos en alquiler y por el contrario, con el D.S.No. 21060, que vuelve a dolarizar la economía, se fortaleció la preferencia por el contrato anticrético.

3.3. EL CREDITO Y LA PREFERENCIA DE LIQUIDEZ

Según Keynes (1936), tres pueden ser los móviles para la preferencia de liquidez: 1º el motivo transacción; 2º el motivo precaución y 3º el motivo especulación.

El motivo transacción, está en relación con la necesidad de liquidez para afrontar compromisos transaccionales. La magnitud del dinero necesario, está en relación con la magnitud de la renta percibida, con la frecuencia que se percibe esta renta y con la frecuencia del gasto. Las empresas al igual que los individuos, necesitan contar con saldos líquidos para establecer un puente entre los gastos y los ingresos previstos.

El motivo precaución, surge porque tanto empresas como individuos, consideran necesario tener una reserva de liquidez en adición a la necesaria para transacciones. En la actividad comercial, puede surgir de manera imprevista, la urgencia de dinero para hacer frente a necesidades contingentes o para realizar adquisiciones ventajosas. La cantidad de dinero necesaria para satisfacer el motivo precaución, difiere ampliamente de un individuo a otro y de una a otra empresa. En la medida en que individuos y empresas tengan fácil acceso a

una fuente de préstamos temporales, se debilita la necesidad de tener dinero por el motivo precaución.

El motivo especulación, esta -de acuerdo a Keynes- en relación directa con la tasa de interés, debido a que la preferencia de liquidez tanto por el motivo transacción como por el motivo precaución no son muy afectadas por las variaciones en la tasa de interés. "*Así ,pues, la especie de preferencia de liquidez que interesa con relación a la tasa de interés es la que surge del motivo especulación*"[23], debido a que las reservas destinadas al motivo especulación son especialmente sensibles por la incertidumbre que caracteriza la tasa de interés.

La asignación de recursos para fines especulativos, se la realiza con el fin de asegurar un beneficio mayor por el mejor conocimiento del mercado en función de lo que traerá en el futuro a diferentes niveles de tasas de interés.

3.4. EL ANTICRETICO ES UNA FORMA DE CREDITO INFORMAL

Como se establecerá líneas abajo, ya al elaborarse el Código Napoleónico a principios del siglo pasado, se consideraba al anticrético como un crédito, aunque propio de "pueblos poco civilizados" debido sobre todo a su forma rudimentaria. En nuestro medio, el contrato anticrético se ha difundido ampliamente, esta situación ha determinado su inclusión en la economía jurídica del país, aunque sólo se legisla el hecho jurídico (contrato) y no así el hecho económico (crédito) que surge de este contrato. Los artículos 1398, 1429, 1430 y otros

---

[23]Ver DILLARD Dudley, (1973).

del Código Civil, establecen la normatividad jurídica en la relación acreedor-deudor. Por su parte, el artículo 27 de la Ley Nº 843 y su respectiva reglamentación, establecen el régimen impositivo sobre el ingreso presunto gravando el impuesto tanto al propietario como al anticresista. A pesar de estar contemplado en nuestra legislación, el anticrético en nuestro medio es aún una forma de **crédito informa**l, debido a que lo "informal" no es necesariamente "ilegal", como lo sostienen las principales corrientes que definen al sector informal. Para Hernando De Soto, la informalidad es "*una zona de penumbra que tiene una larga frontera con el mundo legal, donde los individuos se refugian cuando los costos de cumplir las leyes exceden sus beneficios. **La informalidad sólo en algunos casos implica incumplir todas las obligaciones legales: en la mayoría de los casos, se desobedecen sólo algunas***". Esta y otras definiciones como la del Lic. Samuel Doria Medina, que afirma "*la economía informal es un conjunto de **actividades legales e ilegales** que no se registran en las cuentas nacionales y que al margen de no figurar en los registros oficiales, tampoco están sujetas al cumplimiento de las disposiciones emanadas de la autoridad económica para regular su funcionamiento y proteger determinados sectores*", confirman el caracter informal del anticrético. Según la Dirección de Impuestos Internos, solo el 5 % de los propietarios de inmuebles en anticrético pagan el impuesto correspondiente. Por otra parte, de acuerdo a la Ley de Bancos

y Entidades Financieras, se define al crédito como un "*activo de riesgo incluyendo contingentes, asumido por una Entidad Financiera autorizada con un prestatario*". Lo expresado en las líneas precedentes, permite establecer que la práctica del anticrético, al incumplir importantes disposiciones legales como la Ley Nº 843 en lo referente al pago de impuestos y la Ley de Bancos y Entidades Financieras en lo referente a la intermediación financiera, a pesar de su importancia económica es una actividad que ha quedado sumida en la informalidad.

El anticrético es un crédito restringido exclusivamente a la pignoración[24] de inmuebles, los cuales constituyen la garantía al préstamo otorgado por el anticresista y su usufructo es el interés que el propietario paga por el uso del crédito, dicho de otra manera, el alquiler que supuestamente el anticresista ahorra, es el interés al que tiene derecho por desprenderse de su liquidez, la tasa de interés en el crédito informal de los anticréticos tiene niveles diferentes a las tasas del mercado financiero formal debido a que está fuertemente influenciado por las características de la oferta y demanda en el mercado de vivienda en la ciudad de La Paz.

El crédito informal de los anticréticos, tiene una tasa de interés implícita que se la conoce en este estudio como tasa de alquiler. Por tal razón, el comportamiento de la sociedad en tomar o suscribir un contrato de anticrético, está en

---

[24]Entiéndase por pignoración la acción de pignorar que se refiere al acto de empeñar o dar una cosa en prenda.

función de la ciudad, la zona de ubicación del inmueble, el tipo de vivienda, los servicios con los que cuenta y los costos que ella representa.

Podemos señalar que la ciudad de La Paz, por su condición de sede de gobierno, cuenta con gran actividad económica, por ello, las tasas de alquiler que se pagan por la vivienda, son mayores a las tasas de interés pasivas que cancela el sistema financiero formal. Por lo tanto, la preferencia de la unidad familiar se inclina por adquirir el activo financiero informal denominado en esta tesis como contrato de anticresis, donde la preferencia por la liquidez para fines especulativos disminuye o prácticamente no existe.

3.5. SECTOR ECONOMICO INFORMAL

En los últimos años el crecimiento del Sector Informal es tan significativo que constituye uno de los sectores más importantes de la economía boliviana tanto en el ámbito de las actividades productivas, como en el de los servicios proporcionando más empleo que cualquier otro sector, con excepción del sector agrícola. La Economía Informal en Bolivia tiene su origen en el desequilibrio entre el crecimiento de la población económicamente activa y el desarrollo atrofiado de las fuerzas productivas, la cual se ve agravada a consecuencia de la distribución desigual del ingreso, la terciarización de la economía y la hiperinflación que llevan paulatinamente a la pérdida del control del Estado en la actividad económica. "*La marginalidad social se transformó en la economía informal;*

pero no es el producto de ésta. Sin embargo, la economía informal puede convertirse en marginalidad social en la medida en que sus fuentes de sustentación desaparezcan"[25]. El modelo neoliberal cuyos lineamentos están expresados en el D.S. 21060, con la aplicación de sus consiguientes medidas de ajuste como ser: la liberalización del sistema financiero y el comercio exterior, la libre contratación y la reducción drástica de personal, tiene como consecuencia la desindustralización, esta mano de obra liberada, no encuentra otra salida que refugiarse en el Sector Informal de la economía. Sin embargo, la medida que más afectó el problema del empleo, fue sin duda la mal llamada "relocalización". En suma, todas las medidas de ajuste han sido un gran catalizador para el crecimiento desmedido de las actividades en la economía informal.

"*La visión tradicional del estudio del Sector Informal en los países latinoamericanos está concentrado en el estudio del empleo formal, mientras qué en los países desarrollados, el estudio de lo informal se refiere al estudio de la economía subterránea que se concentra en el análisis y cuantificación de las actividades ilegales y no reportadas en la economía*".[26] En Bolivia, delimitar el campo de lo "informal" es una tarea cada vez más difícil, debido a que hace tiempo

---

[25] MACHICADO Saravia Flavio, "ACTITUDES EN LAS POLITICAS ECONOMICAS (1952-1989)", Artes Gráficas Latina, Pág.148 La Paz BOLIVIA.

[26] DORIA, Medina Samuel, "La Ecomomía Informal en Bolivia" ; Edit.Ofset Boliviana Ltada.1ª Edición 1986, La Paz-Bolivia.

ya, las actividades denominadas como informales han superado a las de la economía formal, sobre todo en lo que a las actividades del comercio se refiere, la ciudad de La Paz transformada en un gran mercado, ha perdido el control de los comerciantes de la calle, lo que se limita a una relación precaria con el municipio a través del cobro de lo que se denomina "sentaje".

"La economía Informal es el conjunto de actividades legales e ilegales que no se registran en las cuentas nacionales y que al margen de no figurar en los registros oficiales, tampoco están sujetas al cumplimiento de las disposiciones emanadas de la autoridad económica para regular su funcionamiento y proteger determinados sectores". Mercados como el de la calle Huyustus y ferias como la denominada "Miamicito", mueven importantes volúmenes de capital sin extender facturas ni pagar impuestos acordes a las transacciones que realizan.

Se atribuye el término de "informal" a un conjunto de actividades, sin llegar a precisar el término en sí, podemos afirmar que lo "informal" es aún un concepto en busca de definición, ya que existen varias corrientes que postulan definiciones acerca del Sector Informal; pudiendo citarse entre las principales :

a) La que ha sido desarrollada por el Programa Regional de Empleo para América Latina y el Caribe (PREALC).

b) La de orientación Neoliberal cuyos lineamentos están expresados en la conocida obra del Peruano Hernando de Soto

"El otro Sendero".

c) La vertiente critica al concepto sustentada por organizaciones ligadas a la actividad laboral como es el Programa Mundial de Empleo, La Organización Internacional del Trabajo. (O.I.T.) y el Instituto Internacional de Estudios Laborales.

d) La Corriente indigenista que se origina como una manifestación propia.

a) P R E A L C

Para Victor Tockman (1978), investigador del Programa Regional del Empleo para América Latina y el Caribe (PREALC), el origen del Sector Informal urbano esta en los migrantes rurales que no podían encontrar trabajo en el Sector Moderno frente a la necesidad de sobrevivir deben desempeñar cualquier actividad que les permita obtener un ingreso. Estos migrantes, así como los que recién se incorporan al mercado de trabajo urbano, carecen de capital y de capacitación técnica. Por ello, las actividades que podrán realizar, determinan la primera característica del sector: la facilidad de entrada, por el poco capital comprometido y escasas habilidades exigidas. Esto a su vez determina que la división del trabajo sea rudimentario[27].

b) LA POSICION NEOLIBERAL

El más importante de los aportes de esta corriente, tiene

---

[27]GALIN Pedro,"El Sector informal Urbano. Conceptos y Crítica", Fasc. Nueva Sociedad. No 113, Edit. Alemana.

origen peruano, con una amplia repercusión a nivel latinoamericano, se trata del libro de Hernando de Soto "El Otro Sendero". Para esta corriente, el Sector Informal se origina en el excedente de mano de obra producido a partir de las migraciones, añadido al descenso de la mortalidad infantil y al crecimiento demográfico. La característica del Sector Informal Urbano es diversa, se entiende que las ciudades como Lima, desde su origen fueron centros administrativos y religiosos, hostiles hacia los migrantes que se dieron cuenta que el sistema legal les impedía incorporarse a las actividades sociales y económicas establecidas y era difícil acceder a la educación, vivienda, y sobre todo al trabajo, ya que las instituciones legales estaban hechas para aislar a los campesinos y proteger a los grupos dominantes. La complejidad y sobre todo el costo de los trámites necesarios para construir legalmente una vivienda o una empresa, etc. determinaron que los migrantes debieran hacerlo ilegalmente. Esto no quiere decir que sean actividades ilegales, por su naturaleza (contrabando y narcotráfico); sino que por medios ilegales satisfacen objetivos netamente legales, entonces lo que caracteriza a la informalidad es que se aparta de las normas legales establecidas.

La informalidad no es un sector preciso ni estático de la sociedad "*sino una zona de penumbra que tiene una larga frontera con el mundo legal, donde los individuos se refugian cuando los costos de cumplir las leyes exceden sus beneficios.*

La informalidad, solo en algunos casos implica incumplir todas las obligaciones legales: En la mayoría se desobedecen solo algunas".[28]

De Soto entiende que la informalidad tiene la ventaja de pagar remuneraciones frecuentemente mas bajas, despedir y contratar a los trabajadores de acuerdo a cómo lo plantea la demanda y refugiarse en disposiciones legales que les permiten cierta cobertura legal.

c) **LA VERTIENTE CRITICA**

CONCEPTO ALTERNATIVO

Tiene una estrecha relación con las concepciones dualistas, es decir, la fusión de conceptos tradicionales y modernos, de acuerdo a esta corriente, la posición moderno-tradicional toma con el Sector Informal Urbano, una nueva denominación, que es sustancialmente similar a sus antecedentes. La observación al concepto dualista es que la oposición en la mayoría de los casos es formal: De hecho el proceso real muestra una simbiosis y una organicidad, una unidad en la que el llamado sector moderno crece y se alimenta de la existencia de los atrasados si se quiere mantener la terminología.

Los más recientes aportes de la corriente crítica, sugieren como concepto alternativo, al del Sector Informal Urbano, el de los grupos vulnerables de trabajadores. Estos trabajadores pueden ser vulnerables por status laboral, como los

---

[28] DE SOTO Hernando, "EL OTRO SENDERO", Editorial "EL BARRANCO", Pág. 13., Lima Perú.

eventuales, temporarios, aprendices, empleados domésticos, trabajadores contratados, etc.. La tesis es que en muchas empresas "Formales", una parte significativa de la fuerza de trabajo se encuentra "informalizada", y en consecuencia en una posición más vulnerable.

d) CORRIENTE INDIGENISTA

La Teoría Indigenista es un enfoque a cerca de la economía informal en Bolivia. Los informales indígenas, dan a primera vista la impresión de un estilo de vida y de producción estático, pasivo y anticuado.

A pesar de que existen fragmentos dispersos de esta teoría, su relevancia radica en el porcentaje elevado de la población de origen indígena en Bolivia.

3.5.1. SUBSECTOR FINANCIERO INFORMAL

El análisis realizado en el acápite anterior, permite establecer el importante crecimiento de la actividad del Sector Económico Informal que ha llevado paulatinamente a la pérdida del control del Estado en el conjunto de sus actividades económicas. En este amplio abanico de actividades, han surgido de manera notable, una variedad de entidades dedicadas a la intermediación financiera, las cuales funcionan bajo diferentes denominaciones a saber: Inmobiliarias, financieras, gestorías, empresas de bienes raíces y comerciales.

En algunos casos se trata de empresas relativamente organizadas, pero en su mayoría son solo personas que reciben

dinero del público para administrarlo o invertirlo, este conjunto de entidades dedicadas a la intermediación financiera, se denomina en este estudio como SUBSECTOR FINANCIERO INFORMAL; en razón de que ninguna persona, sociedad o empresa, así este constituida o inscrita en la renta, registro de comercio u otros registros específicos, puede realizar actividades de intermediación financiera sin contar para ello con una autorización expresa de la Superintendencia Nal. de Bancos[29]. En este Subsector se consideran también a los prestamistas particulares (usureros), mecanismos populares de ahorro y préstamo como el denominado "pasanaku", y el crédito ampliamente conocido como **anticrético**, este último, motivo central del presente trabajo.

En general, son las propias deficiencias del Sector Financiero Formal las que condicionan el volumen y determinan las características del Subsector Financiero Informal. La preferencia de algunos depositantes para colocar su dinero en el sector informal se asienta sobre todo, en la falta de confianza que las instituciones financieras formales generaron durante la crisis económica que afectó al país, en los elevados intereses que ofrecían las inmobiliarias y en el origen dudoso de ciertos recursos generados sobre todo en actividades relacionadas al narcotráfico.

Las trabas burocráticas, el favoritismo en la otorgación de

---

[29]La Ley de Bancos y Entidades Financieras, aprobada en 1993, a diferencia de la anterior, norma tanto las entidades como la actividad financiera.

créditos, la marcada selectividad en la concesión de los mismos, los elevados costos de intermediación y las altas tasas de interés prevalecientes en el sistema bancario, han impedido el acceso a una diversidad de agentes económicos, los mismos que han encontrado en la intermediación financiera informal un servicio más accesible, con menos costos de transacción y con atractivas tasas de interés, determinando el crecimiento desmedido de "financieras", sobre todo en las ciudades de Cochabamba y Oruro cuyas consecuencias, dramáticas por cierto, analizaremos brevemente a continuación.

A lo largo del año 1991 todos los medios informativos del país llenaron grandes espacios con el caso de las inmobiliarias, alcanzando verdaderos niveles de escándalo y terminando con la estafa y cierre de las inmobiliarias FINSA (Firma Integral de Servicios Arévalo) VIAL, MULTIACTIVA, ORBOL, ORCOBOL, INVAC y otras.

3.5.1.1. LAS FINANCIERAS E INMOBILIARIAS

El exitoso surgimiento de estas inmobiliarias tiene su origen en la implantación misma de la nueva política económica cuyos lineamientos están contenidos en el D.S. 21060 de agosto de 1985, a través del cual el gobierno de ese entonces y su sucesor, logran modificar fundamentalmente las relaciones económicas en el país, fomentando sobre todo la iniciativa privada, librando a las fuerzas del mercado, la industria y los servicios en relación a la oferta y demanda; por otra parte, el carácter oligopólico de la banca privada comercial,

su excesivo celo y su segmentación ha terminado desacreditando la actividad y fortaleciendo de este modo la actividad de las denominadas inmobiliarias ya que mientras la banca privada ofrecía una tasa de interés pasiva anual del 14%, "*las financieras ofrecían intereses superiores al 70% anual. Esta oferta logró la concurrencia de más de 100.000 depositantes*"[30] propietarios de los recursos) compuesta en su mayoría por gente humilde (campesinos cocaleros, jubilados, relocalizados, maestros, empleados, etc.) que arriesgaron sus recursos. En FINSA la base mayoritaria (34%) estuvo conformada por "*pequeños prestamistas (se denominan prestamistas a las personas que depositaron sus capitales con la seguridad de que al final de cada mes recibirían sus intereses) con depósitos hasta 3.000 U$, el 38% de 3.000 a 5.000 U$ y una escasa minoría (0.3%) que depositaron alrededor de 50.000 U$*" [31].

3.5.1.2. LAS COMERCIALES

Las Comerciales son sociedades que a cambio de una comisión establecen un contacto entre un agente financiador y el solicitante de crédito, colocando anuncios en periódicos o en un sistema de vitrinas propio en el lugar de su ubicación. Una vez realizado el contacto, entre oferentes de vivienda y demandantes de crédito, o entre solicitantes de crédito y prestatarios, esta se hace cargo de la documentación y en su

---

[30] GARCIA Mérida Wilson: "Las Inmobiliarias: Que son?, de donde vienen?, a donde van?, Los Tiempos , Cochabamba 26-08-90.

[31] PERIODICO "OPINION", Cochabamba 2-11-91.

caso de la evaluación de las garantías; la comisión es abonada por los solicitantes.

3.5.1.3. LOS PRESTAMISTAS

Los prestamistas son personas particulares que cuentan con un capital aproximado de entre 5 y 20 mil dólares y los invierten en préstamos a corto plazo y con tasas de interés que oscilan entre 3% y 10% mensual, el monto de los préstamos gira al rededor de los mil dólares y su ámbito esta entre personas conocidas.

También, hay prestamistas que operan en determinados centros de trabajo y tienen como clientes a los mismos funcionarios de éstas, y su actividad gira en torno a los salarios los cuales son adquiridos por el prestamista con quince días de anticipación y un descuento del 15%. Existe otro tipo de prestamista que trabaja con clientes generalmente desconocidos, otorgando créditos a muy corto plazo que alcanzan una cifra alrededor de los 5 mil dólares, los cuales exigen garantías hipotecarias o de bienes y de líneas telefónicas. Una de las características de este tipo de prestamista es la prontitud en la otorgación del crédito el mismo que normalmente se entrega en una hora; cuando se trata de una garantía hipotecaria demora 24 horas y la tasa de interés oscila entre el 5 y 10% mensual, normalmente estos préstamos son de corto plazo, es decir, menores a un año.

3.6. EL ANTICRETICO

Del griego **anti=** contra y **kresis=** uso, se refiere a que ambas

partes hacen uso recíproco de un bien que pertenece a la otra parte. Este concepto está por lo tanto, de acuerdo con el concepto general de la institución y del Derecho real que contiene, "*ya que el deudor usa el capital del acreedor y éste los frutos de la cosa entregada por el primero en garantía del crédito.*"[32]

Generalizando el concepto de anticresis, se puede afirmar que se origina en un derecho real (aunque de caracter accesorio) y que se constituye en garantía de un crédito pecuniario por el cual se concede al acreedor, el derecho a percibir los frutos de un inmueble (en función de garantía real) con cargo al pago de los intereses que le son debidos, lo que implica además la devolución del inmueble en cuya posesión entra el acreedor a tiempo se suscribir el contrato.

3.6.1. ANTECEDENTES HISTORICOS

Según algunos tratadistas e historiadores, la anticresis "*se presento por primera vez en el Derecho hindú y también en el Derecho positivo heleno, de donde tomó su denominación*"[33]

En el Derecho Romano no se conoció la anticresis como una institución autónoma y no tuvo gran difusión ni importancia. Fue considerada como una modalidad de **pignus**, en la que por el pacto, el acreedor gozaba de la cosa dada en prenda. Además,la cosa podia ser mueble o inmueble, y tenía esta particularidad,

---

[32] Silva V. Armando, Enciclopedia OPEBA, Editorial Argentina, Pág 700.

[33] Op. Cit. Pág. 701 .

que los intereses del capital y los frutos de la cosa se compensaban, de suerte que en cuanto a ellos, el contrato adquiría cierto caracter aleatorio, porque el acreedor quedaba expuesto a percibir por mayor o menor valor que el importe de los intereses, según los años. Estas dos últimas particularidades diferencian la institución, en el Derecho romano y en el moderno.

