

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES

Facultad de Ciencias Económicas y Financieras

CARRERA DE ECONOMIA



TESIS DE GRADO

ANALISIS DEL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA

1987 - 1993

Postulante: Maria Elizabeth Sánchez Vedia

Tutor: Lic. Alberto Quevedo Iriarte

LA PAZ - BOLIVIA

1996

AGRADECIMIENTO

Al Lic. Alberto Quevedo Iriarte por guiar este trabajo y cuya colaboración fue decisiva en su culminación final.

RECONOCIMIENTO

A mi padre, Manuel Sánchez, por su lucha consecuente, en conseguir una vivienda mejor para los trabajadores de Bolivia.

Al hombre, que dedico su vida a buscar reivindicaciones sociales para los obreros y hacer que este trabajo se haga realidad.

DEDICATORIA

Con todo cariño, a mis padres Manuel y Mery, por el amor sincero que me brindaron en el transcurso de mi vida y el esfuerzo que hicieron para la culminación de mis estudios universitarios.

A mis hermanos Roció, Tania, José e Iván por impulsarme a seguir adelante.

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I

1.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	1
----	-----------------------------------	---

CAPITULO II

2.	MARCO TEORICO.....	6
2.1.	TEORIA ACERCA DE LA VIVIENDA.....	7
2.2.	ANTECEDENTES HISTORICOS.....	7
2.2.1	LOS CONSEJOS SECTORIALES DE VIVIENDA....	9
2.2.2.	EL BANCO DE LA VIVIENDA.....	12
2.2.3.	EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.....	13
2.2.4.	EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL.....	16
2.3.	EL D.S. 23261.....	17

CAPITULO III

3.	LA VIVIENDA Y LA TIERRA EN LAS GRANDES CIUDADES DE LATINOAMERICA.....	19
3.1.	EL CRECIMIENTO URBANO Y LAS GRANDES CIUDADES.....	19
3.2.	TIPOS DE VIVIENDA Y FORMA DE OCUPACION DEL SUELO	24
3.3.	EL MANEJO DE LA TIERRA	30

CAPITULO IV

4.	LA VIVIENDA EN BOLIVIA.....	31
4.1.	DEFICIT EN VIVIENDA	33

CAPITULO V

5.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	37
5.1.	ADMINISTRACION DE RECURSOS	37
5.2.	DEPOSITOS EFECTUADOS EN EL SISTEMA BANCARIO.....	38
5.3.	OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO	43
5.4.	EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL Y SU RELACION CON LAS INTERMEDIARIAS DE CREDITO	45

CAPITULO VI

6.	PLANTEAMIENTO DE LA HIPOTESIS	48
----	-------------------------------------	----

CAPITULO VII

7.	OBJETIVOS	50
7.1.	OBJETIVO GENERAL	50
7.2.	OBJETIVOS ESPECIFICOS	50

CAPITULO VIII

B.	FINANCIAMIENTO HABITACIONAL	51
8.1.	FINANCIAMIENTO HABITACIONAL EN AMERICA LATINA	51
8.1.1.	LA EXPERIENCIA CHILENA	53
8.1.2.	LA EXPERIENCIA DE COSTA RICA	58
8.1.3.	LA EXPERIENCIA DE COLOMBIA	66
8.1.4.	LA EXPERIENCIA DEL ECUADOR	72
8.2.	EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN BOLIVIA	75
8.2.1.	ASPECTOS IMPORTANTES	75
8.2.2.	EL UNIVERSO DE APORTANTES	76
8.2.3.	RECURSOS PARA VIVIENDA	77

8.2.4. LA AMPLIACION DEL UNIVERSO	
DE ADOPTANTES	77
8.2.5. LINEAS DE FINANCIAMIENTO	78
8.2.5.1. LINEA FONDO NACIONAL DE	
VIVIENDA FONDO EXTRAORDINARIO	
DE REACTIVACION ECONOMICA ...	80
8.2.5.2. LINEA FONDO NACIONAL DE	
VIVIENDA-FONDO SOCIAL DE	
EMERGENCIA	82
8.2.5.3. PLAN NACIONAL DE VIVIENDA	
POPULAR	85
8.2.5.4. LINEA DE FINANCIAMIENTO	
FONDO NACIONAL DE VIVIENDA	86
8.2.5.5. LINEAS DE FINANCIAMIENTO	
POR PROGRAMA	89
8.2.6. EL ROL DE LA INTERMEDIACION	
FINANCIERA	90
8.2.6.1. CON RIESGO CREDITICIO	92
8.2.6.2. SIN RIESGO CREDITICIO	93

CAPITULO IX

9. PRUEBA DE HIPOTESIS	94
9.1. DESCRIPCION DE VARIABLES	94
9.2. RELACION DE VARIABLES	95
9.3. ANALISI DE REGRESION	96

CAPITULO X

10. CONCLUSIONES ACERCA DEL FINANCIAMIENTO	
VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL	100

ANEXOS

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

En nuestro pais, el problema habitacional ha alcanzado condiciones alarmantes y graves, debido a importantes carencias cualitativas y cuantitativas que, bien estan reflejadas en las pocas estadisticas confiables.