Según las normas doctrinales de la iglesia católica expresadas en el Derecho canónico, se prohibía la usura, por ello y por contradecir el principio de la gratuicidad, fue condenada y prohibida la anticresis. Esto originó otras prácticas simuladas que encubrían la anticresis, como el de venta con pacto de retroventa en el cual el precio correspondía al importe del préstamo.

En el Derecho moderno, durante la redacción del Código Civil Francés, se discutió la conveniencia o no de incluir un texto legal sobre la anticresis. Originalmente en la concepción de los redactores prevaleció el criterio del Derecho canónico, contraria a la admisibilidad. Se dieron los argumentos jurídicos y circunstanciales."*Así, se dijo que debía ser considerado un contrato de pueblos poco civilizados, ya que envolvía una forma rudimentaria de crédito y encubría así mismo a la usura*"[34].

Finalmente, la anticresis fue incluida en el Código Napoleónico prevaleciendo el concepto de que, mientras mayores

---

[34] Op cit, Pág. 702

sean las posibilidades de liberar al deudor se beneficiaba a la sociedad al tiempo que la medida era útil al acreedor.

En esa forma se produce la transformación del concepto romano de la anticresis ganándose en concresión y claridad. La prenda quedó referida a los bienes muebles; la anticresis, a los inmuebles. Además, en el concepto moderno la anticresis se extendió a la compensación de intereses y frutos, pero así mismo a la amortizacion del capital del crédito, salvo pacto en contrario.

3.6.2. MARCO LEGAL DEL ANTICRETICO

La anticresis en el marco del Derecho Boliviano, está contemplado en nuestro Código Civil Cap. IV "De la pignoración" refiriéndose al concepto y clase dice: "I. La pignoración es el contrato en virtud del cual el deudor, u otra persona por él, entrega un bien mueble o inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación." En el contrato anticrético, al tratarse de un inmueble, el citado código aclara:

"II. La pignoración de bienes muebles se llama prenda; la de inmuebles, anticresis. (ART. 1398)

Específicamente el Código Civil Boliviano se refiere a la anticresis en el mismo capítulo sección tercera "De la anticresis" ART. 1429.- (Derecho a percibir los frutos). I. Por el contrato de anticresis, el acreedor tiene derecho a percibir los frutos del inmueble, imputandolos primero a los intereses si son debidos, y después al capital. II. Es válido

el pacto por el cual las partes convienen en que los frutos se compensen con los intereses en todo o en parte." Para surtir efecto legal el contrato tiene que estar debidamente registrado, por ello el Código estipula lo siguiente:

"ART. 1430.-(Constitución por documento público). El contrato de anticresis no se constituye sino por documento público, y surte efectos respecto a terceros solo desde el día de su inscripción en el registro de Derechos Reales. El Código Civil garantiza además la recuperación de los recursos del anticresista cuando establece en los: "ART. 1431.-(Derechos que confiere al acreedor). La anticresis confiere al acreedor el derecho de retención y el de preferencia, según lo dispuesto en el artículo 1393." y ART. 1432.- (Preferencia del acreedor anticresista). El acreedor anticresista,tiene el derecho de hacerse pagar con preferencia a otros acreedores sobre la cosa recibida en anticresis.

ART. 1433.- (Venta del inmueble). El acreedor no pagado puede, con intervención judicial y en la forma y con los requisitos previstos por el Código de Procedimiento Civil, sacar a pública subasta el inmueble dado en anticresis.

Además, contempla las obligaciones del acreedor anticresista, estipulando entre otras, la obligación de cuidar el inmueble, la restitución, la indivisibilidad del inmueble y el tiempo de duración del contrato el mismo que "no puede convenirse por un plazo superior a cinco años".[35]

---

[35] Código Civil Boliviano, Pág. 292.

La actividad del anticrético, está normada en cuanto al régimen impositivo por la Ley Nº 843 , en su Título II, capítulo IV, artículo Nº 27 relacionado al Régimen Complementario al Valor Agregado cuando establece; "En el caso de contratos anticréticos se considera ingreso el 10 % anual del monto de la operación." Por su parte el reglamento al régimen complementario en referencia al ingreso por contrato anticrético, establece un ingreso presunto del 13 % anual, el mismo que se imputa a la duodécima obteniéndose de esta manera el ingreso mensual gravado. Lo establecido en el párrafo anterior, es de aplicación tanto para la determinación del ingreso presunto que percibe el propietario del inmueble, como para el anticresista por el capital entregado.

CAPITULO IV

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

IV. METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

La metodología de la investigación, de acuerdo a la Investigación Científica, "*es la búsqueda de conocimientos nuevos bajo una evaluación metodológica repetidamente comprobada*"[36]. Para el efecto, la presente investigación conlleva un análisis, que partiendo de la definición de la población, la identificación del marco muestral, la elección del procedimiento, la determinación del tamaño de la muestra y la selección de los elementos de estudio permite desarrollar la investigación.

Dicha metodología se explica paso a paso líneas adelante, delimitando el sector específico de la investigación y apelando a los siguientes criterios metodológicos:

Inducción.- "*Es el método de obtención de conocimientos que conduce de lo particular a lo general, de los hechos a las causas y al descubrimiento de leyes*" [37].

Descripción.- Permite conocer el estado actual del problema investigado.

4.1. POBLACION O UNIVERSO

La Población representa el conjunto total de elementos que comprende el alcance de la investigación, identificado como el marco de referencia de la cual se hará la correspondiente

---

[36] PARDINAS Felipe, "Metodología y Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales", Pág 50, Editorial Siglo XXI S.A., Méjico 1989.

[37] RODRIGUEZ J. Francisco, Et al. "INTRODUCCION A LA METODOLOGIA DE LAS INVESTIGACIONES SOCIALES", Pág. 35, Editora Política, La Habana Cuba, 1984.

subclasificación para la elección de los sujetos precisos a investigar, en este entendido, el universo determinado para el muestreo esta comprendido por:

a. **Las Comerciales**; que son establecimientos precarios generalmente oficinas unipersonales, dedicadas a la venta de servicios variados, entre ellos la intermediación entre la oferta y demanda de vivienda.

b. Los Propietarios de Vivienda; exclusivamente aquellos que por diferentes motivos buscan dar en usufructo su vivienda a cambio de un capital, transacción que se conoce con el nombre de Contrato Anticrético, (Anticrésis).

c. Los Demandantes de Vivienda; aquellos que están dispuestos a ceder en favor del propietario un determinado monto de capital a cambio de ocupar la vivienda por un tiempo establecido en el contrato.

d. El Sistema Bancario; constituido por las Instituciones Bancarias y Mutuales de Ahorro y Préstamo establecidas en la ciudad de La Paz, autorizadas por ley para realizar la intermediacion financiera.

4.1.1. <u>Objeto de Estudio</u>

- **La Banca y Mutuales**
- **Las Comerciales**
- **La Vivienda en Anticrético**

4.1.2. <u>Sujetos de Estudio</u>

a) **Responsables de Comerciales**

b) **Propietarios de Vivienda**

c) Demandantes de Vivienda

d) Oficiales de Crédito

4.2. Identificación del Marco Muestral

Entendiéndose el Marco Muestral "*como el listado de todos los elementos de la población a ser tomados en cuenta para el muestreo*" [38], se establece en un tipo directorio todos los elementos a ser tomados en cuenta probabilisticamente en la investigación, para el efecto se considera inicialmente la estratificación zonal de la ciudad, tomando en cuenta el Plano Guía de La Ciudad de La Paz editado por la Honorable Alcaldía Municipal [39]; En este plano se establecen entre las zonas más importantes las 8 siguientes:

ZONAS

1. **Zona Central**; compuesto por Barrio Santa Bárbara y Barrio San Juan.
2. **San Pedro**; compuesto por San Pedro Alto, Bello Horizonte, Chijini Bajo y Cristo Rey.
3. **Miraflores**; conformado por Miraflores Sur, Miraflores Centro y Miraflores Alto.
4. **Sopocachi**; constituido por Sopocachi Bajo, San Jorge y Sopocachi Alto.
5. **Zona Sur**; constituido por, Irpavi, Calacoto, San Miguel, Los Pinos, Cota Cota, Seguencoma y Achumani.

---

[38] NAGHI Mohammad, "Metodología de la Investigación", Noriega Editores, Méjico D.F. 1987.

[39] Plano Guía Ciudad de La Paz, Honorable Alcaldía Municipal, Gestión Raúl Salmón, 1988.

6. **Obrajes;** conformado por Obrajes y Alto Obrajes.

7. **Zona Buenos Aires;** conformado por Tembladerani, Chijini Alto, Los **Andes,** 14 de Septiembre, Chamoco Chico y Rosario.

8. **Villas;** constituida por Villa Fátima, Villa Copacabana, Villa San Antonio alto y Bajo, Villa Victoria, Munaypata **y** Villa Gualberto Villarroel.

9. **otras;** se agrupan en esta clasificación las zonas que no tienen una incidencia relevante como son: Pura Pura, Challapampa, Vino Tinto, Achachicala y Exaltación.

De acuerdo a esta delimitación de zonas el marco muestral será:

a) Las Comerciales

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, a través de una investigación, las empresas que funcionan bajo los nombres de "Comerciales", "Gestorías", "Inmobiliarias" o empresas de "Bienes y Raíces", son las que están comprendidas en el siguiente listado:

1. América de Servicios
2. Bienes Raíces Continental
3. Bustillos y Hermanos
4. Comercial 8 de Mayo
5. Comercial Arias
6. Comercial Carvajal
8. Comercial Casa Blanca
9. Comercial Contable "BYTE"

10. Comercial Gestaría Maravilla
11. Comercial Cano
12. Comercial Jurídica y Producción
13. Comercial La Paz
14. Comercial La Veloz
15. Comercial Paulista
16. Comercial Porvenir
17. Comercial Rodríguez
18. Comercial Topacio
19. Comercial "Cáncer Jr."
20. Comercial "E.M.A."
21. Edgar Vidal Revollo
22. Comercial "Rapidita"
23. Comisiones Consignaciones "Joya"
24. Jorge Arraya Castro
25. Comercial Cónsul.
26. Comercial San Jorge
27. Cristian Banon Benito
28. Dr.Gustavo Espinoza
29. Dr. Lino Lobaton
30. El Caminante Gestoría Comercial
31. Finadec Consultores S.R.L.
32. Gestaría Comercial "Mar"
33. Gestoría Comercial Copacabana
34. Inmobiliaria Mendoza
35. Inmobiliaria Tumusla

36. Inmobiliaria contable Libertad
37. Comercial Bolivia
38. Comercial Machicado
39. Representaciones y Consignaciones Hervas
40. Comercial Servicio Inmobiliario
41. Comercial Múltiple Contable
42. Comercial Acosta
43. Comercial Walter S.R.L.
44. Comercial Mayra

Durante la realización del trabajo de campo, se pudo establecer la existencia además de las siguientes Comerciales:

45. Comercial El Puente
46. Comercial Enlace
47. Comercial El Chicheño
48. Comercial Crónicas
49. Comercial Horizontes
50. Comercial Exito
51. Cobranzas La Paz
52. Comercial Fama
53. Comercial Brasil
54. La Comercial
55. Gestoría Comercial Los Angeles
56. Gestoría Dallas
57. Comercial Copacabana
58. Comercial Sn. Antonio
59. Comercial Comercio

60. Gestoría Yungas

61. Inmobiliaria Murillo

62. Comercial Wara

63. Comercial Daniela

65. Comercial Miraflores.

66. CICO LTDA.

De las Comerciales listadas anteriormente, el 60 % se dedican a la oferta de inmuebles en anticrético.

b) Los Propietarios de Vivienda

En vista de que el universo de propietarios de vivienda es muy amplio no se puede disponer de un listado de los mismos, y para el efecto , el marco muestral corresponde a las zonas mencionadas en la clasificación respectiva, tomando en cuenta la cantidad de viviendas en anticrético, lo que implica un número igual de propietarios de vivienda en anticrético.

c) Demandantes de Vivienda

Al igual que en el inciso anterior, el número de anticresistas está determinado por el censo, por lo tanto, se incorpora la misma metodología para el marco muestral.

d) Sistema Bancario

De acuerdo al Registro de la Superintendencia de Bancos, "el Sistema Bancario está constituido por 23 Instituciones Bancarias de las cuales 2 son Mutuales de Ahorro y Préstamo"[40] listadas de acuerdo al siguiente detalle:

---

[40] SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS, Boletín Informativo Nº 60, Agosto de 1993, Pág. 52.

1. Banco Central de Bolivia
2. Banco Industrial S.A.
3. Banco de Financiamiento Industrial
4. Banco de Inversión Boliviano
5. Banco Nacional de Bolivia
6. Banco Mercantil
7. Banco Popular del Perú
8. Banco Boliviano Americano
9. BHN Multibanco S.A.
10. Banco de Santa Cruz
11. Banco de Cochabamba
12. Banco Big Beni
13. Banco de La Paz
14. Banco de La Unión
15. Banco de la Nación Argentina
16. Banco Do Brasil
17. Citybank
18. Banco Real S.A.
19. Banco Internacional de Desarrollo
20. Banco Económico S.A.
21. Banco Solidario S.A.

MUTUALES

22. Mutual La Primera
23. Mutual La Paz

4.3. ELECCION DEL PROCEDIMIENTO

Por las particularidades de la investigación y las

características propias de la población en estudio, de acuerdo a la clasificación que señala Mohammad Naghi Namakforoosh, se elige el procedimiento a través del muestreo determinístico y de esta subclacificasión, el muestreo intencional. El Muestreo Determinístico "*implica un juicio personal, algunas veces el del investigador y otras el del recopilador de datos.*"[41]

De la misma forma, el Muestreo Intencional es aquel en que todos los elementos muestrales de la población serán seleccionados bajo estricto juicio personal del investigador. En este tipo de muestreo el investigador tiene previo conocimiento de los elementos poblacionales.

En función de la amplitud de la investigación y en vista de que para este tipo de muestreo el investigador debe conocer los elementos muestrales, ya que eso permite una mayor representatividad, es que se utiliza la técnica del Muestreo Intencional.

4.4. TAMAÑO DE LA MUESTRA

De acuerdo con los resultados de la encuesta piloto realizada para el efecto, se determinaron como zonas representativas del anticrético las siguientes:

1. Zona Central	4. Sopocachi	7. Bs. Aires
2. San Pedro	5. Zona Sur	8. Villas
3. Miraflores	6. Obrajes	9. Otras

Realizado un análisis de las características de cada una de ellas, se determinaron zonas de acuerdo a su representatividad

---

[41] Idem

en cuanto a las necesidades de la investigación, así, la Zona Central, Miraflores y la avenida Bs. Aires, son las más representativas en cuanto a la concentración de Comerciales; por lo tanto en este sector se recogió la información para el Cuestionario "Comerciales" en un número de 25 cuestionarios. Las zonas Miraflores, San Pedro, Sopocachi y las Villas por ser las zonas más rentables y deseables para vivienda familiar, se determinaron como las más adecuadas para recoger la información para el Cuestionario dirigido a "Propietarios de Inmueble" y "Demandantes de Vivienda" con un total de 100 cuestionarios.

En el caso del Sistema Bancario se tomaron en cuenta 15 instituciones, consideradas representativas en el marco de la investigación en las cuales se recogió la información con un cuestionario dirigido al oficial de crédito de cada una de ellas.

4.5. SELECCION DE LOS ELEMENTOS DE ESTUDIO

a) Por tratarse de una población reducida, se tomó para la muestra el 50 % de la población. Del listado total de las comerciales se eligió para el relevamiento de la información todos los números pares.

b) De los propietarios de vivienda, se eligió de las zonas en estudio, un propietario en cada calle.

c) Del mismo modo que se eligieron a los propietarios de vivienda, se procedió con la elección de los demandantes de vivienda (anticresistas).

d) Por tratarse de una población más pequeña se tomó en cuenta al 65 % de las instituciones financieras.

4.6 METODO DE RECOPILACION DE DATOS

4.6.1 OBSERVACION

En algunos casos se utiliza el método de la observación debido a que algunas personas se muestran reacias a proporcionar información por temor a imposiciones legales, toda vez que su funcionamiento es informal. Este método, permite la observación del comportamiento de los sujetos de estudio. "*Se puede hacer de manera discreta para que la gente no detecte que está siendo observada, o abiertamente por medio de observación personal o mecánica*".[42]

4.6.2 EL CUESTIONARIO

Cuestionario, es un instrumental elaborado en base a preguntas sobre un determinado tema dirigido a buscar respuestas de los sujetos de estudio sobre el tema en cuestión.

El cuestionario es un medio de interrogatorio individual o dirigido a cierto número de personas mediante el cual, y siguiendo un determinado esquema, "*se puede recoger información para la solución de tal o cual problema social*".[43]

ENTREVISTA

Para recoger la información se hizo uso de la técnica de la

---

[42]NAGHI Mohammad, op cit., Pág 75, 1984.

[43]RODRIGUEZ Francisco y otros, INTRODUCCION A LA METODOLOGIA DE LAS INVESTIGACIONES SOCIALES, Editora Politica, La Habana Cuba 1984.

entrevista. La entrevista es una conversación generalmente oral, entre dos seres humanos, de los cuales, uno es el entrevistador y otro el entrevistado. El papel de ambos puede variar según el tipo de entrevista. Todas las entrevistas tienen alguna finalidad y, la finalidad es la que da el carácter de la "**entrevista**". Casi todas las entrevistas tienen como finalidad obtener alguna información. La primera distinción que debemos tener en cuenta es entre la entrevista dirigida, estructurada, controlada, guiada (recibe todos estos nombres), y la entrevista no dirigida o no estructurada. La diferencia fundamental entre ambas consiste en que, la entrevista no dirigida deja prácticamente la iniciativa al entrevistado, permitiéndole que vaya narrando, sus experiencias; sus puntos de vista, etc. La entrevista dirigida, en cambio, sigue un procedimiento fijado de antemano, por un cuestionario o una guía de la entrevista, esto por medio de una serie de preguntas que el entrevistador prepara de antemano. Tiene múltiples usos, según el tipo de persona entrevistada, según la finalidad de la entrevista, o según el tipo de datos que tratamos de recabar.

4.6.3. UTILIZACION DE DOCUMENTOS

La utilización de documentos constituye un valioso medio para la recolección de datos importantes en un trabajo de investigación. "*Las biografías, actas de reuniones , informes de balances, estadísticas, discursos, periódicos y revistas, manuscritos históricos,etc., constituyen una valiosa fuente de*

datos que el investigador social, en modo alguno, puede rechazar."[44]

OBSERVACION DOCUMENTARIA

Siendo los periódicos, importantes documentos escritos que contienen valiosos informes, se considera como fuente de información económica, la sección comercial de "El Diario" por ser en nuestro medio el más representativo en cuanto a oferta y demanda de vivienda.

4.6.4. DISEÑO DE LOS INSTRUMENTOS DE RELEVAMIENTO DE INFORMACION

De acuerdo a los roles que desempeñan los sujetos de investigación en relación con la hipótesis de estudio se han diseñado cuatro cuestionarios guía, los mismos que son aplicados a través de una entrevista personal dirigida, a los siguientes sujetos:

I Entrevista Dirigida a los Responsables de las Comerciales

II Entrevista dirigida a los propietarios de vivienda

III Entrevista dirigida a los Demandantes de Vivienda

IV Entrevista dirigida a los oficiales de crédito de las instituciones financieras.

Diseño

Los cuestionarios guía se han estructurado en base a preguntas cerradas de alternativa múltiple, dicotomas, multicotomas y abiertas (solo en el caso del cuestionario dirigido a los oficiales de crédito de las instituciones financieras), con un

---

[44] Op cit, Pág. 82.

total de 32 preguntas distribuidas en los cuatro cuestionarios (Anexos Nº 5, 6, 7 y 8) en relación con los siguientes cuatro bloques:

1º.- Aspectos relacionados con las causas que dan lugar a la existencia del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz.

Objetivo: Establecer las causas que originan la existencia del crédito informal de los anticréticos y los mecanismos de intermediación en los mercados de capital y de vivienda.

2º.- Aspectos referidos a los volúmenes de capital con que se opera en los anticréticos.

Objetivo: Determinar el volumen de capital con el que se opera en el anticrético y su incidencia en la economía local.

3º.- Aspectos referidos a los beneficios.

Objetivo: Determinar los niveles de beneficios que logran las partes que intervienen en los anticréticos; propietarios de inmuebles, demandantes de vivienda y propietarios de oficinas denominadas "Comerciales".

4º.- Aspectos varios.

Objetivo: Cuantificar otros aspectos resultantes de la investigación que no hayan sido contemplados como ser: características de la vivienda en anticrético, tiempo de duración de los contratos, medios de información de los que se sirve el mercado y otros.

3.6.4.1. Observación directa de "El Diario".

Diseño. Se ha definido realizar la observación directa de la

sección comercial del periódico de circulación nacional "El Diario" por ser este el más representativo en cuanto a oferta y demanda de vivienda en la ciudad de La Paz. Con el fin de evitar márgenes de error demasiado grandes, se realiza el trabajo de investigación a lo largo de los primeros semestres de las gestiones de 1991 y 92, con un total de 1344 datos registrados y clasificados por : tipo de vivienda, costo del anticrético y distribución por zonas.

Objetivo. Establecer los niveles de la oferta y demanda de vivienda en anticrético en la ciudad de La Paz, la evolución en los costos a lo largo de los últimos dos años, la incidencia por zonas, el costo promedio por tipo de vivienda y por zonas y el volumen de capital invertido en los anticréticos.

4.7. METODOLOGIA DE TABULACION E INTERPRETACION

La metodología empleada para la tabulación e interpretación de la Guía de Entrevista y Observación a los sujetos de investigación, está en relación al número de alternativas de respuesta, las mismas que se expresan en términos de porcentaje, de acuerdo al tipo de pregunta; es decir, preguntas abiertas, cerradas de alternativa múltiple, dicotomas y multicotomas (Anexos Nº 9, 10, 11 y 12). A fin de precisar con mayor aproximación la interpretación de los resultados, me remito al siguiente ejemplo:

1°.- Aspectos referidos a las causas que dan lugar a la intermediacion financiera informal de los anticréticos en la

ciudad de La Paz.

Pregunta: Que es lo que más demanda la gente cuando solicita vivienda?

Alternativas de respuesta:	Cantidad	%
a) Anticrético	15	60
b) Alquiler	8	32
c) Otros	2	8
TOTAL	25	100

Interpretación.- De las 25 comerciales entrevistadas, se establece que la preferencia por el anticrético es de 60 %, la demanda de viviendas en alquiler alcanza a 32 % y 8% otros (contratos mixtos, para cuidar,etc.)

Conclusión.- Se establece que el anticrético goza de una amplia preferencia en las viviendas ofertadas por las comerciales, el alquiler tiene una demanda secundaria y es escasa la demanda por otras formas de tenencia.

4.8. MATRIZ DE ESTRUCTURA LOGICA

Con el fin de presentar un resumen de la tesis, se recurre al instrumento denominado **Matriz de Estructura Lógica,** llamado también **Marco Lógico**. Este instrumento desarrollado por USAID (United States Agency for Industrial Development), permite una visión rápida y amplia de la estructura del proyecto que se presenta.

El cuadro resumen de la tesis (Cuadro Nº 6) es una matriz de 4

por 4 que contiene un conjunto de conceptos interrelacionados que explican los objetivos de la investigación y como se lograrían los resultados esperados. El marco Lógico, permite definir en un solo formato, todos los aspectos referidos a la investigación, guardando una estricta relación a través de una lógica vertical y una lógica horizontal.

La **lógica vertical**, estructurada por **La Directriz** (Objetivo general), es el objetivo más amplio al que esta investigación contribuye.

Los **Objetivos Específicos**, que son esencialmente los temas a desarrollar, encuadrados en el objetivo general, son en realidad, los fines que se pretenden alcanzar con la investigación.

Los **Productos**, son los resultados logrados a través de la investigación y que permiten alcanzar el objetivo propuesto.

Los **Insumos**, que son los elementos necesarios con los que se obtienen los productos y finalmente el objetivo.

La **Lógica Horizontal** constituida por las evidencias que requiere la investigación para demostrar la afirmación o negación de la hipótesis. La Lógica Horizontal se manifiesta en los diferentes niveles de la Lógica Vertical, a través de dos elementos claramente definidos:

Indicadores Objetivamente Verificables (Indicadores cuantitativos), permiten demostrar cuantitativamente que el resultado deseado fue alcanzado.

Medios de Verificación, que son los mecanismos específicos a

través de los cuales la realización de la investigación puede ser objetivamente verificada.

Supuestos Importantes, Son los supuestos a partir de los cuales se pretende alcanzar el objetivo general de la investigación, y está presente en todos los niveles de la Lógica Vertical.

Cuadro Nº 6

RESUMEN DEL DISEÑO DE LA TESIS

(Marco Lógico)

RESUMEN NARRATIVO		INDICADORES CUANTITATIVOS	MEDIOS DE VERIFICACION	SUPUESTOS IMPORTANTES
OBJETIVO GRAL.	Explicar el proceso económico resultante del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz, estableciendo las deficiencias crediticias del sistema financiero.	-Cantidad de contratos por mes, que realizan las comerciales establecidas en la ciudad de La Paz, que se dedican a la intermediación de vivienda en anticrético. -Estratificación de cartera depósitos, prestatarios y depositantes en los bancos y entidades financieras establecidas en la ciudad de La Paz.	-Entrevista dirigida a responsables de comerciales y observación directa. -Entrevista dirigida a los oficiales de crédito de las entidades financieras. -Informes oficiales de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras. -Boletines y memorias de las mutuales de ahorro y prestamo para vivienda.	-La tenencia de vivienda bajo contrato anticrético en la ciudad de La Paz, implica la inversión de una importante cantidad de divisas, producto del ahorro familiar. -El anticrético genera un mercado de vivienda y capital. -Un conjunto de pequeñas oficinas denominadas "Comerciales" suscitan el encuentro de oferentes y demandantes por comisiones.
OBJETIVOS ESPECIFICOS	Establecer: 1) Las causas que provocan el fenómeno de la intermediación financiera informal que se realiza en el mercado financiero y de vivienda rentada. 2) El volumen de capital con el que se opera en el anticrético en la ciudad de La Paz. 3) Los niveles de beneficios que obtienen las partes concurrentes al anticrético (Demandantes de crédito, Demandantes de vivienda y Responsables de comerciales).	-El déficit habitacional y la demanda de vivienda en anticrético. -La necesidad de capital y la oferta de vivienda en anticrético. -Cantidad y costo promedio por tipo y por zona de la vivienda en anticrético en la ciudad de La Paz. -Tasas de interés activas, pasivas y costo de intermediación en el sistema financiero. -Montos que perciben las comerciales por concepto del cobro de comisiones.	-Censo Nacional de Población y vivienda de 1992. -Entrevista dirigida a los propietarios de vivienda en anticrético. -Entrevista dirigida a los demandantes de vivienda en anticrético. -Observación directa a la sección comercial de "El Diario". -Análisis de la evolución de las tasas de interés.	-La práctica del anticrético en la ciudad de "La Paz, se origina en el álto déficit habitacional, en las restricciones del crédito bancario y en el desempleo. -La cantidad de recursos que se invierte en los anticréticos es comparable a los depósitos de la banca en el mismo rango. -El costo del alquiler que el anticresista se evita de pagar, es muy superior al interés que le pagaría la banca por su depósito.
PR	- Déficit habitacional y las limitaciones de la banca, determinan el mercado de vivienda en anti-	-El 55% de los habitantes de la ciudad de La Paz no son propietarios de la vivienda que ocupan.	-Resultados finales del censo 92 departamento de La Paz. -Resultados de la entrevis-	-La demanda de vivienda en La Paz, determina un alto costo del anticrético, lo que representa una mayor

O	crético.	-En la ciudad de La Paz	ta dirigida a propietarios	relación garantía-crédito.
D	- El anticrético se genera mayoritariamente por necesidad de capital.	existen 13.244 viviendas en anticrético.	-Resultados de la entrevista dirigida a demandantes de vivienda.	-El anticrético representa para el propietario una fuente de crédito accesible, sin burocrácia, práctica y carente de riesgo.
U	- Los propietarios prefieren el anticrético como fuente de crédito.	-El 92% de los propietarios entrevistados prefiere el anticrético como fuente de crédito.	-Resultados de la entrevista dirigida a responsalles de comerciales.	-El anticresista puede incrementar sus ahorros gracias al anticrético hasta lograr la propietarización.
C	- El anticrético en La Paz tiene una inversión de 131.382.300 dólares.	-El 84% de los entrevistados asegura que el anticrético les reporta beneficio.	-Resultados de la observación directa a la sección comercial del periódico "El Diario".	-Las comerciales logran la subsistencia en el sector informal de la economía.
T	- El anticrético reporta beneficios a las partes concurrentes.	-Las comerciales cobran 1 y 2 % por contrato realizado algunas un monto fijo.		
O				
S				
I	- Guía de Entrevista y Observación a los sujetos de estudio: Demandantes de vivienda, Propietarios de vivienda, Responsables de Comerciales y Oficiales de Crédito.	-25 cuestionarios dirigidos a responsalles de comerciales, 15 a oficiales de crédito, 50 a propietarios de vivienda y 50 cuestionarios dirigidos a demandantes de vivienda.	-Formularios de tabulación de las entrevistas dirigidas a los diferentes sujeto de estudio.	-Los sujetos de estudio son accesibles a las entrevistas.
N	- Sección Comercial de "El Diario".	-549 ejemplares de la sección comercial del periódico "El Diario".	-Cuadro resumen de la observación directa de la sección comercial de "El Diario".	-La sección comercial de "El Diario" es la más representativa en cuanto a información referida a la oferta y demanda de vivienda.
S	- Informes y Memorias de las instituciones financieras y mutuales de ahorro y préstamo para vivienda.	-56 Títulos relacionados al tema de investigación.	-Fichas bibliográficas.	-La actividad financiera es importante en la actual coyuntura, lo que permite contar con la información necesaria para la sustentación del tema.
U	- Billiografía relacionada con el tema.	-32 Boletines informativos y memorias anuales de las entidades financieras.	-Registro de bibliografía.	
M				
E				
S				

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y PROPUESTA

V. CONCLUSIONES Y PROPUESTA

5.1. INTERPRETACION Y RESULTADOS

Los resultados obtenidos de la investigación de campo, han sido tabulados y evaluados, procesando la información recogida de los sujetos de estudio, mediante un cuestionario dirigido a cada uno de ellos; (Anexo Nº 13). Los resultados de la observación directa de la oferta y demanda de vivienda en anticrético en la sección comercial de "El Diario" durante los primeros semestres de 1991 y 1992 que se detallan en el siguiente cuadro, están destinados sobre todo a fortalecer los aspectos cuantitativos de la investigación.

Cuadro Nº 7
CUADRO DE RESULTADOS DE LA OBSERVACION DE "EL DIARIO"

Z O N A S	HABIT.	DEPTOS	CASAS	LOCAL COMER.	Nº DE CASOS	MONTO PROMED.
BUENOS AIRES	31	38	5	27	101	4224
ZONA CENTRAL	42	102	6	16	166	9386
MIRAFLORES	34	141	29	19	223	9845
OBRAJES	5	42	15	1	62	15533
SAN PEDRO	48	97	27	13	185	6414
SOPOCACHI	17	96	26	6	145	14528
ZONA SUR	6	76	51	16	149	14965
VILLAS	34	117	34	9	194	5843
OTRAS ZONAS	21	67	16	14	118	5905
T O T A L	238	776	209	121	1344	9261

FUENTE: "EL DIARIO"
ELABORACION: Propia

Este proceso ha permitido establecer elementos importantes de trabajo sobre los siguientes cinco aspectos relevantes de la investigación:

1.- Causas que originan la existencia del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz.

El primer aspecto investigado permite establecer que la tenencia de vivienda en anticrético goza de amplia preferencia en la ciudad de La Paz la cual se constituye en la más representativa de las ciudades del país en cuanto a la tenencia de vivienda en anticrético con 13.244 viviendas de un total de 170.497 [45]. Las viviendas en anticrético representan el 22 % de la vivienda rentada en la ciudad de La Paz de las cuales, el 95 % corresponden a viviendas de clase 1, 2 y 3 (Ver Anexo Nº 15). El anticrético goza de mayor preferencia en la colocación que realizan las comerciales con el 60 %, le siguen las viviendas tomadas en alquiler con el 32 % y el 8 % corresponde a otras formas de tenencia.

Solo el 44 % de las viviendas de la ciudad de La Paz (76.248), están ocupadas por sus propietarios según los resultados del censo de 1992, el resto (56 %) son viviendas ajenas ocupadas bajo diferentes formas de tenencia, estas cifras manifiestan por una parte, un alto déficit habitacional que afecta a 93.773 hogares. Si consideramos que el costo mínimo de una vivienda de interés social fluctúa al rededor de los 10.000

---

[45] Ver CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA, Resultados Finales, Volumen 2, LA PAZ-BOLIVIA, INE 1993.

dólares, se necesitarían 937.733.500 dólares cifra que triplica la suma total del ingreso percápita de los habitantes de La Paz que es de solo 374.614.908 dólares. Se establece por otra parte, el caracter especulativo de los propietarios de vivienda.

Otra de las causas de la importante existencia del anticrético, radica en las limitaciones de la banca para atender necesidades de crédito personal y de vivienda por lo que, de acuerdo a los resultados obtenidos en el trabajo de campo se establece que el 60 % de los propietarios dan su vivienda en anticrético por necesidad de capital, el 4 % por ausencia temporal y el 36 % por deudas. El 50 % de los propietarios entrevistados ha solicitado antes crédito a una institución financiera, sin embargo, el 92 % de ellos considera que el crédito bancario tiene más desventajas; el 66 % desconoce otras fuentes convenientes de financiamiento, por ello, el 92 % de los propietarios entrevistados prefiere acudir al anticrético como fuente de crédito. Entre las desventajas del crédito bancario se mencionan las siguientes:

a).El procedimiento de crédito es complejo y burocrático lo que dificulta el acceso al crédito bancario. El siguiente cuadro ilustra en un flujograma el procedimiento mencionado.

Cuadro Nº 8

FLUJOGRAMA DE CREDITOS PERSONALES: RESULTADO DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

PROCESO DEL CREDITO PERSONAL:

CLIENTES:

- Entrevista con el Gerente Regional.
- Solicitud presentada al Oficial de Credito.

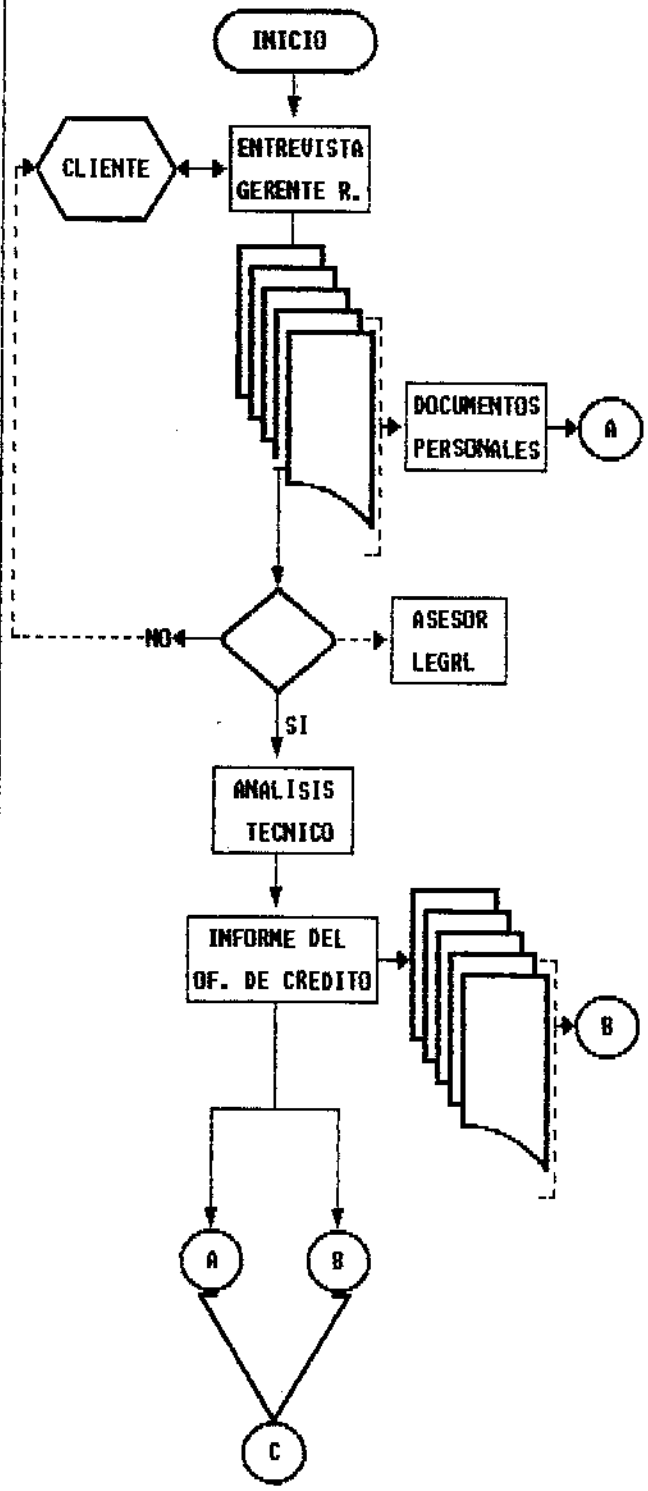
REQUISITOS:

- Cuenta de ahorro.
- Justificacion de Ingresos Mensuales
- Documentos de Identificacion del solicitante y garantes.
- Garantia Hipotecaria
- Asesoria Legal, verifica que la documentacion, cumpla con los requisitos exigidos por la entidad bancaria.

- Analisis tecnico detallado de la situacion del cliente en base a:
  * Reciprocidad con el Banco
  * Analisis de Cartera
  * Informe confidencial
  * Analisis Economico-Financiero
  * Avaluo y Calificacion Legal de Garantias.

- Informe del Oficial de Creditos de acuerdo al resultado de los antecedentes:

1 Informe del Oficial de Creditos
2 Solicitud de credito
3 Antecedentes y Res. de Credito
4 Declaracion Patrimonial



FLUJOGRAMA DE CREDITOS PERSONALES: RESULTADO DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

BANCO

Por parte del cliente se realiza lo siguiente:

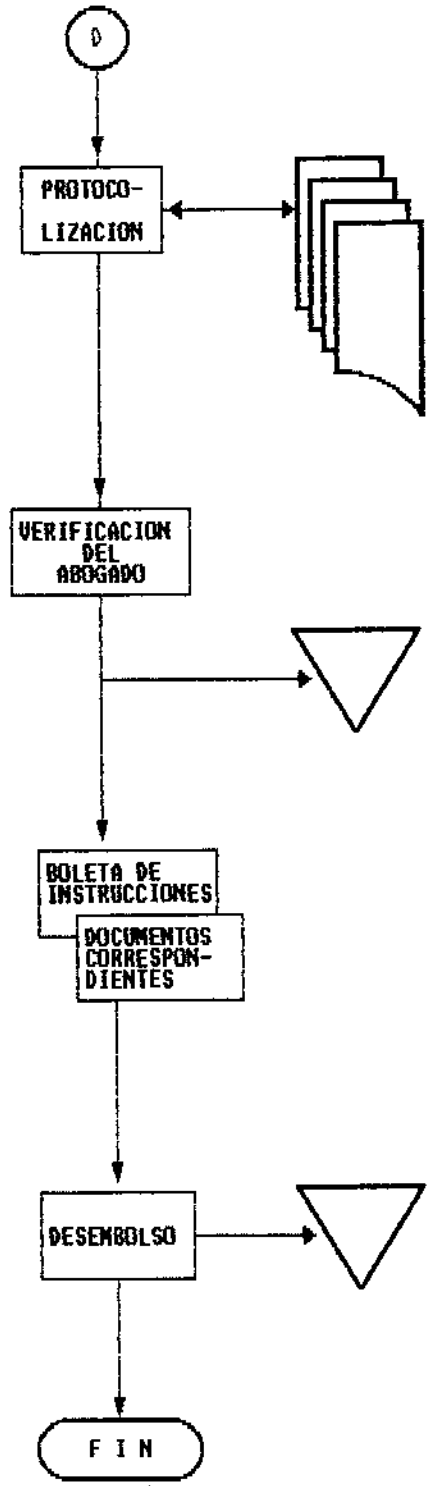
1. Protocolizacion
2. Pago de impuestos
3. Inscripcion en D.D.R.R.

- Oficial de Creditos
  Hara verificar y revisar con el abogado la documentacion
- Procede al archivo

SECCION CARTERA

Procede al desembolso, de acuerdo a especificacion.

El documento de credito en su totalidad es guardado en la caja de seguridad, con una copia del abono, para su custodia y es registrado en cuentas de orden.



FLUJOGRAMA DE CREDITOS PERSONALES: RESULTADO DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

COMITE DE CREDITO

APROBACION

Resolucion firmada, consignando:

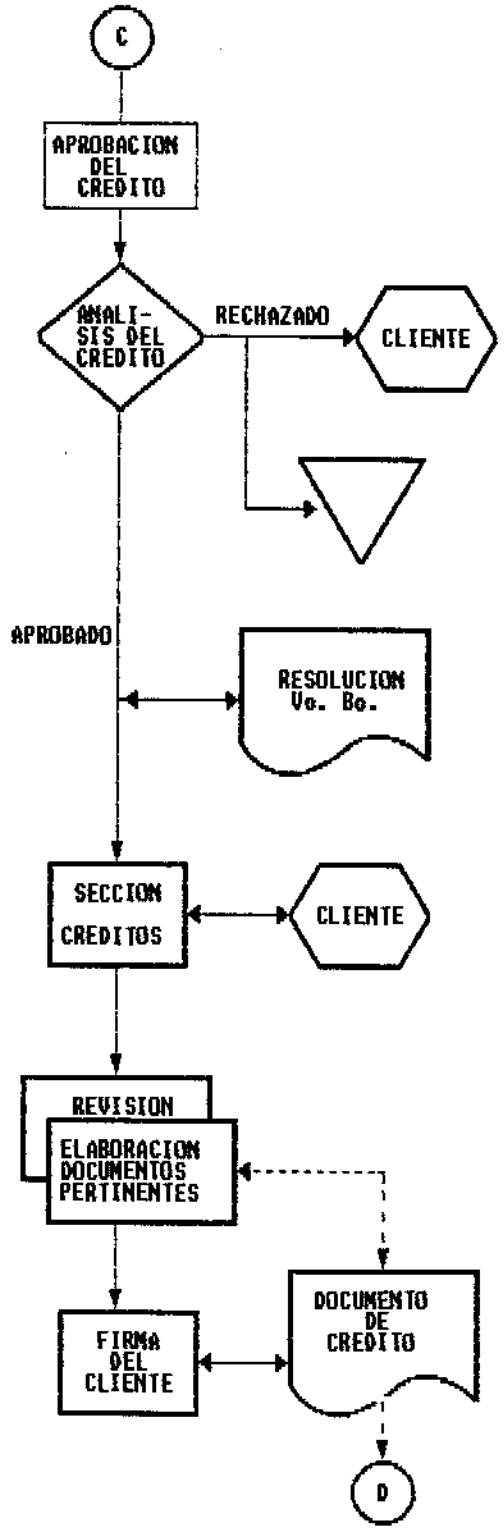
- Monto
- Plazo
- Forma de Pago
- Garantias
- Autoridades que aprobaron el credito
- Instrucciones complementarias

SECCION CREDITOS

Pone en conocimiento del cliente la aprobacion y condiciones del Credito. Se solicita al cliente documentacion complementaria (Titulos de garantias-certificado alodial, certificado de gravamen de poliza de seguro,etc.)

SECCION LEGAL

Elabora el documento pertinente, en caso necesario se exigira la firma del conyuge.



b).-Las condiciones que debe reunir el solicitante de crédito bancario las mismas que se resumen en el siguiente cuadro.

Cuadro Nº 9

REQUISITOS PARA SER SUJETO DE CREDITO

PERSONALES	SOLVENCIA	GARANTIAS
-Ser cliente antiguo de la institución. -Presentar buenos antecedentes. - Especificar el motivo del crédito.	- Justificar ingresos superiores a la primera cuota. - Presentar documentos de solvencia personal.	- Presentar garantías hipotecarias evaluadas por el banco con certificado alodial. - Presentar garantías personales.

c). Las tasas de interés para préstamos bancarios son consideradas excesivamente altas, el siguiente cuadro presenta el comportamiento de la tasa de interés activa, en promedio mensual durante las gestiones de 1991 y 1992.