La vivienda, constituye una necesidad básica reconocida universalmente. Sin embargo, los recursos empleados en el sector, no han sido suficientes para detener el sostenido incremento de su deficit.

Muchas familias bolivianas no cuentan con vivienda o habitan en aquellas con deficiencias, que alteran su calidad de vida, especialmente por, la falta de agua potable y alcantarillado sumandose la existencia de pisos de tierra y techos inadecuados para la protección en climas frios.

A partir de 1924, se buscaron mecanismos para dotar de vivienda a la población, se llevaron a cabo planes habitacionales y una intensa actividad legislativa referida a nuevos esquemas para su financiamiento, Hasta ahora no se ha podido disminuir el déficit existente.

Por ello, el análisis del financiamiento de las necesidades sociales, como es el caso de la vivienda nos remite a, un planteamiento y estudio mas amplio, para entender a cabalidad la problemática derivada del comportamiento de las entidades que conforman el sector.

CAPITULO I

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

La búsqueda de soluciones habitacionales por parte del gobierno, se ha plasmado en la creación de Instituciones que fomentan la construcción de la " vivienda urbana".

A principios de los años veinte, existían Instituciones gubernamentales, con base financiera en aportes e inversiones forzosas (impuestos).

A partir de la década de los sesenta; bajo los principios constitucionales de universalidad, solidaridad social, autonomía de gestión y la tutela del Estado se crea: el Consejo Nacional de Vivienda " CONAVI". Paralelamente, es creada la Primera Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda con el mismo nombre "La Primera", en calidad de persona jurídica sin fines de lucro, conformándose posteriormente en el año 1966, el Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, bajo la reglamentación y vigilancia de la Caja Central " CACEN " creada por iniciativa estatal.

En la década de los setenta, por presiones populares se origina la desconcentración a nivel público, conformándose los Consejos Sectoriales de Vivienda.

A mediados de la década de los ochenta, en base a los Consejos Sectoriales, se crea el Fondo Nacional de Vivienda, " FONVI" como entidad pública descentralizada.

A principios de la década de los noventa, se realiza una Reestructuración del Sistema de Financiamiento para Vivienda, integrando el actual Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS" y las Entidades de Financiamiento para Vivienda (Mutuales del Sistema de Ahorro y Prestamos (A&P), Cooperativas y Bancos).

CUADRO 1
Inversión en construcción de viviendas por Instituciones
1980-1993
Millones de Dólares Norteamericanos

AÑO	CONSEJOS FONVIS	CACEN A&P	BANCO VIVIENDA	MAU FSE	CRECITO JAPONES BCB	PNVP*	TOTAL FIN. CONS VIVIENDAS	INV. TOTAL EN VIVIENDAS
1980	8.5	51.20	2.9	-,-	-,-	-,-	62.50	191.4
1981	14.2	50.78	5.8	-,-	-,-	-,-	70.70	120.5
1982	2.2	17.60	1.4	-,-	-,-	-,-	21.28	150.8
1983	1.0	5.88	0.5	-,-	-,-	-,-	8.28	56.0
1984	1.5	0.80	1.0	-,-	-,-	-,-	2.88	45.3
1985	4.4	1.00	-,-	-,-	-,-	-,-	6.40	140.7
1986	-,-	7.50	-,-	-,-	-,-	-,-	7.50	20.7
1987	1.672.3	43.420.90	-,-	3.852.0	-,-	-,-	48.945.20	186.637.2
1988	8.331.7	41.726.90	-,-	3.852.0	-,-	-,-	53.909.70	197.237.8
1989	21.229.7	39.512.30	-,-	3.852.0	-,-	-,-	64.594.00	173.214.4
1990	12.637.1	39.379.68	-,-	3.852.0	11.190	1.584.8	60.643.30	203.425.1
1991	12.123.1	36.124.09	-,-	-,-	22.536	66.0	70.849.29	207.416.4
1992	15.415.4	34.951.10	-,-	-,-	8.348	-,-	58.714.50	164.442.9
1993	9.803.1	33.257.10	-,-	-,-	-,-	-,-	43.060.20	213.561.6
TOTAL	81.244.0	268.586.59	13.0	15.488.0	42.074.0	1.650	408.895.49	1.346.660.8

FUENTE : Opto. Informática Caja Central-Informes 1993
Gerencia de Desarrollo Banco Central de Bolivia
La Política y la acción de Bolivia en el ámbito habitacional ASB&UR-FONVI-PRDA-1998
Fondo Nacional de Vivienda Social, Memoria Anual 1992
* El Plan Nacional de Vivienda Popular fue canalizado vía el Fondo Nacional de Vivienda Social

Elaboración: Propia

El Cuadro 1 muestra que, en 14 años, la inversión en construcción de viviendas a través de canales Institucionales: Sector Público, Sector Privado y Programas de Gobierno a corto plazo aporta con, treinta por ciento a la Inversión Total del sector.

Es conocida, la carencia de mecanismos de financiamiento de viviendas de interés social, (la vivienda de interés social reúne los requisitos mínimos de habitabilidad, de tal manera que el trabajador que tenga bajos ingresos puede acceder mediante condiciones favorables y de largo plazo a ella). Pese a los intentos de búsqueda en base a, la promoción del ahorro en grupos poblacionales de bajos y medianos ingresos, donde la acción Pública y Privada, que en conjunto conforman la, oferta de vivienda para estos sectores es deficiente. Vastos grupos de familias, quedan libradas a su propio esfuerzo. En el periodo analizado el 70 por ciento de la Inversión en Vivienda es diferente a la ejecutada por canales Institucionales.

Esta situación que aún persiste, se relaciona con las características del financiamiento habitacional. El crédito comercial está restringido a aquellos que pueden amortizarlo en plazos relativamente cortos (en general entre 7 a 15 años) y que presentan garantías reales y suficientes, además de ahorro previo y adicional que puedan solventar elevados intereses.

En el crédito general son casi irrelevantes, los créditos comerciales con condiciones blandas y de largo plazo (15 a 20 años) y bajos intereses.

El Sistema de Ahorro y Prestamo para la Vivienda (Sistema A&P), que se difunde en todas las ciudades capitales y principales centros urbanos del país, logrando la captación de recursos por parte del público, ejecutando programas habitacionales y construyendo urbanizaciones de unidades familiares y Departamentos, permite atender a un sector de la clase media. En el periodo el diecinueve por ciento de la Inversión en vivienda es cubierto por estas Entidades.

El Sector Bancario del país, tuvo relativa importancia en el campo del financiamiento de vivienda para los sectores Público y Privado, actualmente la mayoría de estas instituciones tiende a no participar en este tipo de financiamiento en razón a que, un crédito para vivienda implica préstamos a largo plazo, aspecto que parece ser de poco interés para estas Entidades, no obstante que el Banco Central de Bolivia puso a disposición de la Banca Privada en diferentes ocasiones montos reservados para el sector vivienda, su aporte a la inversión en este periodo es del 3 por ciento.

El financiamiento de Viviendas de Interés Social en base a recursos especiales, ejecutado por el Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS", otorga créditos a plazos relativamente largos (15 a 20 años), a través de una Institución de Crédito Intermediaria "ICI" en favor de sectores que aportan al Régimen de Vivienda, bajo condiciones de mercado levemente alteradas con tasa diferenciales de interés entre el cinco y el diez por ciento. Su impacto en el periodo fue mínimo, ubicándose en seis por ciento (6%) respecto del total de la Inversión en vivienda.

Resulta evidente que, el sector establecido de financiamiento de vivienda (Público y Privado) ha tenido una reducida participación, un setenta por ciento de las viviendas se construyen con sistemas ajenos a los ya establecidos. Las causas de esta situación son variadas, pero básicamente, la mas importante de ellas reside en la inexistencia de créditos de mediano y largo plazo destinada a familias de bajos ingresos.

CAPITULO II

2. MARCO TEORICO

2.1. TEORIAS ACERCA DE LA VIVIENDA

El problema de la vivienda es de análisis específico. se debe combinar herramientas teoricas disponibles, con el fin de respetar esa especificidad. de esta forma se recopila los mas importantes conceptos en vivienda.

Federico Engels: " ... La penuria de la vivienda es un producto necesario del régimen social burgués; que no podría existir sin penuria de la vivienda una sociedad en la cual la gran masa trabajadora no puede contar mas que con su salario y por tanto exclusivamente con la suma de medios indispensables para su existencia y reproducción; una sociedad donde los perfeccionamiento de la maquinaria, lanzan continuamente a masas de obreros fuera de la producción En semejante sociedad la penuria de la vivienda no es en modo alguno producto del azar; es una Institución necesaria que no podra desaparecer." ¹

Manuel Castells añade: "... El problema de la vivienda es su penuria.. esta penuria no es una necesidad ineluctable de los procesos de urbanización, sino que responde a una relación entre oferta y demanda, que viene ella misma determinada por las condiciones sociales de producción de un bien objeto del mercado. es decir, la vivienda... proviene no de una relación de explotación sino de un mecanismo de distribución de un bien particular...se trata de un necesario desfase entre las

¹ Engels, Federico "Contribución al problema de la vivienda" Ed.Lenguas extranjeras Moscú pag 47-48

necesidades, socialmente definidas de la habitación y la producción de viviendas y equipamientos residenciales" ²