Cuadro Nº 10

TASAS DE INTERES ACTIVAS NOMINALES
PROMEDIOS MENSUALES
(EN PORCENTAJE)

MES Y AÑO	MONEDA NAL.	M.N.M.V.	MONEDA EXTR.
ENE / 91	35,55	18,90	20,82
FEB / 91	36,26	21,22	20,71
MAR / 91	36,11	23,99	20,88
ABR / 91	33,41	22,38	20,11
MAY / 91	36,06	21,14	20,32
JUN / 91	34,18	23,96	20,09
JUL / 91	34,10	18,66	20,05
AGO / 91	34,44	15,37	19,61
SEP / 91	32,03	22,22	19,32
OCT / 91	29,95	18,48	18,61
NOV / 91	32,14	23,12	18,28
DIC / 91	32,20	18,93	17,78
ENE / 92	25,00	17,77	18,13
FEB / 92	28,68	17,80	18,26
MAR / 92	27,15	18,92	17,93
ABR / 92	29,85	13,06	17,69
MAY / 92	35,51	15,09	17,97
JUN / 92	38,30	15,87	17,55
JUL / 92	42,95	15,22	17,66
AGO / 92	39,55	17,61	17,94
SEP / 92	38,87	17,61	17,87
OCT / 92	40,44	21,05	17,63
NOV / 92	42,14	17,48	17,62
DIC / 92	43,73	16,90	17,43

FUENTE: BANCO CENTRAL DE BOLIVIA
ELABORACION: Propia

d). Se considera alta la relación garantía-crédito, que es de 2-1 y 3-1 en la mayoría de los casos, dependiendo de la

institución bancaria y la liquidez de la garantía.

e). El temor a la mora como a la ejecución de la garantía en caso de no poder atender el pago de la deuda y el riesgo por lo tanto a perder la vivienda.

Por su parte los demandantes de vivienda consideran que las tasas de interés pasivas son bajas en las instituciones financieras para sus ahorros que en un 84 % provienen del ahorro familiar, el 12 % de alguna forma de crédito y el 4 % de herencias, para ellos, el anticrético representa mayores tasas de interés comparando con el equivalente del costo del alquiler que tendría que pagar por el departamento que ocupa.

El siguiente cuadro muestra la evolución de las tasas de interés pasivas reales en promedio mensual durante las gestiones de 1991 y 1992.

Cuadro Nº 11

TASAS DE INTERES PASIVAS REALES
DEPOSITOS A PLAZO FIJO 1991-1992
(En Porcentaje)

MES Y AÑO	MONEDA NAL.	M.N.c.M.V.	MONEDA EXTR.
ENE / 91	3,6	13,2	13,4
FEB / 91	3,5	12,0	12,2
MAR / 91	2,9	10,6	10,9
ABR / 91	2,3	9,3	9,7
MAY / 91	1,4	8,0	8,4
JUN / 91	0,9	7,1	7,5
JUL / 91	0,6	6,3	6,8
AGO / 91	0,7	5,7	6,2
SEP / 91	0,7	4,9	5,4
OCT / 91	0,1	4,4	5,0
NOV / 91	0,1	4,2	4,7
DIC / 91	0,3	4,0	4,5
ENE / 92	1,2	4,3	4,9
FEB / 92	1,6	4,5	5,1
MAR / 92	2,6	4,6	5,2
ABR / 92	3,0	4,8	5,5
MAY / 92	3,9	5,0	5,7
JUN / 92	4,5	5,1	6,0
JUL / 92	5,3	5,2	6,2
AGO / 92	5,7	5,4	6,6
SEP / 92	6,3	5,8	7,0
OCT / 92	7,0	6,1	7,3
NOV / 92	7,5	6,3	7,6
DIC / 92	8,1	6,5	7,9

FUENTE: BANCO CENTRAL DE BOLIVIA
ELABORACION: Propia

NOTA: Para el cálculo de las tasas de interés pasivas reales se utilizaron las siguientes fórmulas:
Para **Mon. NaL.:** r = ((1+i)/(1+t)-1)*100
Para **M.E. y M.V.:** r = ((1+i)*(1+d)/(1+t)-1)*100

Donde **r** = Tasa promedio anual de interés real
i = Tasa promedio de interés nominal en 12 meses
t = Tasa promedio de inflación en 12 meses
d = Tasa promedio de devaluación en 12 meses

2.- Volúmenes de capital con los que se opera en los anticréticos en la ciudad de La Paz.

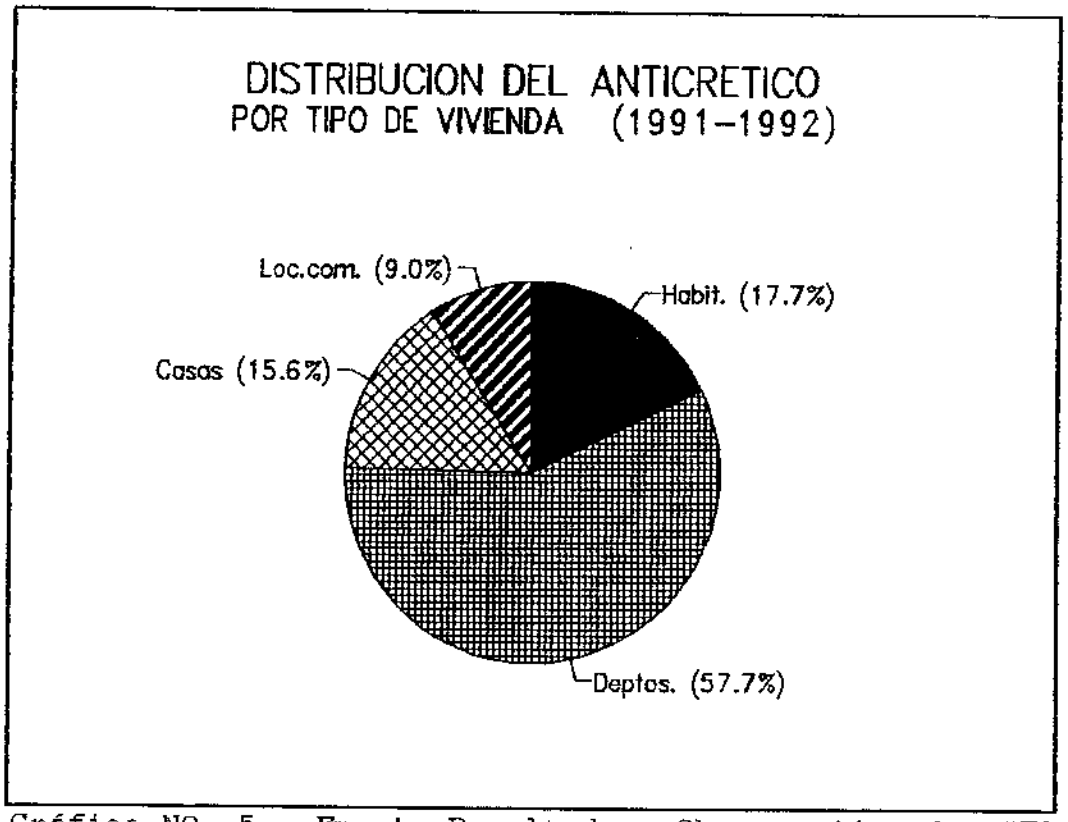
El volumen de inversión de los anticréticos en la ciudad de La Paz, se ha calculado tomando en cuenta los diferentes factores que lleven a la mayor aproximación posible. De la investigación de campo se han obtenido un conjunto de resultados que han permitido realizar este cálculo.

Es necesario aclarar que el hacer un cálculo mensual o anual, supone el riesgo de un sesgo muy importante dado que son diferentes fuentes por lo que se produce el encuentro entre oferentes y demandantes de vivienda en anticrético, entre ellas, la prensa oral y escrita, información a través de personas particulares y oficinas comerciales, siendo difícil cuantificar cada una de ellas. Por ello se han tomado en cuenta dos fuentes para efectuar el cálculo: Por una parte los resultados del último censo nacional de población y vivienda y por otra, los resultados obtenidos en este aspecto en el trabajo de campo de esta investigación.

Los datos obtenidos de los resultados del censo nacional de población y vivienda de 1992, establecen que en la ciudad de La Paz existen 13244 viviendas en anticrético.

A través del trabajo de campo se han obtenido un total de 1344 datos de viviendas en anticrético, los cuales han sido debidamente procesados con los siguientes resultados:

Del total de viviendas en anticrético en la ciudad de La Paz, el 57% son departamentos, el 18% son habitaciones sueltas, el 16% son casas y el 9% son locales comerciales, como se ilustra a continuación.

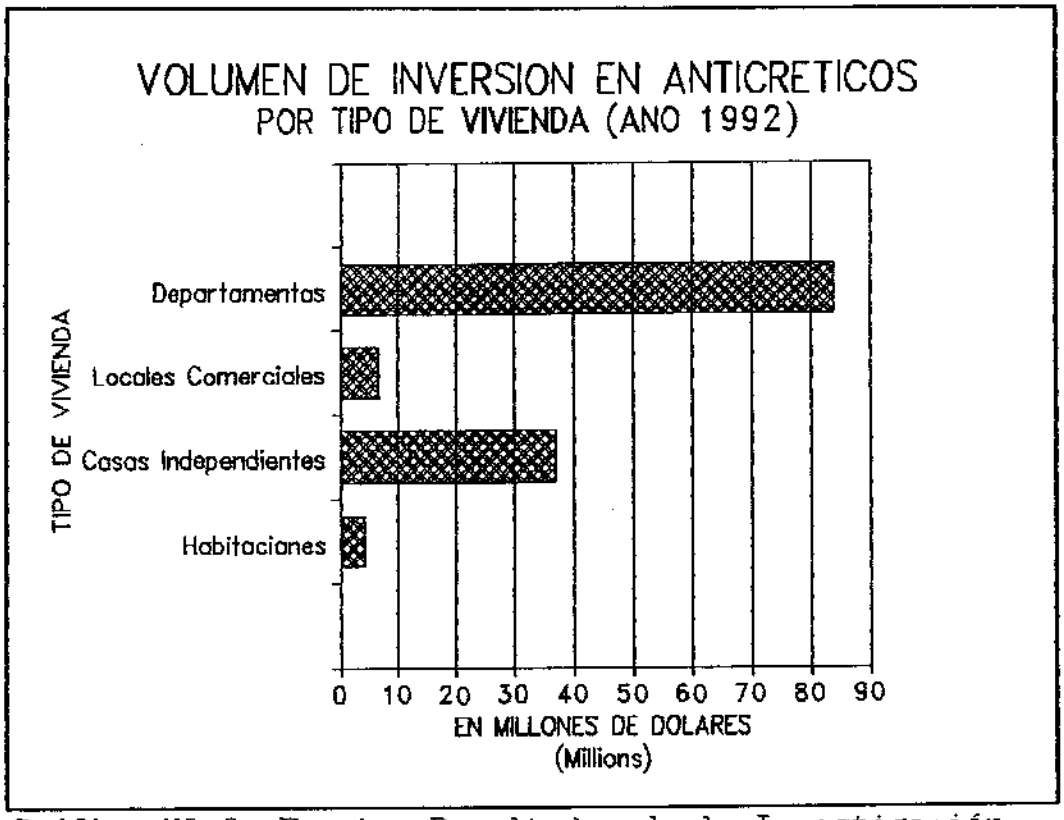


Gráfica Nº 5. **Fuente:**Resultados Obsrevación de "El Diario".
Elaboración: Propia.

Los datos obtenidos del trabajo de campo, han sido cuidadosamente cruzados con los datos del último Censo Nacional de Población y Vivienda.

Se han obtenido así mismo resultados referentes al costo

promedio de los anticréticos por cada uno de estos tipos de vivienda y los volúmenes de inversión en anticréticos, como se establece en la siguiente Gráfica.



Gráfica Nº 6. **Fuente:** Resultados de la Investigación.
Elaboración: Propia.

El siguiente cuadro presenta un resumen de los datos cuantitativos respecto al volumen de capitales invertidos en los anticréticos en la ciudad de La Paz, por tipo de vivienda, en relación al número y costo promedio establecidos en la investigación de campo. Se ha efectuado el cálculo por separado con el fin de no sesgar los resultados, para la estimación de este volumen, el tamaño de la muestra es de 1344 datos, equivalentes al 10% del total.

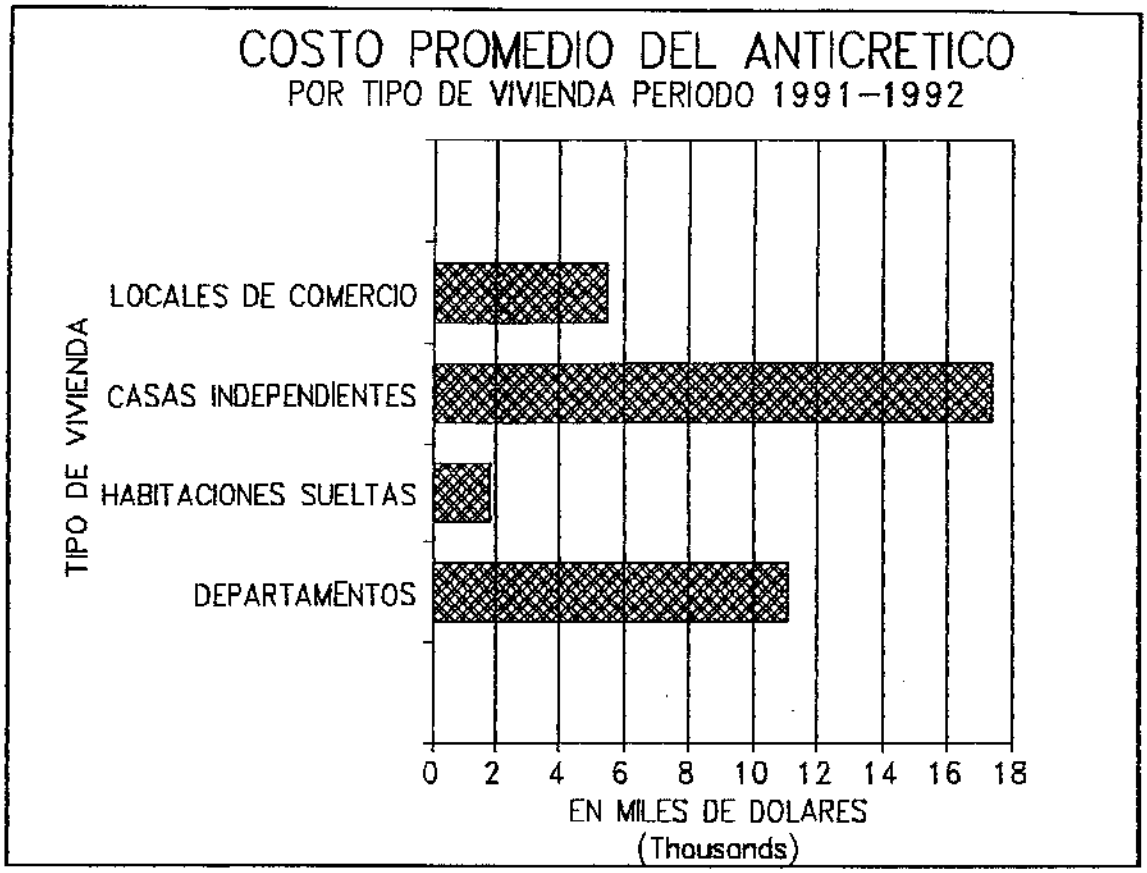
Cuadro Nº12

VOLUMEN DE INVERSION EN LOS ANTICRETICOS EN LA CIUDAD DE LA PAZ (En dólares)

TIPO DE VIVIENDA EN ANTICRETICO	%	Nº DE VIVIENDAS	MONTO PROMEDIO	T O T A L
- Departamentos	57	7.549	11.097	83.772.140
- Habitaciones sueltas	18	2.384	1.780	4.243.378
- Casas Independientes	16	2.119	17.400	36.870.600
- Locales para comercio	9	1.192	5.450	6.496.182
T O T A L	100	13.244	8.932	131.382.300

FUENTE: INE Censo Nacional de Población y Vivienda 1992, Resultados de la Investigación de Campo y de la Observación Directa de "El Diario".
Elaboración: Propia

Según los resultados del ultimo censo nacional de población y vivienda, existen en la ciudad de La Paz, un total de 13.244 viviendas en anticrético, de las cuales, 1.253 corresponden a la categoría 1, 5.188 a la categoría 2, 6.131 a la categoría 3 y 642 a otras categorías. A través de la observación directa realizada durante el primer semestre de los años, 1991 y 1992, a la página comercial de "El Diario"(Anexo Nº 14), se han procesado un total de 1.344 datos, distribuidos de la siguiente manera: 248 habitaciones con el 18 %, 796 departamentos 57 %, 231 casas 16 %, 132 locales comerciales 9% distribuidos en las 9 zonas descritas en el diseño, se ha determinado el costo promedio de las ofertas por tipo de vivienda, y por zona, la siguiente ilustracion, presenta el costo promedio del anticrético por tipo de vivienda.

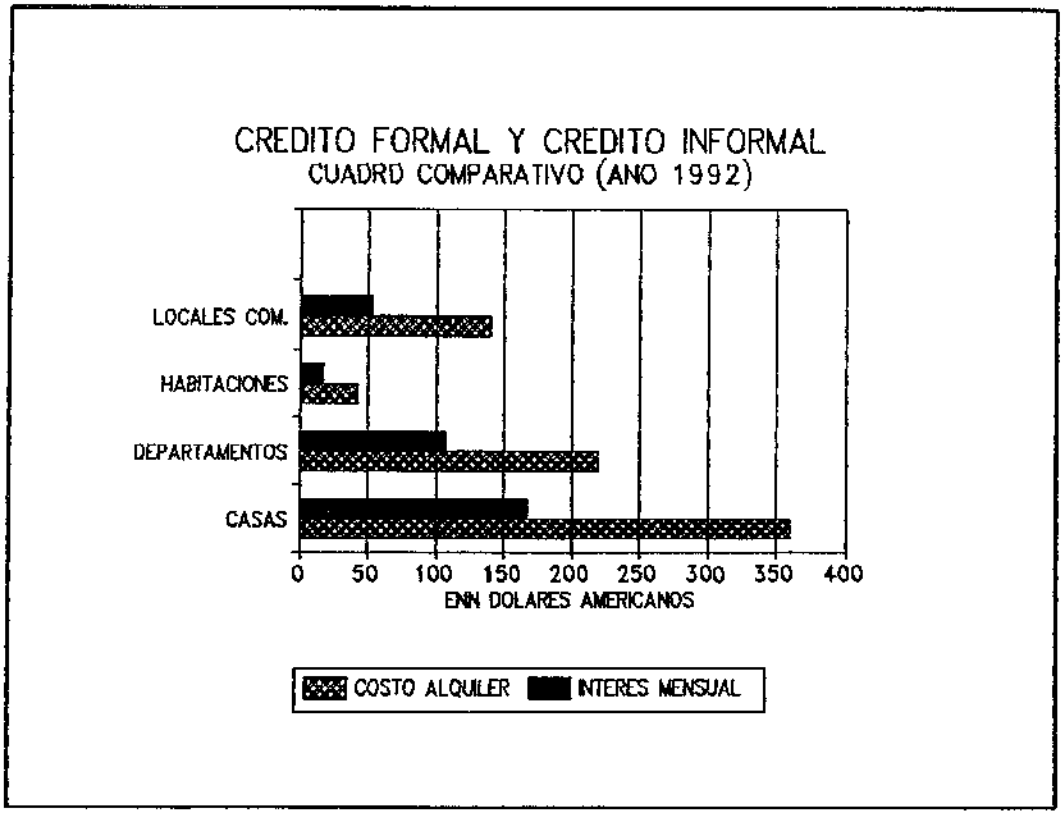


Gráfica Nº 7. **Fuente:** Resultados Observación a "EL DIARIO".

Se han cruzado estos datos con el número de viviendas por categorías establecidas en el último censo nacional de población y vivienda, con los siguientes resultados: en las viviendas de categoría 1 y 2, estarían invertidos 80´683.758 us$ y en las viviendas de categoría 3 estarían invertidos 38´970.375 us$. En la cuidad de La Paz, existen un total de 13.244 viviendas en anticrético con un volumen de inversión del orden de 131´382.300 us$.

3.- Niveles de beneficios que obtienen las partes concurrentes a los anticréticos.

El tercer aspecto investigado, permite establecer que el 84 % de los propietarios de vivienda conoce los beneficios que logra en la transacción del anticrético, estos se refieren principalmente al fácil acceso a una fuente de financiamiento, a la ausencia de riesgo con relación a la propiedad del inmueble, a la mayor elasticidad en los plazos para devolver el capital, al beneficio directo ya que en todos los casos pueden lograr un monto mayor al de un crédito bancario por la relación garantía-crédito (que es de 3-1 en el sistema financiero), no paga los costos de intermediación (comisiones) ya que estas son cubiertas por el demandante de vivienda. El demandante de vivienda por su parte, reconoce que el monto del alquiler que se evita de pagar por la vivienda que ocupa, representa un interés superior a sus ahorros debido a que la banca paga un promedio de el 11.64 % de interés anual por depósitos a plazo fijo en moneda extranjera, con el cual en la mayoría de los casos, no alcanzaría a cubrir ni siquiera el 50 % del costo del alquiler de la vivienda que ocupa. La siguiente Gráfica, establece una comparación entre el costo promedio del alquiler, y la duodécima del promedio de la tasa de interés pasiva en moneda extranjera , considerando el mismo monto, tanto en un anticrético como en un depósito a plazo fijo.



Gráfica Nº 8. **Fuente:** Resultados de la Investigación, Banco Central de Bolivia.
Elaboración: Propia.