Milligan Cristopher: " Efectivamente, en su real alcance la vivienda significa, el acceso al agua potable, a los sistemas sanitarios y a la infraestructura básica, en este sentido es la base física de los hogares, la condición necesaria para las actividades productivas de todos los miembros de la familia" ³

En el marco de estas definiciones, la vivienda es una necesidad básica de subsistencia, pero aun así no escapa al carácter de objeto intercambiable en el mercado. Castelló al respecto dice; " Puede caracterizarse la vivienda, de una parte, en relación al lugar que ocupa en el conjunto del sistema económico y de otra como producto de características específicas... En lo concerniente al primer punto, es uno de los productos esenciales en la reproducción de la fuerza de trabajo ..., las necesidades en materia de vivienda determinan una demanda importante en el mercado incluso este hecho afecta a la reproducción de la fuerza de trabajo" ⁴

2.2. ANTECEDENTES HISTORICOS

La Ley del Ahorro Obligatorio, promulgada en el año 1924, constituye una de las primeras respuestas gubernamentales hacia la problemática habitacional. Consecuencia de esa primera norma fueron constituidos:

² Castelló, Manuel "La Cuestión Urbana" Siglo XXI, Mexico, pag 177-179

³ Milligan, Cristopher "Vivienda y Pobreza Urbana" UNIAPRABI Buenos Aires 1994, Pag.1

⁴ Manuel Castelló, "La cuestión urbana", Ed. Siglo XXI, Mexico, Pag. 180-182

La Junta Departamental de la Vivienda Obrera (D.L. de 14/09/27) encargada de la adquisición de terrenos y la consecución de financiamiento para construcción.

El Comité Consultivo de la Vivienda Obrera (D.L. 29/06/27). encargado de la construcción de los barrios obreros.

La Caja de Seguridad y de Ahorro Obrero (1947), que incluye como dependiente al Comité Consultivo. Con el presupuesto proveniente del impuesto de un centavo de dólar por libra fina de estaño exportado, pudiendo financiar la construcción de 671 viviendas y 1.384 créditos, en un período de 7 años (1948-1955)

El Fondo Nacional para la Construcción de la Vivienda Barata (1952)

El Régimen de Vivienda Popular (D.S. 30/04/56), crea el Instituto Nacional de Vivienda, que desde Diciembre de ese mismo año hasta 1959 funcionó bajo tuición de la Caja Nacional de Seguridad Social, permitiéndole contar con el aporte patronal del dos por ciento (2%) sobre sueldos y salarios de los trabajadores.

" El Instituto Nacional de Vivienda, subvencionaba el cincuenta por ciento de los costos de construcción y el cien por ciento de los gastos de administración, ingeniería y supervisión técnica. Bajo estas condiciones desde 1956 hasta 1964 se logró la construcción de cerca de 2.000 unidades habitacionales" *

* Memoria Anual 1992, Fondo Nacional de Vivienda, pag. 18

2.2.1. LOS CONSEJOS SECTORIALES DE VIVIENDA

Mediante Decreto Ley Nº 06916 de fecha 3 de Julio de 1964, fue creado el Consejo Nacional de Vivienda "CONAVI", cuya filosofía se inspiraba en los principios constitucionales de universalidad, solidaridad social y autonomía de gestión, bajo la tutela y permanente impulso del Estado. Para esos fines se definió una estructura administrativa basada en un Directorio y dos Instituciones descentralizadas:

El Servicio Técnico de la Vivienda (STV) encargado de la dirección, planificación, coordinación y ejecución de los programas sectoriales y específicos de la vivienda de interés social.

El Servicio Financiero de la Vivienda (SFV), encargado de la dirección, planificación y coordinación de la política económico-financiera del Régimen de Vivienda: recaudando, administrando e invirtiendo para ese fin. En ese entendido, financiaba su presupuesto de funcionamiento e inversiones con el aporte patronal del dos por ciento (2%) sobre sueldos y salarios, impuesto del 0.70 por ciento sobre ventas de productos industriales, de la construcción y gráficos, a lo que se añadía el tres por mil sobre ventas de la minería privada.

El crédito habitacional, administrado por el Consejo Nacional de Vivienda " CONAVI ", comprendía plazos de repago de 10 a 25 años con un rendimiento financiero reflejado en tasas de interés del seis por ciento (6%) al ocho por ciento (8%) anual, sobre saldos deudores.

La Estructura del Consejo Nacional de Vivienda, con sus dos instituciones descentralizadas funciono hasta junio de 1967, mes en que se funden a la Institución matriz: pasando todas sus funciones y atendiendo a toda la población laboral del país.

Con el proposito gubernamental de: promocionar, regular y supervisar el desarrollo urbano y la construcción de viviendas en fecha 30 de Abril de 1970 fue creado el Ministerio de Urbanismo y Vivienda, que en principio apoyo prioritariamente al Consejo Nacional de Vivienda como organismo ejecutor de la política de vivienda, que al poco tiempo tuvo que ceder a las presiones populares del momento admitiéndose su desconcentración y conformándose a su vez los Consejos Sectoriales de Vivienda:

- 1970 Consejo de Vivienda Minera "COVIMIN"
- 1971 Consejo de Vivienda Petrolera "CONVIPET"
- 1973 Consejo de Vivienda de Magisterio "COVIMA"
- 1973 Consejo de vivienda de Trabajadores fabriles,
constructores y gráficos "COVIFACG"
- 1979 Consejos de Vivienda de los Trabajadores de Comercio
"CONVICO"
- 1985 Consejo de Vivienda de los trabajadores ferroviarios y
ramas anexas "CONVIFRA".

"...El modelo financiero habitacional, basado en el sistema de los Consejos de Vivienda Sectoriales, fue totalmente agotado debido principalmente a las siguientes causas:

Dispersión de recursos financieros, técnicos y humanos.
Otorgacion de créditos en moneda nacional sin cláusula de mantenimiento de valor.

Planta administrativa y técnica sobredimensionada en relación al número de afiliados al sistema, elevándose los costos de operación.

Subvención de costos financieros de construcción, supervisión administrativa y técnica.

Ingerencia política y laboral, basada en principios demagógicos para el manejo de recursos financieros.

Hiperinflación lapidaria originando su descapitalización" ⁶

En efecto, la burocracia administrativa incorporada por Consejos de Vivienda, llegó a niveles inadecuados, estableciéndose hacia 1985, la relación de un funcionario por cada 10 afiliados como beneficiarios del sistema, estableciéndose a esa fecha más de 504 empleados regulares, para cuya cobertura absorbía hasta el cuarenta y cinco por ciento (45%) de sus recaudaciones.

Once años de permanencia de los Consejos Sectoriales de Vivienda (1975-1985), permite observar en la siguiente relación conceptual, las cuotas de contribución de cada uno de los Consejos de Vivienda.

CUADRO 2
PARTICIPACION DE LOS CONSEJOS DE VIVIENDA

Consejo	Nº de Viviendas	Inversión
CONAVI	40.08	54.17
COVININ	14.70	13.74
COVINA	5.92	3.94
COVIPET	7.36	8.49
CONVICO	0.27	0.56
CONVIFACG	31.67	19.06
CONVIFRA	0.00	0.0
TOTAL	100.00	100.00

Fuente: Memoria Anual 1992, Fondo Nacional de Vivienda

⁶ Memoria Anual 1992, Fondo Nacional de Vivienda pag. 11

" La producción de los Consejos se ubico en 4.348 unidades habitacionales con un financiamiento de \$us. 65.213.000. esto nos permite inferir que anualmente ofrecieron en promedio 850 viviendas" ⁷

2.2.2. EL BANCO DE LA VIVIENDA

Se crea en fecha 23 de Enero de 1974 y entra en funcionamiento en 1975, como entidad mixta con personeria juridica propia. el cincuenta y uno por ciento de sus acciones debia corresponder necesariamente a. entidades estatales y el restante cuarenta y nueve por ciento al Sector Privado.

El Banco tenia como funciones principales, financiar: Programas Nacionales de Vivienda. Desarrollo Urbano y Saneamiento Básico, también tenia que fomentar el Desarrollo de la Industria de la Construcción y el uso de nuevas tecnologías, importacion de materiales, equipos y medios mecánicos no producidos en el pais, buscando abaratar costos.

Desde su apertura hasta el cierre en 1997, el Banco tuvo una participación marginal en la solución de las necesidades de vivienda. Solo se aboco a otorgar creditos, con tasas de interés del doce por ciento anual mas uno por ciento de seguro de desgravamen hipotecario, para fondos de hipotecas aseguradas, sumando una tasa global de interés del 12.5 por ciento anual. También se hizo un intento de crear un Banco de Materiales sin ningún éxito.

⁷ Memoria Anual 1992. Fondo Nacional de Vivienda pag.13

" En once años de permanencia el Banco de la Vivienda financio la construcción de 2.739 viviendas " "

2.2.3. EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA (FONVI)

El Julio de 1987 el Gobierno Central, como parte de su programa económico promulgo el D.S. 21660, decretando la creación del Fondo Nacional de Vivienda "FONVI", como Institución descentralizada de derecho publico, con personalidad juridica propia y autonomia de gestión, bajo la tuición del Ministerio de Asuntos Urbanos y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

El Fondo Nacional de Vivienda tuvo las siguientes funciones principales: Ejecutar en el orden financiero las politicas gubernamentales de vivienda; recaudar aportes patronal y laboral al Régimen de Vivienda; otorgar créditos de contraparte para la construcción, ampliación, refacción y mejoramiento de vivienda de interés social y obras complementarias de infraestructura.