En los siguientes cuadros (13 y 14), se presenta una comparación entre las tasas de interés activas y pasivas del crédito formal bancario y del crédito informal producto de los anticréticos. Para la tasa de interés del crédito formal, se ha tomado en cuenta la tasa nominal pasiva para depósitos a plazo fijo en dólares y la tasa activa nominal en moneda extranjera promedio del año 1992. Para la tasa de interés del crédito informal de los anticréticos, se ha tomado la media del costo del alquiler para cada uno de los tipos de vivienda

en anticrético en el año 1992. Estos cuadros nos pemiten comparar el crédito formal y el crédito informal tanto desde la perspectiva del anticresista como del propietario.

Cuadro Nº 13

CREDITO FORMAL Y CREDITO INFORMAL
CUADRO COMPARATIVO AÑO 1992
(TASAS PASIVAS)
(En Dólares americanos)

CREDITO INFORMAL DE LOS ANTICRETICOS				CREDITO BANCARIO	
TIPO DE VIVIENDA	MONTO PROMEDIO	COSTO PROM ALQUILER	%	TASA PASIVA EQUIV.MENS.*	%
CASAS	17.400	360	25	168	11,64
DEPTOS.	11.400	220	24	107	11,64
HABITACION	1.780	42	28	17	11,64
LOC. COMER	5.450	140	30	53	11,64
PROMEDIO	9.007	190	27	87	11,64

FUENTE: Sección comercial "El Diario", SUPERINTENDENCIA DE BANCOS y Resultados de la Investigación de Campo.

ELABORACION: Propia.

* Importe por tasa de interés pasiva en depósitos a plazo fijo, equivalente mensual.

Cuadro Nº 14

CREDITO FORMAL Y CREDITO INFORMAL
CUADRO COMPARATIVO 1992
TASAS ACTIVAS
(En Dólares americanos)

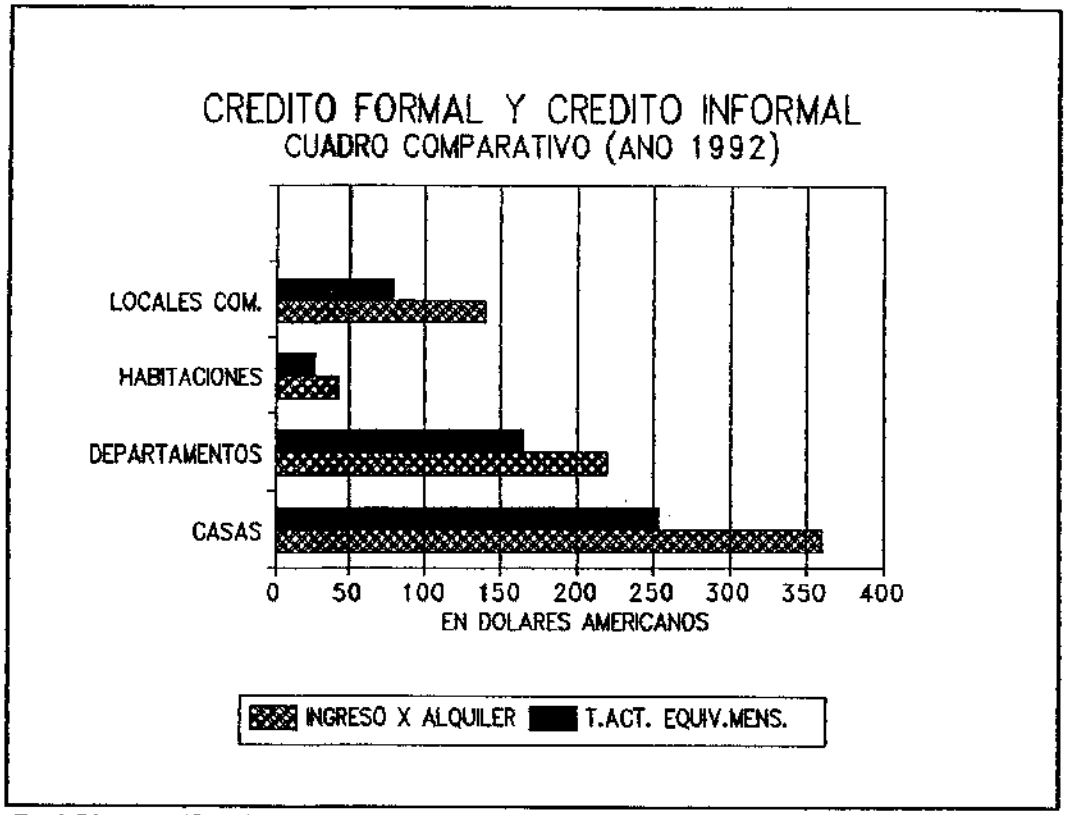
CREDITO INFORMAL DE LOS ANTICRETICOS				CREDITO BANCARIO	
TIPO DE VIVIENDA	MONTO PROMEDIO	COSTO PROM ALQUILER	%	TASA ACTIVA EQUIV.MENS.*	%
CASAS	17.400	360	25	253	17,43
DEPTOS.	11.400	220	24	165	17,43
HABITACION	1.780	42	28	26	17,43
LOC. COMER	5.450	140	30	79	17,43
PROMEDIO	9.007	190	27	131	17,43

FUENTE: Sección comercial "El Diario", SUPERINTENDENCIA DE BANCOS y Resultados de la Investigación de Campo.

ELABORACION: Propia.

* Importe por tasa de interés activa para préstamos en moneda extranjera, equivalente mensual.

La siguiente ilustración compara el crédito formal y el crédito informal desde la perspectiva del propietario del inmueble en anticrético.



Gráfica Nº 9. **Fuente:** Resultados de la investigación, Banco Central de Bolivia.
Elaboración: Propia.

Otro de los beneficios directos que reconoce el anticresista se refiere a la posibilidad cierta de incrementar sus ahorros y con ello acceder por la vía más directa hacia la propietarización. Por otra parte, los ingresos que las comerciales perciben por concepto de comisiones de intermediacion, están entre el 1 y 2 % del monto del anticrético, el 48 % cobra el 1 %, El 32 % cobra el 2 % y el

10 % cobra un monto fijo por cada transacción. El crédito logrado por los propietarios a través del anticrético, proviene en gran medida (84 %) del ahorro familiar, 12 % de algún tipo de crédito y 4 % de herencias y se destinó mayoritariamente a cubrir la deuda con otro anticresista, el 36 % de los propietarios cubren su obligación con el anterior anticresista quedándose la parte correspondiente al incremento del costo del anticrético, el cual se ha comprobado sube entre un contrato y otro. El 32 % destinan el dinero a la construcción, generalmente para remodelar o ampliar el inmueble destinado al mercado de la vivienda. El negocio de la vivienda en la ciudad de La Paz se sustenta en el alto deficit habitacional que alcanza al 54 %. El sector del comercio recibe el 24 % de estos recursos y se destinó el 8 % para atender necesidades de salud. El cuadro que se presenta a continuación describe en un flujograma el procedimiento de los anticréticos:

Cuadro Nº 15

FLUJOGRAMA DE CREDITO INFORMAL (ANTICRETICO): RESULTADO DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

PROCESO DEL CREDITO INFORMAL DE LOS ANTICRETICOS

Oferentes y demandantes de credito y de vivienda (Propietarios y anticresistas) acuden a:

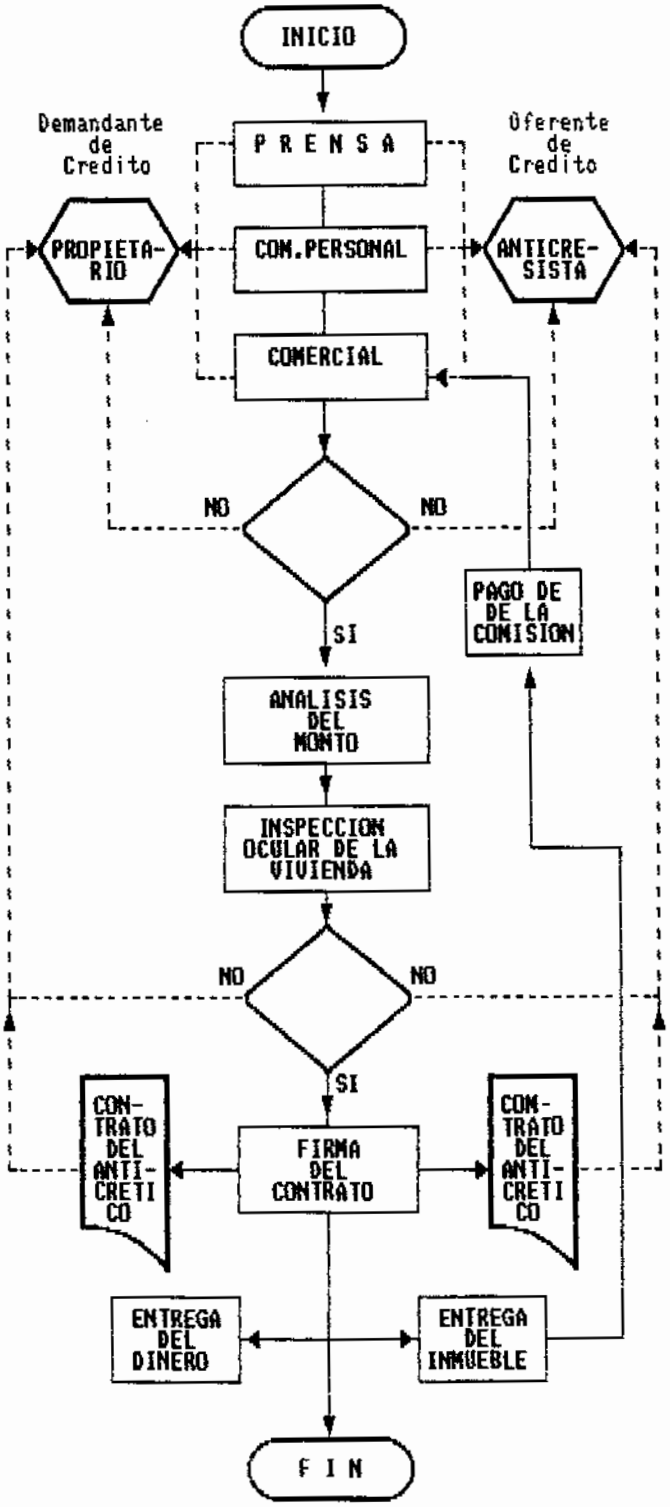
- Prensa local
- Personas particulares
- Oficinas "Comerciales"

para ofrecer y demandar vivienda en anticretico.

Si existe interes, se analiza el monto del credito y las condiciones de la vivienda.

Si hay conformidad de las partes, se elabora el contrato, se hace entrega del inmueble, y monto del credito.

El anticresista paga la comision (Si fue intermediada por por una Comercial) y se procede al reconocimiento de firmas del contrato anticretico y la ocupacion de la vivienda.



4.- Características de la vivienda en anticrético.

La investigación realizada en este cuarto aspecto, permite afirmar que la vivienda en la ciudad de La Paz, muestra una clara tendencia a la propietarización en el período comprendido entre los censos de 1976 y 1992, pasando del 40.61% al 44.72%.

La vivienda rentada (Alquiler, Anticrético y Contrato Mixto), ha decrecido durante el período intercensal. La vivienda en alquiler registra un crecimiento negativo muy importante, en tanto que la vivienda en anticrético es la única modalidad que registra un crecimiento absoluto positivo. El crecimiento relativo con respecto al censo de 1976, es mayor en la propietarización con un 45 %, el anticrético muestra un crecimiento relativo del 34 % y la vivienda en alquiler se ha estancado con un crecimiento relativo mínimo de 0,11 %.

El siguiente cuadro presenta la evolución de la tenencia de vivienda en la ciudad de La Paz entre los censos de 1976 y 1992.

Cuadro Nº 16

TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LA PAZ

Período 1976-1992

A	TOTAL	PROPIA	%	ALQUILAD	%	ANTICRET	%	MIXTO	%	OTROS	%
1976	129.926	52.533	40	47.354	36	9.877	7.6	752	0.6	19.410	15
1992	170.497	76.248	45	47.408	28	13.244	7.8	477	0.3	33.120	19
*INCR	40.571	23.715	45	54	0,1	3.377	34	-275	-36	13.710	71

FUENTE: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda 1976 y 1992
Elaboracion: Propia
* Crecimiento Relativo

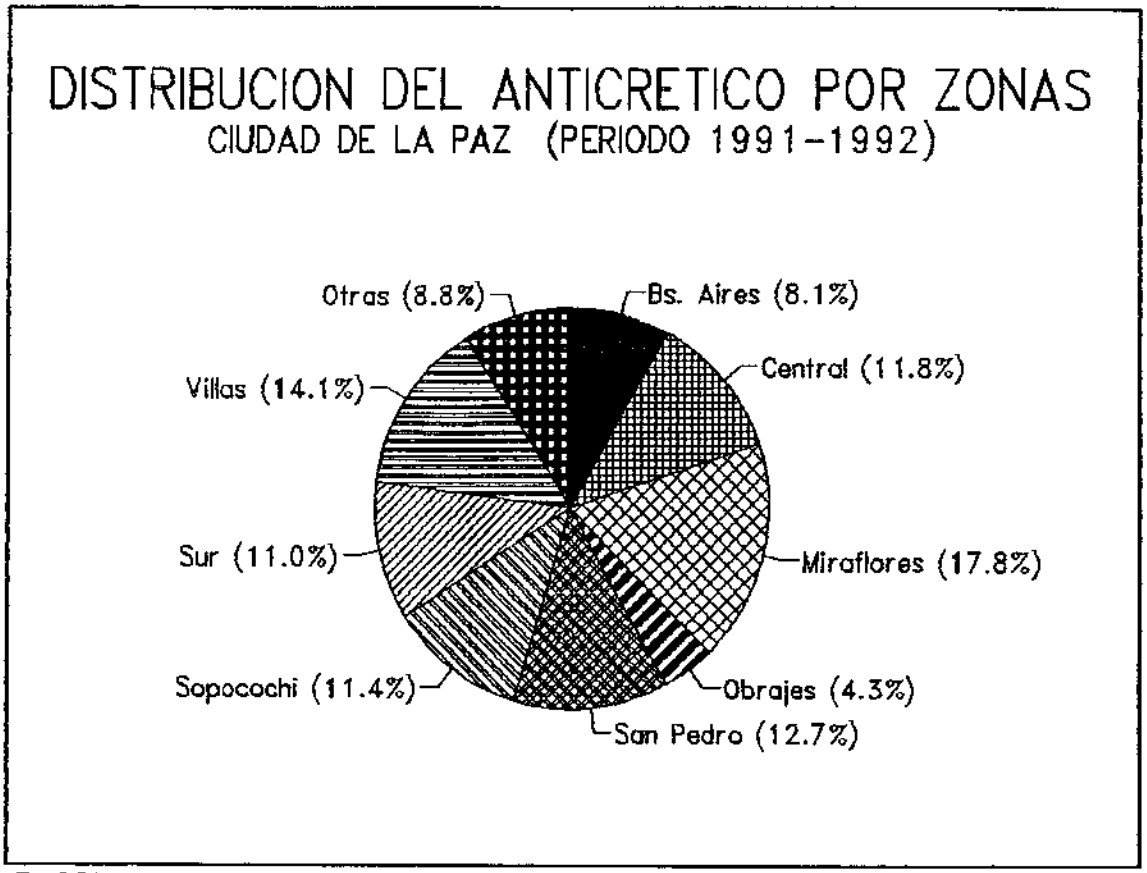
A continuación se describen las características de la vivienda en anticrético en la ciudad de La Paz.

El 95% de las viviendas en anticrético son de primera, segunda y tercera clase. (Anexo Nº 15)

El total de las viviendas estudiadas cuenta con los servicios básicos, aunque solo un 3 % incluye teléfono. El 92 % de las viviendas en anticrético se encuentra próximo a un centro de abastecimiento.

La zona de Miraflores con el 18 % es la de mayor incidencia en anticréticos, seguido de la zona Central y las Villas con el 14 %, la zona de San Pedro con el 12 %, la zona de Sopocachi y la zona sur con el 11 %, la zona de Buenos Aires con el 8 % y

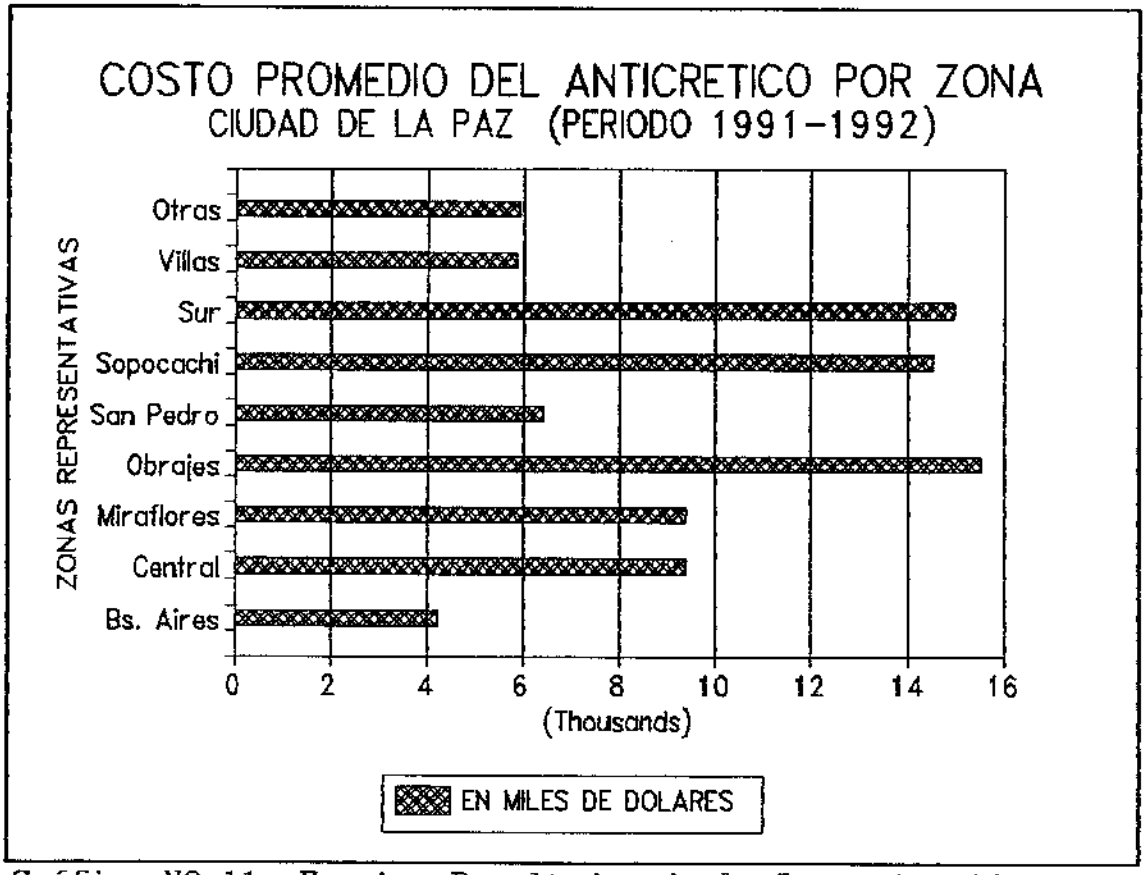
finalmente, la zona de Obrajes con el 4 %. La siguiente Gráfica, permite apreciar en detalle este aspecto.



Gráfica Nº 10. **Fuente:** Resultados Observación a "EL DIARIO".

La zona de San Pedro es la más representativa en cuanto a oferta de Habitaciones sueltas con el 19.35 % , la zona de Miraflores en la oferta de departamentos con el 18.34 %, la zona Sur tiene mayor oferta de casas independientes con el 19.91 % y la zona de la Buenos Aires tiene la mayor oferta de locales comerciales con el 24.24 %.

La zona que registra el índice promedio más alto en relación al costo de vivienda en anticrético es la zona de Obrajes con un costo promedio de 15.533 dólares seguida de la zona Sur con 14.965 dólares de costo promedio y Sopocachi con 14.528 dólares. La zona más baja en cuanto al costo promedio es la zona Buenos Aires con 4.224 dólares, la siguiente ilustración, aclara lo afirmado.



Gráfica Nº 11. Fuente: Resultados de la Investigación.

5.- Medios de información a los que recurren oferentes y demandantes de vivienda en anticrético.

El quinto aspecto resultante de la investigación, permite determinar que los oferentes y demandantes de vivienda se informan mayoritariamente (48 %) a través de tableros informativos que instalan las denominadas comerciales, en los que se detallan la oferta y demanda de inmuebles. El 40 % se informa de anticréticos a través de la prensa, sobre todo escrita, y solo el 12 % se informa a través del contacto personal. El total de las Comerciales informa de sus ofertas a través de tableros, solo el 8 % recurre además a los medios de prensa siendo los más solicitados las secciones comerciales de "El Diario" y "La Razón". Todas las transacciones de anticréticos se realizan en dólares americanos siendo esta una de las actividades económicas más dolarizadas de nuestra economía.

5.2. MODELO DE REGRESION MULTIPLE PARA DETERMINAR EL COMPORTAMIENTO DEL ANTICRETICO EN EL PROXIMO DECENIO.

Este acápite tiene el objeto de explicar cual será la evolución de los volúmenes del anticrético en la ciudad de La Paz en la próxima década. Para este efecto se ha recurrido a dos modelos de regresión múltiple en base al programa computarizado denominado TSP "Modelos Econométricos" de Rubinfield y Pindyck, cuyo desarrollo se detalla a continuación:

En el primer caso, la variable x1 se calculó por **interpolación**, tomando en cuenta el crecimiento acumulativo del costo promedio del anticrético entre 1986 y 1992, con la siguiente formula:

$$F86 = F92\ (1 + i)^{6}$$

Establecido el crecimiento acumulativo del costo del anticrético, se ha convertido a moneda nacional multiplicando por la paridad promedio del año correspondiente.

Variables.- (En miles de bolivianos)

AÑOS	COS.PROM.ANTI	CONST. Y O.P.	I. PERCAPITA
1986	13.963	266.216	1.58
1987	16.423	263.702	1.764
1988	19.053	363.788	1.927
1989	23.774	402.785	1.939
1990	26.177	419.339	1.976
1991	30.795	430.284	2.022
1992	34.749	496.118	2.048

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Resultados de la Investigación.