Para el cumplimiento de esos fines, se autorizo la recaudacion de aportes al Régimen de Vivienda, correspondiente al aporte patronal del dos por ciento (2%) sobre el monto total de salarios y el aporte laboral del uno por ciento (1%) sobre la misma base. Sumandose a esos recursos, financiamientos externos y los activos financieros de los Consejos de Vivienda. Para la cobertura de su presupuesto de funcionamiento, se autorizo la utilizacion del dos por ciento (2%) sobre el total de sus recaudaciones.

⁸ La politica y la accion de Bolivia en el ambito habitacional, ASOBUR-FONVI-PROA, 1990

Como resultado de, los Estados Financieros de cierre de los Consejos de Vivienda, el Fondo Nacional de Vivienda inicio sus actividades con una base financiera que ascendia aproximadamente a \$us. 1.941.738 como activo circulante.

En calidad de activos realizables, los Consejos de Vivienda efectuaron la transferencia de \$us. 7.720.000 aproximadamente, los mismos que hallan constituidos por la cartera generada por créditos otorgados mediante la modalidad de adjudicaciones de vivienda, lotes de terreno y préstamos, cuyo proceso de recuperación derivo a la postre en operaciones muy complejas, por sus connotaciones legales y sociales, aproximado de la cartera heredada de los Consejos de Vivienda, puede ser observado en el siguiente cuadro:

Cuadro 3
Cartera Traspasada de los Consejos de Vivienda

Consejos de Vivienda	Monto de Cartera en \$us
CONVIPET	2.566.000
CONVIFACG	2.480.000
COVINA	902.000
CONVICO	243.000
COVININ	58.000
CONAVI	1.471.000
TOTAL	7.720.000

Fuente: Memoria Anual Fondo Nacional de Vivienda 1992

Una vez cuantificada la Cartera de los Consejos de Vivienda, el Fondo Nacional de Vivienda "FONVI" inicio sus actividades contabilizando una disponibilidad aproximada de \$us. 2.000.000 como activo circulante, producto del traspaso determinado por una comisión liquidadora, creada para tal efecto.

Junto al Fondo Nacional de Vivienda, fue creado el Instituto de Vivienda Social "IVS", como Institución descentralizada de derecho público. Una vez cuantificada la Cartera de los Consejos de Vivienda, empezó a funcionar el Instituto Nacional de Vivienda con personalidad jurídica propia y autonomía de gestión, bajo la tuición del Ministerio de Asuntos Urbanos, cuyas funciones principales fueron las siguientes:

Formular sugerencias, para la elaboración de los planes Nacionales y Regionales de vivienda para su ejecución.

Prestar asesoramiento profesional y técnico a las diferentes organizaciones vinculadas al sector.

Velar porque los proyectos de vivienda social y desarrollo urbano se cumplan de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Plan Nacional de Vivienda.

Evaluar y calificar los proyectos habitacionales de carácter social a ser financiados por el Fondo Nacional de Vivienda.

Elaborar proyectos de vivienda para los sectores que aportan al Fondo Nacional de Vivienda.

Para la cobertura del presupuesto de funcionamiento del Instituto de Vivienda Social, se considero el Tesoro General de la Nación como proveedor de recursos.

2.2.4. EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL "FONVIS"

En fecha 15 de Septiembre de 1992 el Supremo Gobierno promulgo el Decreto Supremo 23261, modificando y actualizando el Sistema de Financiamiento para Vivienda.

En el cuerpo del mencionado Decreto se establece que, el Fondo Nacional de Vivienda Social es creado en reemplazo del Fondo Nacional de Vivienda, manteniendo su carácter de Institución Pública con personalidad Jurídica propia, autonomía de gestión y patrimonio propio.

Entre las funciones encomendadas al Fondo Nacional de Vivienda Social, se establecen las siguientes:

Recaudar y administrar los aportes patronal y laboral de asalariados y aportantes al Régimen de Vivienda.

Mantener registro individualizado capitalizable de las cuentas por aportante y un sistema de información mensual de aportes.

Otorgar créditos para, la adquisición o habilitación de terrenos, construcción de viviendas, legalización de derecho propietario, mejoramiento, ampliación, remodelación, refacción, construcción y equipamiento de talleres de trabajo artesanales anexos a la vivienda, destinados a los aportantes del Fondo y canalizados a través de Instituciones de Crédito Intermediario calificadas por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

Recibir y otorgar recursos financieros destinados a la vivienda social en fideicomiso.

Recibir recursos provenientes de donaciones.

Emitir y comprar títulos valores y operar en el mercado de capitales.

Ejecutar y administrar el Plan Nacional de Vivienda Popular en favor de sectores aportantes y no aportantes al Régimen de Vivienda a que se refiere el Capítulo IV del D.S. 22407 de 11/01/90 de acuerdo a normas y reglamentos específicos del Ministerio de Asuntos Urbanos.

Efectuar contratos de arrendamiento inmobiliario (LEASING) como recursos y procedimientos para la adquisición de vivienda dentro de las normas y modalidades de esta figura jurídica, en concordancia con las leyes vigentes.