Ecuación de Regresión.-

$$x1 = ax2 + bx3 + c$$

Donde:

x1 = Costo Promedio del Anticrético

x2 = Construcción y Obras Públicas

x3 = Ingreso Percápita

Determinación de los parámetros a, b y c mediante las siguientes ecuaciones normales:

$$\begin{cases} \Sigma x1 = a\Sigma x2 + b\Sigma x3 + nc \\ \Sigma x1x2 = a\Sigma x2^2 + b\Sigma x2x3 + c\Sigma x2 \\ \Sigma x1x3 = a\Sigma x2x3 + b\Sigma x3^2 + c\Sigma x3 \end{cases}$$

Reemplazando valores tenemos las siguientes ecuaciones:

$164.934 = 2642.232a + 13.256b + 7c$

$66022.252473 = 1042109.75613a + 5082.508975b + 2642.232c$

$319.003823 = 5082.508975a + 25.26851b + 13.256c$

Solucionando el sistema de ecuaciones se obtienen los siguientes parámetros:

a = 0.0820750 b = 1.1615811 c = -9.6178680

Por lo tanto la ecuación de regresión ajustada es como sigue:

$$x1 = 0.0821x2 + 1.162x3 - 9.618$$

Coeficiente de Correlación Múltiple.-

$$R = \sqrt{\frac{r12^2 + r13^2 - 2r12\ r13\ r23}{1 - r23^2}}$$

Previamente se calcula los coeficientes de correlación simple (rij), mediante la siguiente fórmula:

$$rij = \frac{n\Sigma xi\ xj - (\Sigma xi)\ (\Sigma xj)}{\sqrt{[n\Sigma xi^2 - (\Sigma xi)^2]\ [n\Sigma xj^2 - (\Sigma xj)^2]}}$$

Efectuada la correlación entre las variables x1 y x2, x1 y x3, x2y x3,se obtiene el coeficiente de correlación múltiple resultando:

CUADRO Nº 17

Variable Dependiente: x1
Recorrido de la muestra (SMPL): 1986 - 1992
Nº de observaciones: 7

VARIABLE	COEFICIENTE	STD.ERROR	T-STAT.	2-TAIL SIG
CONSTANTE	-9.6178680	21.613321	-0.4449972	0.679
CONST.O.P.	0.0820750	0.0328707	2.4969025	0.067
I.PERC.	1.1615811	17.099487	0.0679308	0.949

R-cuadrado	0.911009
F-estadístico	20.47428
Durbin-Watson-estadístico	2.882266

Estos coeficientes de correlación, para el conjunto de variables cumplen las condiciones que garantizan una buena proyección, siendo lo óptimo que, R-cuadrado sea > a 80%, el F-Estadistico sea > a 100 y el Durbin Watson > a 2.

Ajuste Lineal.-

Mediante un modelo de regresión se ha procedido al ajuste de los datos tanto de Construcción y Obras Públicas y del I.Percápita considerando que ambos están en función del tiempo.

Siendo: ti = Tiempo

Ajuste P.I.B.

$$x2 = \alpha ti + \beta \begin{cases} \Sigma x2 = \alpha \Sigma ti + n\beta \\ \Sigma x2ti = \alpha \Sigma ti^2 + \beta \Sigma ti \end{cases}$$

Ajuste I.Percápita

$$X3 = \alpha ti + \beta \begin{cases} \Sigma x3 = \alpha \Sigma ti + n\beta \\ \Sigma x3ti = \alpha \Sigma ti^2 + \beta \Sigma ti \end{cases}$$

Para determinar las ecuaciones normales se efectúa la siguiente tabulación:

AÑOS	ti	ti^2	X2	X3	X2(ti)	X3(ti)
1986	1	1	266.216	1.58	266.216	1.58
1987	2	4	263.702	1.764	527.404	3.528
1988	3	9	363.788	1.927	1091.364	5.781
1989	4	16	402.785	1.939	1611.140	7.756
1990	5	25	419.339	1.976	2096.695	9.88
1991	6	36	430.284	2.022	2581.704	12.132
1992	7	49	496.118	2.048	3472.826	14.336
	28	140	2642.232	13.256	11647.349	54.993

Las ecuaciones y la determinación de los parámetros α y β es de:

CONST. Y O.P.

α = 38.51503571
β = 223.4015714

I.PERCAPITA

α = 0.0703214
β = 1.6124287

Con estos resultados se realizan los siguientes ajustes:

x2 = 38.515035ti + 223.401571 x3 = 0.0703214ti + 1.6124287

Resolviendo estas ecuaciones en función del tiempo, se logró establecer que la suma de los datos reales son iguales a los calculados (teóricos), lo cual significa que el ajuste es bueno, por lo tanto permite efectuar una proyección confiable.

Proyección.-

Para efectuar la proyección del Costo del anticrético en el próximo decenio, previamente se efectuó la proyección para el sector de Construcción y O.P. y el I.Percápita, con cuyos resultados se calcula la proyección del costo del anticrético. Los resultados de la proyección se resumen en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 18

AÑOS	C.PROM.ANT.	CONST. Y O.P.	I.PERCAPITA
1986	13.963	266.216	1.58
1987	16.423	263.702	1.764
1988	19.053	363.788	1.927
1989	23.774	402.785	1.939
1990	26.177	419.339	1.976
1991	30.795	430.284	2.022
1992	34.749	496.118	2.048
1993	36.533	531.522	2.175
1994	38.776	570.037	2.245
1995	43.019	608.552	2.316
1996	46.262	647.067	2.386
1997	49.504	685.582	2.456
1998	52.747	724.097	2.527
1999	55.990	762.612	2.597
2000	59.233	801.127	2.667
2001	62.476	839.642	2.737
2002	65.718	878.157	2.808

Por el mismo método se analizó el crecimiento del número de viviendas en anticrético en el próximo decenio. Para este análisis, se ha tomado como variable dependiente la tenencia de vivienda en anticrético en la ciudad de La Paz y como variables independientes, el número total de viviendas de la ciudad y el número de viviendas propias. Los datos respectivos se han obtenido interpolando los datos de los censos de 1976 y 1992. Los resultados obtenidos se resumen a continuación.

Variables.- (En miles de unidades)

AÑOS	Nº ANTIC.	VIV. L.P.	VIV. PROPIA
1986	11.864	155.287	66.306
1987	12.084	157.822	67.868
1988	12.307	160.357	69.467
1989	12.535	162.892	71.103
1990	12.767	165.427	72.772
1991	13.003	167.962	74.493
1992	13.244	170.497	76.248

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas.

Efectuada la correlación entre las variables, se obtienen los siguientes resultados:

CUADRO Nº 19
Variable Dependiente: x1
Recorrido de la muestra (SMPL): 1986 - 1992
Nº de observaciones: 7

VARIABLE	COEFICIENTE	STD. ERROR	T-STAT.	2-TAIL SIG
CONSTANTE	1.5891339	0.0842322	18.866114	0.000
TOT.VIV.LP.	0.0199047	0.0015583	12.773054	0.000
VIV.PROPIA	0.1083453	0.0025843	45.440503	0.000

R-cuadrado	1.000000
F-estadístico	40563637
Durbin-Watson-estadístico	2.988039

De donde se tiene la siguiente ecuación:

$$x1 = 0.199x2 + 0.108x3 + 1.589$$

Se efectuó el correspondiente ajuste lineal de x2 y x3, en función del tiempo.

Se determinaron las ecuaciones normales en base a la siguiente tabulación:

AÑOS	ti	ti^2	X2	X3	X2(ti)	X3(ti)
1986	1	1	155.287	66.306	155.287	66.306
1987	2	4	157.822	67.868	315.644	135.736
1988	3	9	160.357	69.467	481.071	208.401
1989	4	16	162.892	71.103	651.568	284.412
1990	5	25	165.427	72.772	827.135	363.860
1991	6	36	167.962	74.493	1007.772	446.958
1992	7	49	170.497	76.248	1193.479	533.736
	28	140	1140.244	498.257	4631.956	2039.409

Ecuación del total de viviendas en la ciudad de La Paz:

$$x2 = 2.535(ti) + 152.752$$

Ecuación del número de viviendas propias:

$$x3 = 1.656464286(ti) + 64.55371428$$

En el siguiente cuadro se consignan los resultados de la proyección del número de viviendas en anticrético para el próximo decenio:

CUADRO Nº 20

AÑOS	Nº ANTIC.	VIV. L.P.	VIV. PROPIA
1986	11.864	155.287	66.306
1987	12.084	157.822	67.868
1988	12.307	160.357	69.467
1989	12.535	162.892	71.103
1990	12.767	165.427	72.772
1991	13.003	167.962	74.493
1992	13.244	170.497	76.248
1993	13.463	173.032	77.805
1994	13.693	175.567	79.462
1995	13.923	178.102	81.118
1996	14.153	180.637	82.775
1997	14.383	183.172	84.431
1998	14.613	185.707	86.088
1999	14.843	188.242	87.764
2000	15.073	190.777	89.401
2001	15.353	193.312	91.057
2002	15.532	195.847	92.714

5.3. CONCLUSIONES

Realizado el análisis y la interpretación de los resultados obtenidos en el trabajo de campo, a través de las entrevistas dirigidas a los sujetos de estudio y la observación directa de la prensa local, se establece lo siguiente:

- La tenencia de vivienda bajo contrato anticrético, ha cobrado una gran importancia en la ciudad de La Paz. Sus características topográficas por demás accidentadas y su condición de ciudad sede del gobierno, con una población flotante y otra permanente en constante crecimiento,

constituyen factores de presión sobre el mercado de vivienda, incrementando permanentemente la demanda y afectando sensiblemente los precios. Bajo estas condiciones favorables, ha surgido la posibilidad cierta de lograr financiamiento ventajoso a través del anticrético, determinando así que la ciudad de La Paz sea la más representativa del país en cuanto al número de viviendas en anticrético y los volúmenes de capital colocados bajo esta forma de crédito informal.

- Entre los censos de 1976 y 1992, en lo referente a la vivienda rentada en la ciudad de La Paz, la vivienda en anticrético es la única que registra un crecimiento positivo, tanto la vivienda en alquiler, como el contrato mixto, registran tasas de crecimiento negativas.

- La vivienda en anticrético, define un tipo característico de inmueble, está ubicada generalmente en las zonas residenciales de la ciudad, cuenta con todos los servicios básicos, trasporte y abastecimiento. Define también al segmento social involucrado, ubicandose en una clase media en tránsito (vía propietarización) hacia una clase media acomodada.

- Los volúmenes de capital transaccionados en el crédito informal de los anticréticos, son de una considerable importancia económica, la cifra establecida en la presente investigación, es comparable (por analogía), con importantes

indicadores económicos y financieros del departamento y del país. Así, el volumen de capital invertido en el crédito informal de los anticréticos, es igual al valor de la exportación de hidrocarburos, es mayor al valor de las exportaciones de gas y estaño y es mayor a la cantidad de depósitos en moneda extranjera a plazo fijo entre 90 y más de 360 días del sistema financiero privado en el departamento. En la siguiente Gráfica se comparan estos valores.

Gráfica Nº 12. Fuente: Banco Central de Bolivia, Resultados de la Investigación.
Elaboración: Propia.

- Los recursos obtenidos a través del crédito informal de los anticréticos, son deficientemente administrados, toda vez que están librados al albedrío de quien los obtiene. La falta de orientación y control en el destino de estos valiosos recursos hace que una parte de ellos se diluyan en gastos suntuarios en

detrimento del país, puesto que son recursos que proceden fundamentalmente del ahorro familiar.

- La Banca en Bolivia no esta cumpliendo adecuadamente con dos de sus principales funciones como son, la de fomentar el ahorro interno y garantizar una intermediación financiera eficiente.

- En la ciudad de La Paz, la tenencia de vivienda en anticrético corresponde a los hogares con un ingreso mensual promedio de 929.23 bolivianos. Esta cifra es muy superior al ingreso percápita que para el año 1992 es de 2048 bolivianos.

- Si el PIB no crece en una proporción de tres o cuatro veces del actual, el problema de la vivienda en la ciudad de La Paz no tiene una solución integral ni siquiera a mediano plazo debido a que la estructura productiva no genera los exedentes necesarios bajo la forma de salarios, tampoco de financiamiento o de créditos, que permitan encarar una política habitacional más efectiva.

- De acuerdo con la proyección realizada, al cumplirse el proximo decenio de esta investigación, es decir en el año 2002, el número estimado de viviendas en anticrético en la ciudad de La Paz, será de 15.532, a un costo promedio de 65.718 Bs.

- Analizados los resultados obtenidos en la investigación se arriba a la siguiente conclusión general:

La existencia del crédito informal de los anticréticos se sustenta, por una parte, en las limitaciones de la banca en cuanto al crédito personal y de vivienda y por otra, en el alto déficit habitacional y el elevado costo de la vivienda. La demanda de crédito insatisfecha por la banca y la demanda de vivienda, han encontrado respuesta en el desarrollo del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz.

La conclusión expresada en las líneas precedentes, demuestra la existencia de condiciones sociales, económicas y políticas suficientes para formular la siguiente propuesta:

5.3. PROPUESTA.

Con el fin de encarar la solución del problema plenamente demostrado con los resultados de la investigación, se propone desarrollar un amplio programa de vivienda, en el marco de una política social claramente definida, bajo el nombre de "PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL", que busque lograr (entre otros) los siguientes objetivos:

5.3.1. Objetivos.-

a).- Implementar un amplio programa de crédito para vivienda, canalizando a través de las Instituciones de Crédito Intermediaria (ICI), créditos blandos con tasas de interés inferiores al 8% anual y plazos no inferiores a 20 años, dirigidos especialmente a los anticresistas de la ciudad de La Paz cuyos montos representen cifras superiores al 30% del

valor de la vivienda.

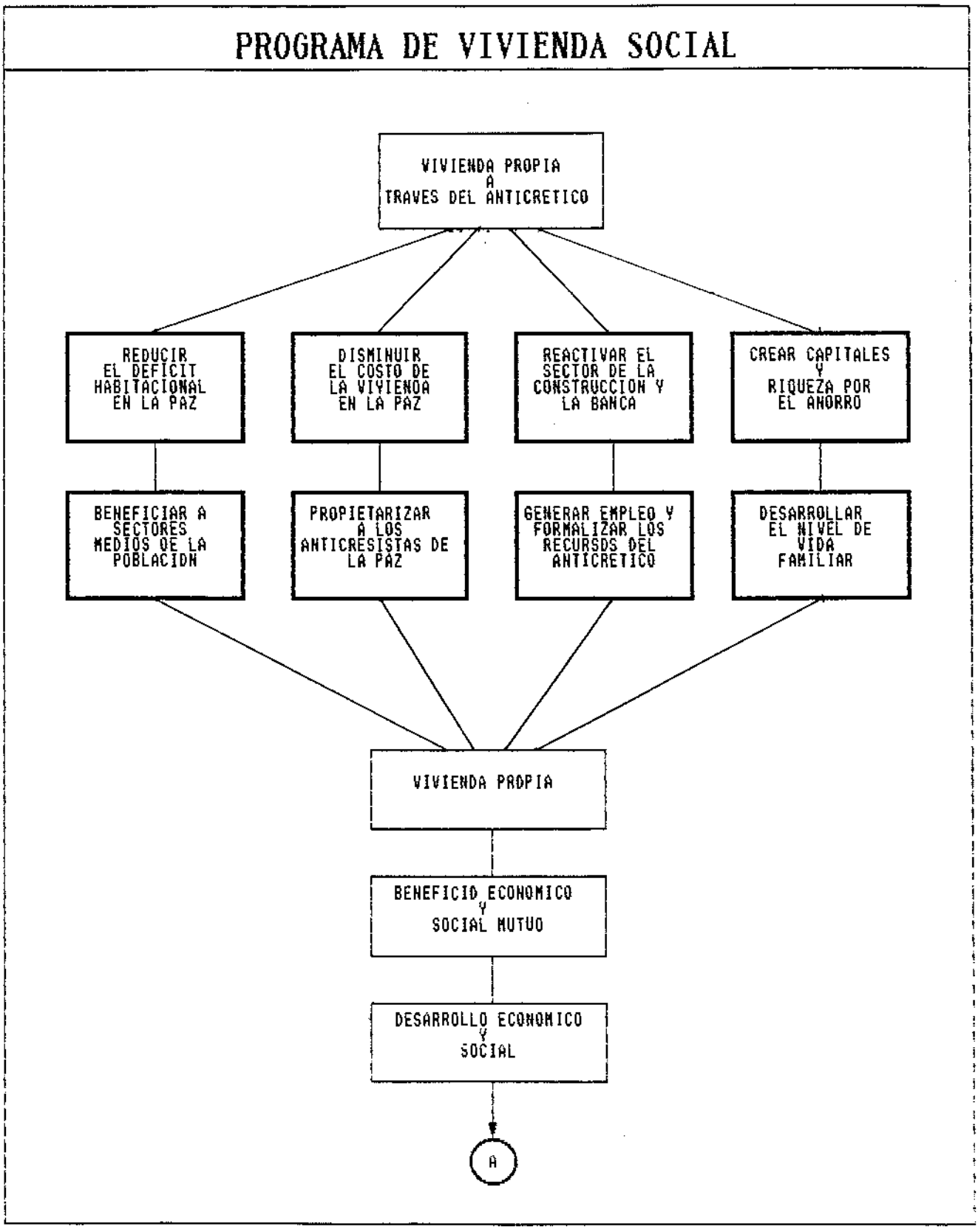
b).- Reducir el déficit habitacional existente en la ciudad de La Paz mediante la **construcción** de edificios multifamiliares y planes de vivienda unifamiliar.

c).- Disminuir el costo de la vivienda, afectando a través de este plan masivo de propietarización la demanda de vivienda rentada en la ciudad de La Paz.

d).- Reactivar el sector de la construcción con la inyección de recursos destinados a la construcción de vivienda.

e).- Generar empleo a través de la reactivación del sector de la construcción y el efecto multiplicador que ello supone.

Cuadro Nº 21


PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
VIVIENDA PROPIA A TRAVES DEL ANTICRETICO
REDUCIR EL DEFICIT HABITACIONAL EN LA PAZ
DISMINUIR EL COSTO DE LA VIVIENDA EN LA PAZ
REACTIVAR EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION Y LA BANCA
CREAR CAPITALES Y RIQUEZA POR EL AHORRO
BENEFICIAR A SECTORES MEDIOS DE LA POBLACION
PROPIETARIZAR A LOS ANTICRESISTAS DE LA PAZ
GENERAR EMPLEO Y FORMALIZAR LOS RECURSOS DEL ANTICRETICO
DESARROLLAR EL NIVEL DE VIDA FAMILIAR
VIVIENDA PROPIA
BENEFICIO ECONOMICO Y SOCIAL MUTUO
DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL
A

5.3.2. CARACTERISTICAS.-

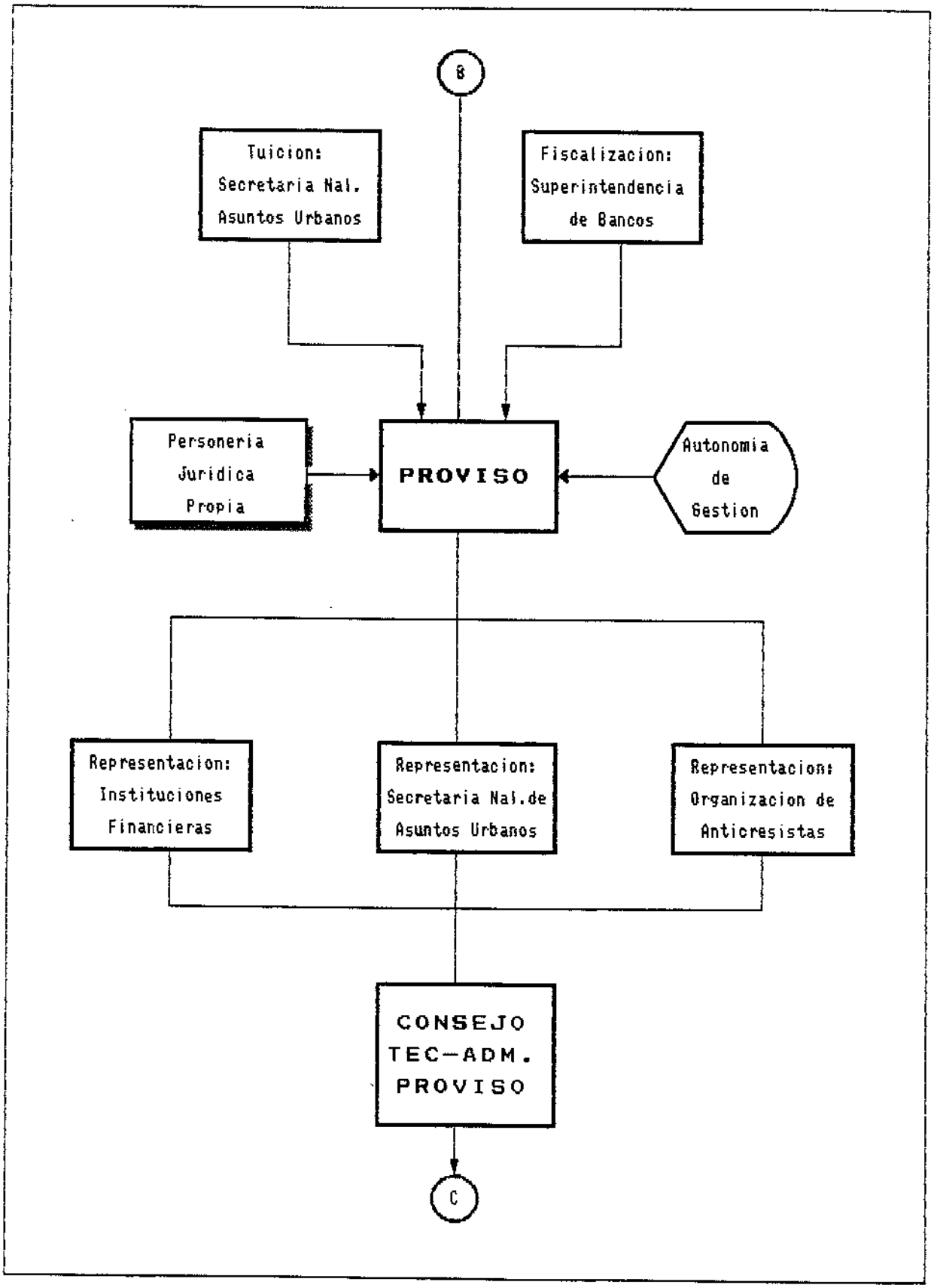
El "PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL" (PROVISO), será una institución privada mixta de derecho público, con personalidad jurídica propia y autonomía de gestión, conformada por representantes de la Secretaría Nacional de Asuntos Urbanos, representantes de las instituciones del Sistema Financiero (Bancos) y representantes de los Anticresistas[46], su funcionamiento quedará bajo la tuición normativa de la Secretaría Nacional de Asuntos Urbanos y bajo la fiscalización de la Superintendencia de Bancos.