Efectuar depósitos en el Sistema Financiero Privado asimismo en el Capítulo III, artículo 9 del D.S. 23261 de Septiembre de 1992 dispone la disolución del Instituto de Vivienda Social, a cuyo efecto el Ministerio de Asuntos Urbanos conformo una comisión encargada de transferir su patrimonio, tanto al Ministerio de Asuntos Urbanos como al Fondo Nacional de Vivienda Social.

2.3. EL DECRETO SUPREMO 23261

El Decreto Supremo 23261 de creación del Fondo Nacional de Vivienda Social en fecha 15 de Septiembre de 1992, delimita las características de esta Entidad bajo los siguientes términos:

El Fondo Nacional de Vivienda Social es un Banco de Segundo Piso " El concepto básico de una Banco de Segundo Piso establece que, el riesgo crediticio tiene que estar a cargo de la Institución Financiera Intermediaria" * , que canaliza los recursos financieros para la vivienda a través de las Instituciones de Crédito Intermediario "ICIS", no pudiendo otorgar créditos directamente a los trabajadores.

Los recursos de la Entidad siguen constituyéndose los aportes patronal 2 por ciento (2%) y laboral 1 por ciento (1%) sobre sueldos y salarios.

Los aportes dejan de conformar un fondo social para la vivienda, con la finalidad de convertirse en cuentas individuales de ahorro obligatorio de cada aportante, capitalizable, debiendo ganar una tasa de interés anual, recuperable a la edad de jubilación del afiliado o en caso de muerte ase retirado por sus herederos.

Se posibilita la ampliación del universo de aportantes, mediante el aporte voluntario para todos aquellos trabajadores por cuenta propia y que no estén dentro del Régimen de Seguridad Social.

Los gastos de operación y de funcionamiento deben financiarse con las utilidades financieras que se generen en la administración de recursos.

* Vaca, Guzman "Fortalecimiento del sistema de financiamiento para vivienda" La Paz-Bolivia, pag 15

CAPITULO III

3. LA VIVIENDA Y LA TIERRA EN LAS GRANDES CIUDADES DE LATINOAMERICA

Los movimientos de lucha por la vivienda, no son un fenómeno exclusivamente actual. Estas luchas se remontan a lo largo de toda la historia, se agravan a partir de la "Revolución Industrial" (fines del siglo XIX y principios del XX) tanto en Europa occidental como en Latinoamérica.

En América Latina y en nuestro país, la crisis de la vivienda y la ausencia de una política de vivienda legítima y coincidente con las aspiraciones y posibilidades de las mayorías poblacionales, da lugar al surgimiento y desarrollo de los movimientos sociales.

3.1. EL CRECIMIENTO URBANO Y LAS GRANDES CIUDADES¹⁰

América latina es la mas urbanizada de las regiones en Desarrollo, con un 72% de población urbana frente a tasas del 35% de las demás regiones. Se prevé que en el próximo siglo hacia 2025, alcanzara un nivel cercano al 84%, que caracteriza a los países mas desarrollados. Sin embargo, el crecimiento urbano ha disminuido regularmente, desde tasas superiores al 4% en el decenio de 1950 al 2.9% anual de hoy. La población total esta creciendo a tasas cercanas al 2%. En vista del estancamiento previsto en el crecimiento de la

¹⁰ Se ha referido al término "Grandes ciudades", por considerar que muchos de los aspectos que caracterizan a la metrópoli-tamaño demográfico y económico, complejidad física y administrativa, estructura de servicios y rango en el conjunto de los asentamiento de un país-se dan en otras ciudades grandes. Naciones Unidas. "La vivienda y la tierra en las grandes ciudades de América Latina" 1992. pag 2

población rural, la baja tasa del crecimiento demográfico y, por lo tanto, la demanda de vivienda y servicios en los próximos años, ocurran en las zonas urbanas.

El Cuadro 4, muestra que, en América del Sur se produce la concentración de la población urbana en pocas grandes ciudades:

CUADRO 4
América del Sur: porcentaje de la población urbana
que vive en las grandes ciudades

<i>Ciudad</i>	<i>Porcentaje</i>
<i>Buenos Aires</i>	<i>41.7</i>
<i>Sao Paulo</i>	<i>15.4</i>
<i>Rio de Janeiro</i>	<i>10.2</i>
<i>La Paz/El Alto</i>	<i>32.7</i>
<i>Santiago de Chile</i>	<i>41.9</i>
<i>Bogotá</i>	<i>21.0</i>
<i>Guayaquil</i>	<i>28.2</i>
<i>Quito</i>	<i>20.9</i>
<i>Ciudad de Mexico</i>	<i>31.4</i>
<i>Lima</i>	<i>41.3</i>
<i>Montevideo</i>	<i>45.3</i>
<i>Caracas</i>	<i>23.0</i>

Fuente: "Gestión Metropolitana" Naciones Unidas, 1992

En algunos países se comienza a observar una tendencia hacia tasas mas altas de crecimiento, en un conjunto de ciudades intermedias que en la tradicional ciudad primaria

concentradora. Así ocurre en Chile (Temuco - Antofagasta), Perú (Arequipa), Bolivia (Santa Cruz) y en un conjunto de ciudades de Brasil y México. De confirmarse esa tendencia,

mostraría que la presión demográfica sobre las grandes ciudades disminuirá gradualmente en el futuro.