Para llevar adelante el programa se constituirá un directorio con la representación de las instituciones arriba mencionadas, donde la representación estatal comprometa el apoyo financiero de los recursos destinados al sector social, a través de un fondo rotatorio, la representación del sistema financiero compromete la intermediación, la recuperación y la reinversión de estos recursos, la representación de los beneficiarios, velará por el fiel cumplimiento del programa sobre todo en lo que toca al aspecto social. El carácter tripartito en la composición del directorio del programa, garantiza la participación de los sectores involucrados en el programa.

---

[46]Existe el antecedente de la organización de los anticresistas que fueron afectados por la desdolarización; sobre esta experiencia es posible organizar a los anticresistas para incorporarlos al programa.

Cuadro Nº 22


B
Tuicion: Secretaria Nal. Asuntos Urbanos
Fiscalizacion: Superintendencia de Bancos
Personeria Juridica Propia
PROVISO
Autonomia de Gestion
Representacion: Instituciones Financieras
Representacion: Secretaria Nal.de Asuntos Urbanos
Representacion: Organizacion de Anticresistas
CONSEJO TEC-ADM. PROVISO
C

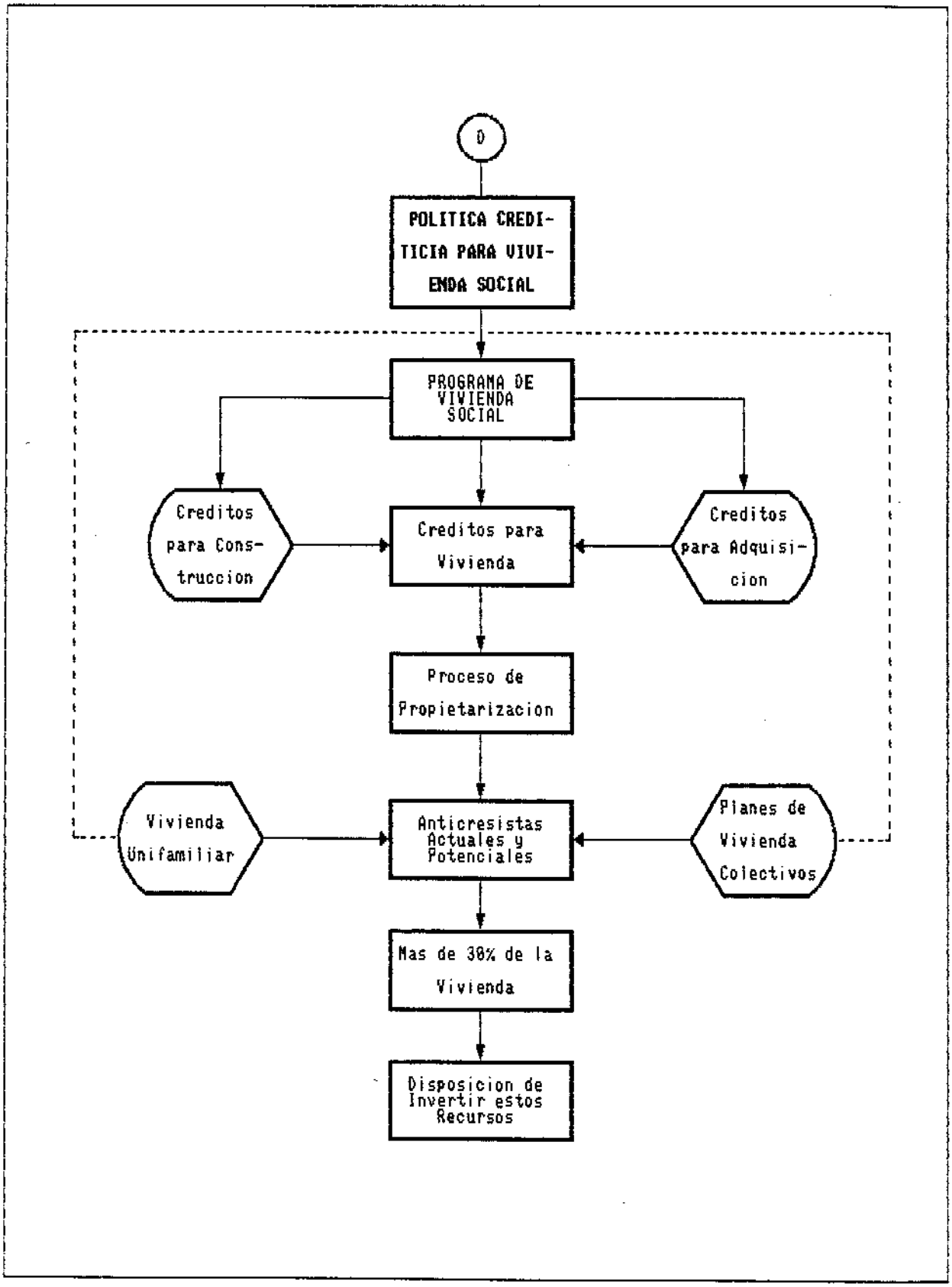
5.3.3. Política Crediticia para Vivienda Social.-

El Programa de Vivienda Social, se inspira en el propósito de atender programas de crédito para vivienda con el fin de acelerar el proceso de propietarización en el que están empeñados la gran mayoría de anticresistas. Como se ha demostrado en la investigación, el fin último de los anticresistas es contar un día con su propia vivienda, con este propósito es que van incrementando paulatinamente su capital a través del ahorro que le permite vivir en una casa en anticrético hasta lograr el monto necesario. El programa atenderá indistintamente solicitudes de crédito tanto para la construcción de viviendas individuales o planes colectivos, como para la adquisición de viviendas que por sus características sean de particular interés para los ocupantes de vivienda en anticrético y para aquellos que con este mismo propósito estuvieran ahorrando dineros.

5.3.4. Beneficiarios.-

El Programa de Vivienda Social PROVISO, está dirigido especialmente a los anticresistas actuales y potenciales, que cuenten con al menos el 30% del costo de la vivienda y que estén dispuestos a invertir estos recursos en su adquisición. El resto del valor será producto de los aportes especiales del sector público y privado a través de créditos blandos exclusivamente destinados al programa de vivienda, y otros recursos que para este fin, puedan ser captados por PROVISO, de organismos de cooperación internacional.

Cuadro Nº 23


D
POLITICA CREDITICIA PARA VIVIENDA SOCIAL
PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL
Creditos para Construccion
Creditos para Vivienda
Creditos para Adquisicion
Proceso de Propietarizacion
Vivienda Unifamiliar
Anticresistas Actuales y Potenciales
Planes de Vivienda Colectivos
Mas de 30% de la Vivienda
Disposicion de Invertir estos Recursos

5.3.5. Procedimiento del Programa de Vivienda Social PROVISO.

5.3.5.1. Elaboración de un Proyecto de Vivienda.- El acceso al programa de vivienda social, se inicia con la elaboración de un proyecto de vivienda, el mismo que se realizara con la participación directa de los beneficiarios, (Anticresistas) y las unidades ejecutoras (Profesionales independientes cuando se trate de vivienda unifamiliar y Empresas Constructoras cuando se trate de proyectos colectivos).

El proyecto deberá contemplar los siguientes aspectos:

a). Aspectos Técnicos.- El proyecto contará con los respectivos planos; arquitectónicos, sanitarios y eléctricos, debidamente aprobados por los respectivos departamentos de la Honorable Alcaldía Municipal. Cómputos métricos y análisis de precios unitarios, plazo de construcción y cronograma de ejecución de obras.

b). Aspectos financieros.- Presupuesto de construcción, costo total del proyecto, aporte de los beneficiarios (superior al 30%), monto a ser financiado (en ningún caso excederá el 70%). Demostrar la capacidad de pago del crédito.

c). Aspectos Legales.- Documento de compromiso debidamente legalizado y protocolizado aceptando las condiciones del crédito, costo total del proyecto, aporte propio y documentos personales de cada uno de los beneficiarios (cuando se trate de un proyecto colectivo).

d). Aspectos Sociales.- Demostrar que es anticresista mediante el o los contratos respectivos, demostrar existencia

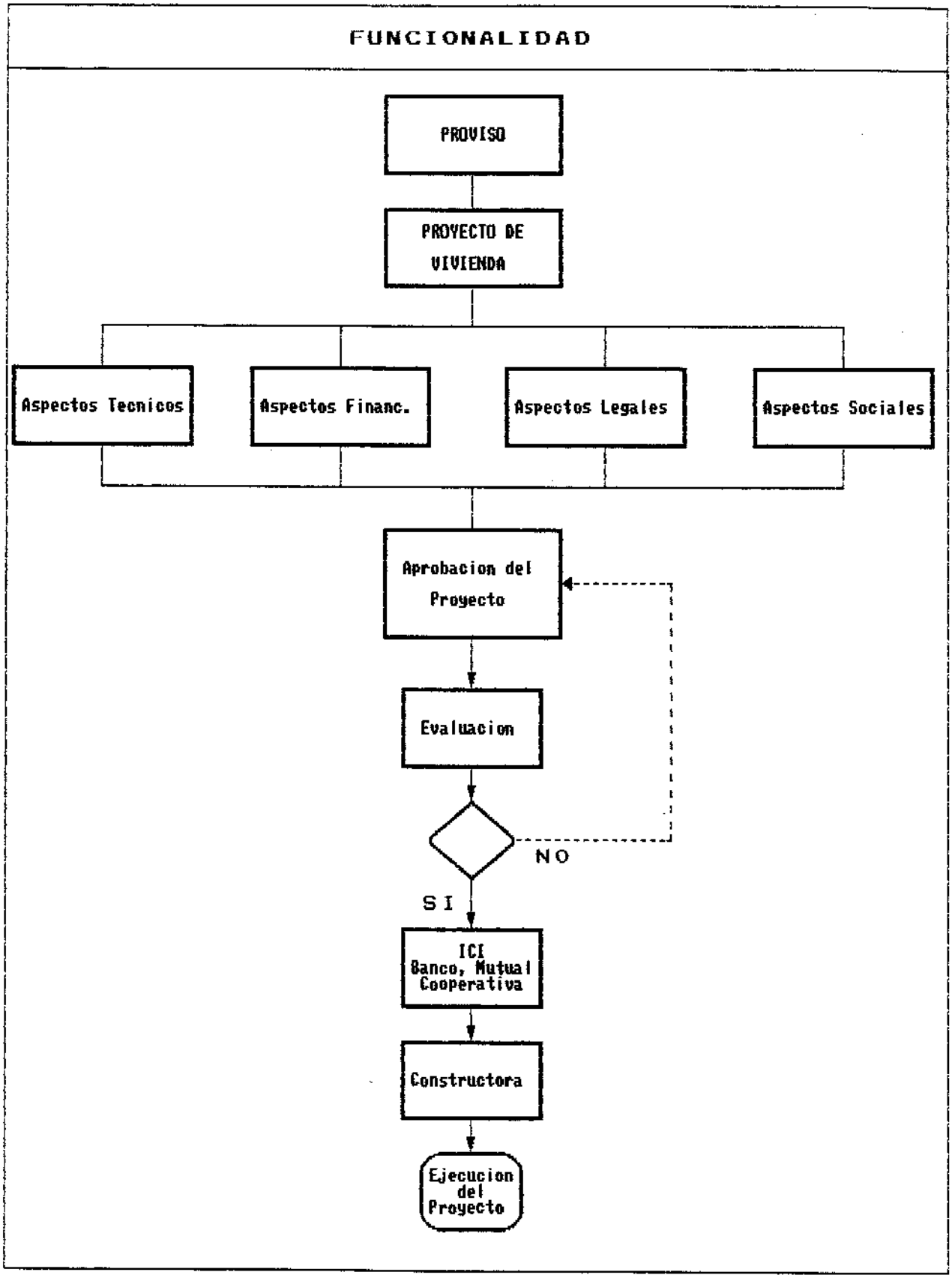
de conjunto familiar a cargo del solicitante, demostrar que no es propietario de otra vivienda en la ciudad de La Paz a través de certificados y declaración jurada ante un juez competente.

5.3.5.2. Aprobación del proyecto.- Para la consideración del proyecto, se contará imprescindiblemente con la participación de una Institución de Crédito Intermediaria (ICI) pudiendo ser estas; las Mutuales de Ahorro y Préstamo para Vivienda, Bancos Privados, Asociaciones pro Construcción de Vivienda y Cooperativas de Vivienda.

El Programa de Vivienda Social, será sometido a evaluación de sus componentes; Técnico, Financiero, Legal y social para su aprobación o rechazo.

5.3.5.3. Ejecución del Proyecto.- Una vez aprobado el proyecto, se comunicará a la institución intermediaria para que ésta realice los desembolsos correspondientes, hasta la conclusión de las obras y la entrega de viviendas a los beneficiarios.

Cuadro Nº 24


FUNCIONALIDAD
PROVISO
PROYECTO DE VIVIENDA
Aspectos Tecnicos
Aspectos Financ.
Aspectos Legales
Aspectos Sociales
Aprobacion del Proyecto
Evaluacion
NO
SI
ICI Banco, Mutual Cooperativa
Constructora
Ejecucion del Proyecto

CAPITULO VI

ANEXOS

Anexo Nº 1

ESTRUCTURA DEL SISTEMA BANCARIO

BANCO	DISPOSICION LEGAL
1. ENTIDADES VIGENTES	
a. BANCOS NACIONALES	
Banco Santa Cruz S.A.	
Banco Boliviano Americano S.A.	
Banco Nacional de Bolivia S.A.	
Banco de la Unión S.A.	
Banco Mercantil S.A.	
BHN - Multibanco S.A.	
Banco de Cochabamba S.A.	
Banco Industrial y Ganadero del Beni S.A.	
Banco Industrial S.A.	
Banco de La Paz S.A.	
Banco Popular S.A.	
Banco de inversión Boliviano S.A.	
Banco Internacional de Desarrollo S.A.	
Banco Económico S.A.	
Banco Solidario S.A.	
b. BANCOS EXTRANJEROS	
Banco Real S.A.	
Banco de La Nación Argentina	
Citibank N.A.	
Banco do Brasil S.A.	
2. ENTIDADES EN LIQUIDACION	
a. BANCOS ESTATALES	
Banco de la Vivienda S.A.M.	D.S. 21660
Banco Agrícola de Bolivia	D.S. 22861
Banco Minero de Bolivia	D.S. 22862
Banco del Estado	D.S. 23334
b. BANCOS PRIVADOS	
Banco de Crédito Oruro S.A.	R.M. 251/87
Banco Potosí S.A.	R.M. 969/87
Banco del Progreso Nacional S.A.M.	R.M. 974/87
Banco Latinoamericano de Desarrollo S.A.	R.M. 820/88
Banco de Financiamiento Industrial S.A.	R.M. 045/91

Fuente: Superintendencia de Bancos
Elaboración: Propia

Anexo Nº 2

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS M1.Y MLP.
AL 31 DE JULIO DE 1993

INGRESOS Y GASTOS	MUTUAL LA 1ª	MUTUAL "LA PAZ"
INGRESOS FINANCIEROS	31,776,975	20,765,520
GASTOS FINANCIEROS	(26,378,966)	(16,514,735)
RESULTADOS FINANCIEROS ANTES DE INCOBRABLES	5,398,009	4,250,785
RECUPERACIONES DE CREDITOS	300	253
CARGOS POR INCOBRABILIDAD	(477,740)	(6,422)
RESULTADOS FINANCIEROS DESPUES DE INCOBRABLES	4,920,569	4,244,616
OTROS GASTOS OPERATIVOS	(993,718)	(106,455)
RESULTADO DE OPERACION BRUTO	7,821,243	6,040,314
GASTOS DE ADMINISTRACION	(5,283,212)	(4,006,357)
GANANCIA NETA LA GESTION	2,516,796	2,033,957

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS.
ELABORACION: Propia.

Anexo Nº 3

DEPOSITOS A PLAZO FIJO EN TODO EL SISTEMA
DEPARTAMENTO DE LA PAZ
(EN MILES DE BOLIVIANOS)

R A N G O	MONEDA NACIONAL	MONEDA EXTRANJERA	MONEDA NAL. CON M. DE V.
DE 30 A 60 DIAS	9.388	168.121	48.169
DE 61 A 90 DIAS	22.633	588.346	61.016
DE 91 A 180 DIAS	2.106	224.514	35.315
DE 181 A 360 DIAS	52	100.564	1.928
DE MAS DE 360 DIAS	1	1.516	36
T O T A L	34.180	1.077.061	146.444

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
ELABORACION: Propia

Anexo Nº 4

TASAS DE INTERES ACTIVAS NOMINALES
EN PORCENTAJE

A Ñ O S	MONEDA NACIONAL	MONEDA NAL. CON M. DE V.	MONEDA EXTRANJERA
Diciembre/88	34,58	23,27	22,27
Diciembre/89	33,56	23,61	22,06
Diciembre/90	33,45	20,78	20,33
Diciembre/91	32,20	18,93	17,78
Diciembre/92	43,73	16,90	17,43

FUENTE: BANCO CENTRAL DE BOLIVIA.
ELABORACION: Propia.

TASAS DE INTERES PASIVAS NOMINALES
A PLAZO FIJO

A Ñ O S	MONEDA NACIONAL	MONEDA NAL. CON M. DE V.	MONEDA EXTRANJERA
Diciembre/88	24,87%	13,38%	14,45%
Diciembre/89	18,98%	14,53%	15,06%
Diciembre/90	18.95%	12,88%	13,64%
Diciembre/91	17,60%	10,10%	10.99%
Diciembre/92	21,78%	9,65%	10.17%

FUENTE: BANCO CENTRAL DE BOLIVIA.
ELABORACION: Propia.

Anexo Nº 5
GUIA DE ENTREVISTA Y
OBSERVACION DIRIGIDA A LOS RESPONSABLES DE: COMERCIALES

1.- Demanda de vivienda.
a) Anticrético b) Alquiler c) Otros
2.- Que es lo que induce al propietario a dar su vivenda en anticrético.
a) Necesidad de Capital b) Ausencia del propietario c) Pago de deudas
3.- A cuanto asciende el total de contratos en anticrético que Ud. realiza mensualmente.
a) d) b) e) c) f)
4.- Cual es el precio promedio de un anticrético.
a) Precio mínimo b) Precio máximo c) Precio promedio
5.- La comisión que recibe por colocar viviendas en anticrético es de:
a) 1% b) 2% c) Otros
6.- Como hace publica sus ofertas.
a) Publicación de prensa b) Tableros c) Personal

Anexo Nº 6
GUIA DE ENTREVISTA Y
OBSERVACION DIRIGIDA A: PROPIETARIOS DE VIVIENDA

1.- Tipo de inmuebles en anticréticos.
a) Piezas b) Departamento c) Casa independiente d) Terreno e) Otros
2.- Condiciones Ambientales
a) Soleada,indep.,amplia,con patio y jardin b) Soleada,indep.,amplia,con patio c) Independiente,amplia d) Amplio,independiente, humeda
3.- Servicios que tiene el inmueble.
a) Agua Pot.,energía elect.,alcant. b) Teléfono
4.- Existencia de centros de abastecimiento.
a) Si b) No
5.- Monto del anticrético, su destino
a) Comercio ¦c) Renta e)Construc. b) Salud ¦d) Deuda
6.- Ventajas de obtener dinero a cambio del anticrético
a) Evita Hipoteca Banc.y Menor riesgo coherc. b) Plazo Conv.Dev.Cap. y <trámite burocrático c) <Exigencia Legal y >Rel.Garant/Crédito

7.- Sabe Ud. cual es el beneficio económico que recibe a cambio del anticrético.
a) Si b) No
8.- Si Ud no daría sus inmuebles en anticrét.en cto.los al quilaria. a) 50 a 100 b) 101 a 150 c) 151 a 200 d) 201 a ...
9.- Su anticrético ha subido con respecto al ant.contrato.
a) Se mantiene b) Subio c) Bajo
10.- Antes ha solicitado crédito a una entidad bancaria o caja de ahorro.
a) Si b) No
11.- Ud. cree que el crédito bancario tiene más ventajas o desventajas.
a) Ventajas b) Desventajas
12.- Ud. prefiere el crédito otorgado por una entidad
a) Banca b) Anticrético
13.- Conoce Ud. otras fuentes convenientes de acceso al crédito
a) Si b) No

Anexo Nº 7
GUIA DE ENTREVISTA Y
OBSERVACION DIRIGIDA A: DEMANDANTES DE VIVIENDA

1.- Cuando Ud.tiene necesidad de tomar en anticrético un inmueble cuales son las Vables. de mayor importancia.
a) Pcio.,comod.y ubicación b) Pcio.y ubicación c) Precio
2.- Si no tendría Ud. las posibilidades de tomar un inmueble en anticrético cuanto pagaría de alquiler.
a) 50 a 100 b) 101 a 150 c) 151 a 200 d) 201 a ...
3.- Porque razones prefiere un anticrético a cambio de una vivienda.
a) Evito pagar un alquiler b) Estabilidad en la vivienda c) Mayor i a mi capital
4.-Porque tiempo desea hacer el contrato anticrético
a) 1 año b) 2 años c) Mas de 2 años
5.- Como ahorró el dinero que dio u ofrece en anticrético.
a) Mediante préstamo b) Herencia c) Trabajo ahorro
6.- Porque medio se informa sobre anticréticos.
a) Publicación de prensa b) Anuncios en tableros c) Información personal

7.-Que uso le dará al inmueble que Ud ha tomado o quiere tomar.
a) Vivienda Fliar. b) Comercio
8.- Económicamente pierde o gana con el anticrético.
a) Gana b) Pierde

Anexo Nº 8
GUIA DE ENTREVISTA Y OBSERVACION DIRIGIDA A:
LOS OFICIALES DE CRÉDITO DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS

1.- Cual es el procedimiento que debe seguir el interesado en obtener un crédito.
a) Inf.de los requisitos Ptar sol.y doc.corresp. Esperar la aprob.Com.de Créd. Firmar contratos b) Otros
2.-Cuales son las condiciones o requisitos que debe reunir el sujeto de crédito personal.
a) Ser cliente antiguo Justificar ingresos sup.a la.cuota Ptar.doc.de solvenc.y garant. Garantías Hipotecarias y pers. Ptar.buenos antecedentes Especificar objet.del crédito b) Otros
3.- A cuanto asciende el tipo de interés anual que se cobra por concepto de crédito personal.
a) 15 a 18 % b) 19 a 21 % c) 22 a 25 %
4.- Cual es el tipo de interés que pagan por depósitos a plazo fijo en moneda extranjera.
a) 4 a 6 % b) 7 a 8 % c) 9 a 11%
5.- Cuales son las garantías que exige su entidad a un demandante de crédito
a) Garantías personales b) Garantías hipotecarias c) Garantías prendarias d) Garantías warrant b) Otras

Anexo Nº 9
TABULACION DE LA ENTREVISTA DIRIGIDA A RESPONSABLES DE COMERCIALES

P R E G U N T A S	NUMERO DE RESPUESTAS	%	TAMAÑO DE LA MUESTRA
1.-Que es lo que más demanda la gente cuando solicita vivienda.			
a) Vivienda en anticrético	15	60	
b) Vivienda en alquiler	8	32	25
c) Otros	2	8	
2.-Que es lo que induce al propietario a dar su vivienda en anticrético.			
a) Necesidad de capital	15	60	
b) Ausencia del propietario	1	4	25
c) Pago de deudas	9	36	
3.-A cuanto asciende el total de anticréticos que realiza por mes.			
a)	9	36	
b)	9	36	25
c)	7	28	
4.-Cual es el precio promedio de un anticrético.			
a) Precio mínimo	1.780		
b) Precio máximo	32.000		25
c) Precio promedio	9.261		
5.-La comisión que recibe es de:			
a) 1%	12	48	
b) 2%	8	32	25
c) otros	5	20	
6.-Como hace publicas sus ofertas.			
a) Publicación de prensa	9	18	
b) Tableros informativos propios	13	52	25
c) Comunicación personal	3	12	

Anexo Nº 10
TABULACION DE LA ENTREVISTA DIRIGIDA A PROPIETARIOS DE VIVIENDA

P R E G U N T A S	NUMERO DE RESPUESTAS	%	TAMAÑO DE LA MUESTRA
1.-Que tipo de inmuebles da en anticrético.			
a) Piezas sueltas	9	18	
b) Departamentos	29	58	50
c) Casas independientes	8	16	
d) Otros	4	8	
2.-Que condiciones tiene la vivienda.			
a) Soleada, indp.,amplia,con patio,jardín	3	6	
b) Soleada independiente,amplia con patio	15	30	50
c) Independiente, amplia	32	64	
d) Independiente, húmeda, amplia	-	-	
3.-Con que servicios cuenta el inmueble.			
a) Agua potable,energía eléc. alcantarilla	46	92	50
b) Teléfono	4	8	
4.-Hay un centro de abastecimiento próximo.			
a) Si	46	92	50
b) No	4	8	
5.-A que destinara Ud. el monto del anticr.			
a) Comercio	12	24	
b) Atención de salud	4	8	50
c) Pago de deuda	18	36	
d) Construcción	16	32	
6.-Que venajas le representa el anticrético			
a) Evito hipoteca,menor riesgo coercitivo	19	38	
b) Plazo conv.,menos burocrático,no interés	26	52	50
c) Menor exig. legal,mayor rel. gar/crédito	5	10	
7.-Conoce Ud. las ventajas del anticrético.			
a) Si	42	84	50
b) No	8	16	

8.-Si Ud. no da su inmueble en anticrético en cuanto lo alquilaría.			
a) 50 a 100	10	20	50
b) 101 a 150	11	22	
c) 151 a 200	13	26	
d) 201 a más	16	32	
9.-Su anticrético ha subido en relación al anterior contrato.			
a) Se mantiene	25	50	50
b) Subió	25	50	
c) Bajó	-		
10.-Solicito Ud. crédito bancario antes.			
a) Si	25	50	50
b) No	25	50	
11.-En su criterio, el crédito bancario tiene más ventajas o desventajas.			
a) Ventajas	4	8	50
b) Desventajas	46	92	
12.-Ud. prefiere el anticrético o un crédito bancario.			
a) Crédito bancario	4		50
b) Anticrético	46		
13.-Conoce Ud. otras fuentes convenietes de financiamiento crediticio.			
a) Si	17	34	50
b) No	33	66	

Anexo Nº 11

TABULACION DE LA ENTREVISTA DIRGIDA A DEMANDANTES DE VIVIENDA

P R E G U N T A S	NUMERO DE RESPUESTAS	%	TAMAÑO DE LA MUESTRA
1.-Variables de mayor importancia.			
a) Precio, comodidad, ubicación	30	60	
b) Precio y ubicación	11	22	50
c) Precio	9	18	
2.-Cuanto pagaría de alquiler.			
a) 50 a 100	36	72	
b) 101 a 150	6	12	50
c) 151 a 200	6	12	
d) 201 a más	2	4	
3.-Por que razones prefiere un anticrético.			
a) Evito pagar un alquiler	45	90	
b) Mayor estabilidad en la vivienda	2	4	50
c) Mayor interés a mi capital	3	6	
4.-Por que tiempo hará el contrato anticr.			
a) Un año	2	4	
b) Dos años	40	80	50
c) Más de dos años	8	16	
5.-Como ahorro dinero para el anticrético.			
a) Mediante un préstamo	6	12	
b) Producto de una herencia	2	4	50
c) Mediante el ahorro familiar	42	84	
6.-Por que medios se informa Ud. de anters.			
a) Publicaciones de prensa	20	40	
b) Anuncios en tableros propios	24	48	50
c) Información personal	6	12	
7.-Que uso le dará al inmueble .			
a) Vivienda familiar	42	84	50
b) Comercio	8	16	

Anexo Nº 12
TABULACION DE LA ENTREVISTA DIRIGIDA A OFICIALES DE CREDITO DE BANCOS

P R E G U N T A S	NUMERO DE PREGUNTAS	%	TAMAÑO DE LA MUESTRA
1.-Cual es el procedimiento que debe seguir el interesado para obtener un crédito.			
a) Informarse de los requisitos, presentar solvencia y documentos, presentar garantías hipotecarias y personales, presentar buenos antecedentes y especificar el objetivo del crédito.	14	93	15
b) Otros	1	7	
2.-Requisitos que debe reunir solicitante.			
a) Ser cliente antiguo, justificar ingresos superiores a la primera cuota, presentar buenos antecedentes	15	100	15
b) Otros	-	-	
3.-A cuanto asciende la tasa de interés que se cobra por crédito personal.			
a) 15 a 18 %	4	26	15
b) 19 a 21 %	6	41	
c) 22 a 25 %	4	26	
	1	7	
4.-Cual es la tasa de interés que pagan por depósitos a plazo fijo en dólares.			
a) 4 a 6 %	3	20	15
b) 7 a 8 %	6	40	
c) 9 a 11%	5	33	
d) otros	1	7	
5.-Cuales son las garantías que exige su entidad a un demandante de crédito.			
a) Garantías personales	2	14	15
b) Garantías hipotecarias	13	86	
c) Garantías prendarias			
d) Garantías warrant			
e) Otras			

Anexo Nº13

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION DE CAMPO

ASPECTOS DE LA INVESTIGACION	COMERCIALES		INST.FINANCIERAS		OBANTES DE VIVIENDA		PROPIETARIOS DE VIVIENDA	
	PREG.	RESPUESTAS	PREG.	RESPUESTAS	PREG.	RESPUESTAS	PREG.	RESPUESTAS
1. Referidos a las causas que dan lugar a la existencia del crédito informal de los anticréticos en la ciudad de La Paz.	1.	a) 60Z b) 32Z c) 8Z	2.	a) 100Z b) 0Z	1.	a) 60Z b) 20Z c) 20Z		a) 27Z b) 47Z c) 9Z d) 17Z
	2.	a) 60Z b) 4Z c) 36Z	3.	a) 26Z b) 41Z c) 2Z d) 7Z	3.	a) 90Z b) 4Z c) 6Z	10.	a) 50Z b) 50Z
			4.	a) 20Z b) 40Z c) 33Z d) 7Z	5.	a) 12Z b) 4Z c) 84Z	11.	a) 8Z b) 92Z
			5.	a) 86Z b) 14Z			12. 13.	a) 8Z b) 92Z a) 34Z b) 66Z
2. Referidos al volumen de capital con el que se opera en los anticréticos en la ciudad de La Paz.	3.	a) 36Z b) 36Z c) 28Z	-	-	4.	a) 4Z b) 80Z c) 16Z	5.	a) 24Z b) 8Z c) 36Z d) 32Z
	4.	a) 7372 $us b) 9261 $us					9.	a) 50Z b) 50Z
3. Referidos a los niveles de beneficios que obtienen las partes que concurren al anticrética.	5.	a) 48Z b) 32Z c) 10Z	-	-	2.	a) 72Z b) 12Z c) 12Z d) 4Z	6. 7. 8.	a) 38Z b) 52Z c) 10Z a) 84Z b) 16Z a) 20Z b) 26Z c) 22Z d) 32Z
4. Referidos a las características de los in-	-	-	-	-	7.	a) 96Z b) 4Z	2.	a) 6Z b) 30Z c) 64Z

muebles que se ofrecen en anticrético.								3.	a)	16%
									b)	84%
								4.	a)	92%
									b)	8%
5. Referidos a los medios de información a los que recurren oferentes y demandantes de vivienda en anticrético.	6.	a)	27%	-	-	6.	a)	40%	-	-
		b)	52%				b)	48%		
		c)	12%				c)	12%		

Anexo Nº 14

TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA PAZ SEGUN CLASE DE VIVIENDA

CLASE DE VIVIENDA (*)	VIVIENDAS PARTICULARES EN LA CIUDAD DE LA PAZ					
	T O T A L	PROPIA	ALQUILADA	CONTRATO ANTICRET.	CONTRATO MIXTO	CEDIDA POR PARENTESCO
T O T A L	170.497	76.248	47.408	13.244	477	25.774
1	8.370	3.805	2.147	1.253	30	812
2	42.262	20.023	9.620	5.818	141	5.314
3	87.564	38.014	25.357	6.131	229	15.114
4	171	51	27	12	-	11
5	3	-	1	1	-	1
6	1.314	519	263	49	5	112
7	27.745	13.075	8.777	225	67	4.030
8	66	13	11	-	-	4
9	115	44	35	-	-	12
10	54	8	12	1	-	-
11	2.833	696	1.158	384	5	364

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística Censo Nacional de Población y Vivienda 1992 Resultados La Paz Vol. 2.

Anexo Nº 15

CLASE DE VIVIENDA
BASADA EN LOS MATERIALES PREDOMINANTES

CLASE	MATERIALES PREDOMINANTES								
	PAREDES			TECHOS			PISOS		
	TIPO	DESCRIPCION	COD.	TIPO	DESCRIPCION	COD.	TIPO	DESCRIPCION	COD.
1	Pesado	Ladrillo, Bloques de cemento hormigón.	3	Pesado	Losa de Hormigón Armado	3	Resistente	Madera	1
								Mosaico o Baldoza	2
								Ladrillo	3
		Piedra	4					Cemento	4
2	Pesado	Ladrillo, Bloques de cemento Hormigón.	3	Liviano Resistente	Calamina o Plancha	1	Resistente	Madera	1
					Tejas (Cemento, Arcilla, Fibrocemento)	2		Mosaico o Baldoza	2
		Piedra	4					Ladrillo	3
								Cemento	4
3	Mediano	Adobe revocado	1	Liviano Resistente	Calamina o Plancha	1	Resistente	Madera	1
		Adobe sin revocar o tapial	2		Tejas (Cemento, Arcilla, Fibrocemento)	2		Mosaico o Baldoza	2
								Ladrillo	3
								Cemento	4
4	Liviano	Madera	5	Liviano Resistente	Calamina o Plancha	1	Resistente	Madera	1
								Mosaico o Baldoza	2
					Tejas (Cemento, Arcilla, Fibrocemento)	2		Ladrillo	3
								Cemento	4
5	Liviano	Madera	5	Liviano	Paja, Caña, Palma	4	Resistente	Madera	1
								Mosaico o baldoza	2
		Caña, Palma, Troncos	6					Ladrillo	3
								Cemento	4
6	Pesado	Ladrillo, Bloques de Cemento	3	Liviano Resistente	Calamina o Plancha	1	No resistente	Tierra	5
		Piedra	4					Otros	6
7	Mediano	Adobe revocado	1	Liviano Resistente	Calamina o plancha	1	No resistente	Tierra	5
		Adobe sin revocar o tapial	2		Tejas (Cemento, Arcilla, Fibrocemento)	2		Otros	6

FUENTE: Instituto Nacional de Esladistica Censo Nacional de Población y Vivienda 1992 resultados La Paz.

6.1. BIBLIOGRAFIA

ANAYA Franklin, "Temas de Política Social": La Vivienda, Editorial Edobol Ltda. La Paz-Bolivia, 1987.

ARGANDOÑA Antonio, "Enciclopedia Práctica de Economía", Fascículo No.17, Editorial ORBIS, Barcelona España, 1986.

AFFCHA y otros, "La Reactivación Económica" (Aspectos Financieros), Edobol Ltda., La Paz-Bolivia, 1988.

BASAURE Forgues Pedro "Banca: El Crédito Comercial" Editorial Los Amigos del Libro La Paz Bolivia 1984.

BANCO CENTRAL DE BOLIVIA, " Memorias Anuales: 1989, 1990, 1991, 1992.

BANCO CENTRAL DE BOLIVIA, "Indicadores Económicos", 1989, 1990, 1991, 1992. La Paz - Bolivia.

BANCO CENTRAL DE BOLIVIA "Manual de Créditos" 1989.

CODIGO CIVIL BOLIVIANO.

COHEN Bruce, "Introducción a la Sociología", Ediciones Mac. Graw-Hill Méjico Distrito Federal, 1979.

CEDOIN "Inmobiliarias: La Estafa del Siglo", Editorial Huellas S.R.L. La Paz-Bolivia, 1991.

DORIA Medina Samuel "La Economía Informal en Bolivia" Editorial Ofset Boliviana Ltda. La Paz Bolivia.

DIRECCION GRAL. DE IMPUESTOS INTERNOS; "Reglamento del IVA, RC-IVA-IT" La Paz- Bolivia.

DE OLIBEIRA Francisco Economía Brasileira: Crítica a Razao Dualista, Estudios Cebrap, San Pablo Brasil 1972.

DUDLEY Dillard, "La Teoría Económica de J.M.Keynes", Editora

Española Aguilar S.A. Barcelona España. 1973.

DE SOTO Hernando, "El Otro Sendero" La Revolución Informal, Editorial El Barranco, Lima-Perú, 1986.

DOCUMENTOS Nº4, "D.S.Nº 22407, Editorial del Estado, La Paz-Bolivia, 1990.

FENACRE Manual Básico para Cooperativas de Ahorro y Crédito.

GACETA Oficial de Bolivia Decreto Supremo Nº 21060.

GALIN Pedro "El Sector Informal Urbano" Editorial Alemana

INDACOCHEA Alejandro, "Líneas Específicas de Crédito al Sector Informal", Informe Especial, Lima-Perú, 1987.

INE " Resúmen de Malance Estadistico 1991 ", La Paz, enero de 1992.

INE "Cuentas Nacionales de Bolivia" 1988 - 1992. La Paz - Bolivia.

INE "Indice del Costo de la Construcción de Viviendas: Año 1992" La Paz-Bolivia.

INE CNPV " La Paz: Resultados Finales Vol. 2.", marzo 19931, La Paz - Bolivia.

KAUFMAN, G (1978), "El Dinero, el Sistema Financiero y la Economía", Universidad de Navarra, España.

LEY Nº 1488 LEY DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS Editorial Educacional La Paz Bolivia 1993.

LEY Nº 843 REFORMA TRIBUTARIA; mayo de 1986 La Paz-Bolivia.

MANCILLA Felipe y **TORANZO** Carlos "Economía Informal y Narcotráfico" Promotores y Editores PAP La Paz Bolivia 1991.

MACHICADO Saravia Flavio, "Actitudes en las Politicas

Económicas 1952-1989" ILDIS Artes Gráficas Latina. La Paz-Bolivia, 1990.

MERCADO Ronald "Actividad Económica" : Aspectos Financieros Editorial Ofset La Paz Bolivia 1991.

MENDEZ Morales Armando "Crédito Refinanciado" Artes Gráficas Alba La Paz Bolivia 1987.

MORALES Rolando "Tasas de Interés y Tipo de Cambio 1981-1987" ILDIS Edobol Ltda. La Paz Bolivia 1988.

MULLER & Asociados Informe Confidencial Nº 71 Junio 1992 SOIMPA LTDA. La Paz Bolivia.

MUTUAL La Primera Memoria Anual 1992.

MUTUAL La Paz Memoria Anual 1992.

PARDO Juan Manuel Enciclopedia Práctica de Economía Fascículo 17 Ediciones Orbis Barcelona España 1986

NAGHE Mohammad "Metodología de la Investigación" Editorial Limusa México D.F. 1987.

OBLEAS Vda. de Torrez Emma y Otros, "Una Vivienda digna para cada Boliviano", Editorial Centro de Información para el Desarrollo, La Paz-Bolivia, 1991.

PARDINAS Felipe Metodología y Tecnicas de Investigación en Ciencias Sociales Siglo Veintiuno Editores Madrid España 1989.

PELICER T. Miguel Enciclopedia Práctica de Economía Fascículo 20 Ediciones Orbis Barcelona España 1986.

PONCE García Jaime "Temas de Política Social": LA VIVIENDA Ildis Edobol Ltda. 1987.

PLANO GUIA de la Ciudad de La Paz Honorable Alcaldía Municipal

Gestión Raúl Salmón 1988.

PREALC Sector Informal: Funcionamiento y Políticas Ediciones Kosmos Santiago Chile 11978.

RAMOS Sanches Pablo "El Neoliberalismo en Acción" Editorial e Imprenta de la UMSA La Paaz Bolivia 1985.

RODRIGUEZ J. Francisco y otros "Introducción a la Metodología de las Investigaciones Sociales" Editora Política La Habana Cuba 1984.

SELDON Arthur, "Diccionario de Economía", Ediciones Oikos, Barcelona España, 1975.

SILVA Armando Enciclopedia OPEBA Editorial Argentina Bs. Aires Argentina 1974.

SUPERINTENDENCIA de Bancos y Entidades Financieras Boletín Nº 60 Agosto de 1992.

STIGLITZ, J. (1990) "Peer Monitoring and Credit Markets". The World Bank Economic Review, Vol. 4, Nº 3.

TRULLEN Pellicer Miguel Enciclopedia Práctica de Economía Fascículo Nº 19 Editorial Orbis Barcelona España 1986.

TORANZO Roca Carlos y Otros, "Tasas de interés en la Post Estabilización", ILDIS Editorial Arte Producciones, La Paz-Bolivia, 1992.

USAID "Matriz de Estructura Lógica".

WARACHI Walberto "Estudios Económicos" Banco Central de Bolivia.

ZAHLER Roberto, "Política Monetaria y Financiera", Editorial OCDE, 1987.

RESUMEN

La presente investigación, trata sobre la existencia del crédito informal que surge de los contratos de anticrético, la misma esta motivada en la importante concentración de esta forma de tenencia de vivienda en la ciudad de La Paz. La investigación se realizo bajo las siguientes hipótesis:

Hipótesis principal.- **"LA EXISTENCIA DEL CREDITO INFORMAL DE LOS ANTICRETICOS EN LA CIUDAD DE LA PAZ SE SUSTENTA EN LAS LIMITACIONES DE LA BANCA EN CUANTO AL CREDITO PERSONAL Y DE VIVIENDA, LO QUE DA LUGAR AL SURGIMIENTO DE OTROS MECANISMOS DE CREDITO".**

Hipótesis secundaria.- **"EL DEFICIT DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LA PAZ, FAVORECE LA EXISTENCIA DEL CREDITO INFORMAL DE LOS ANTICRETICOS"**

El marco teórico se planteo en torno al crédito, el interés y la preferencia de liquidez, tomando en cuenta las características de la Banca y de la vivienda en La Paz.

El seguimiento de la investigación se efectuó en base a una matriz de estructura lógica. Los resultados de la investigación se ordenaron en cinco aspectos relevantes de la investigación, los mismos se refieren a las causas que originan la existencia del crédito informal de los anticréticos, las características de la vivienda en anticrético, los medios de información a los que recurren oferentes y demandantes de vivienda en anticrético, los beneficios que obtienen las partes que intervienen en un contrato de anticrético y los volúmenes de recursos financieros que se encuentran invertidos en contratos de anticrético. Este importante volumen a sido comparado con otros indicadores económicos y financieros de nuestra economía.

Se han realizado proyecciones para el próximo decenio a través de un modelo de regresión múltiple apoyado por el programa computarizado "TSP", tomando como variables dependientes el número de viviendas en anticrético y el costo promedio de las mismas hasta el año 2002.

Entre las principales conclusiones se destacan: "En el período intercensal (76-92) dentro de la vivienda rentada en La Paz, la tenencia en anticrético es la única que registra crecimiento. La banca en Bolivia no esta cumpliendo adecuadamente con dos de sus principales funciones como son las de fomentar el ahorro interno y garantizar una intermediación financiera eficiente. Los hogares involucrados en el anticrético, corresponden a familias con un ingreso mayor a 930 Bs. mensuales. Si el PIB no crece en una proporción de tres o cuatro veces del actual, el problema de la vivienda no tiene solución integral ni siquiera a mediano plazo, debido a que la estructura productiva, no genera los excedentes necesarios bajo forma de salarios, de financiamiento o de crédito."

Se eleva una propuesta de solución al problema de la vivienda con la creación de un Programa de Vivienda Social.