El patrón de desarrollo de las grandes ciudades de la región es muy heterogéneo y no pueden extraer conclusiones de carácter general.¹¹ Tienen sin embargo, un mismo origen a partir de centros consolidados en el período colonial y los primeros años de vida Republicana.

Los planes ordenadores preparados para varias ciudades en 1960-1970, tuvieron solo un impacto relativo en disciplinar el crecimiento de las ciudades. Fueron en muchos casos rebasados y los asentamientos se desarrollaron principalmente por la ocupación no regulada de los terrenos. Los límites a la expansión urbana y a grados de ocupación del suelo fueron así determinados por las fuerzas demográficas. La disponibilidad de terrenos para los asentamientos, la especulación y de alguna manera, la capacidad y voluntad que mostraba, o que se pensaba tenía, el sector público para ir dotando de servicios a las áreas de expansión.

A pesar de la alta demanda de servicios generados por esta situación, las grandes ciudades concentraron también mayor volumen de inversiones que el resto de la población.

¹¹ Esta visión general sobre la situación de la vivienda y el manejo de la tierra en las grandes ciudades de América Latina es por fuerza limitada, pues se basa en un pequeño número de estudios nacionales, datos muy agregados y la escasa experiencia adquirida. Por otro lado, es preciso recalcar que las cifras y conclusiones generales que se dan, esconden profundas diferencias regionales que deben ser tomadas en cuenta en un análisis más detallado. Naciones Unidas 1992.

Así, no obstante ser deficientes en muchos casos, los índices de cobertura de infraestructura y servicios básicos en las grandes ciudades suelen compararse en forma favorable con los del resto de la población urbana. Cuadro 5

CUADRO 5
América Latina: Cobertura de agua potable
en algunas grandes ciudades

Ciudad	Porcentaje fácil acceso al servicio en la ciudad	Porcentaje fácil acceso al servicio Total urbano
Buenos Aires	64	63
San Paulo	92	95
La Paz/El Alto	80	75
Bogotá	96	96
México D.F.	96	96
Lima	80	73
Montevideo	95	95

Fuente: "Gestión metropolitana" Naciones Unidas 1992

En algunas ciudades los procesos de expansión crearon patrones de baja densidad de uso del suelo y altos costos para su habilitación urbana, a veces por falta de regulación o especulación y, en otros casos, por la política misma del Estado. Por ejemplo, en La Paz, una vez copados los terrenos del valle, se produjo una rápida expansión hacia las zonas de El Alto, donde se produjeron asentamientos dispersos y se acapararon terrenos con fines especulativos, los cuales hasta hoy siguen subutilizados: El resultado es una área urbana con densidad de cerca de 50 hab/ha y serias dificultades para consolidarla como área integrada al resto de la ciudad.

A fin de ampliar el mercado de tierras para sus programas de vivienda social, el gobierno de Chile introdujo modificaciones al Plan Intercomunal que ordena el desarrollo del área metropolitana. Ello promovió la compra de terrenos baratos en áreas agrícolas periféricas y la asignación de su

uso a programas de vivienda social. Santiago creció horizontalmente hasta mostrar densidades medias para el área metropolitana de menos de 100 hab/ha. Esta situación está actualmente siendo corregida al otorgarsele nuevamente importancia al manejo urbano de Santiago y no supeditado a la política de Vivienda.

En otras ciudades, la disponibilidad limitada de terrenos de fácil habilitación creó tramas urbanas mas densas. como Quito, Lima y Caracas. A pesar de ello, en varios casos, como en Lima, este crecimiento se logró a costa de los escasos terrenos agrícolas disponibles. Los procesos de crecimiento en extensión fueron acompañados por complejas transformaciones en áreas centrales.

Varias ciudades desarrollaron intensos procesos de tugurización en sus centros históricos (Lima, Quito y Ciudad de Mexico). En otras se produjeron fenómenos paralelos de tugurización en algunas áreas centrales y de expulsión de población en zonas aledañas; Santiago de Chile muestra este fenómeno. Ciudades como Montevideo y Buenos Aires acusan fenómenos menos pronunciados de deterioro de sus áreas centrales.

En casi todos los casos, las restricciones para financiar viviendas nuevas o reponer el parque deteriorado se han traducido en el aumento del numero de familias allegadas y de hacinamiento. Se estima que los sistemas formales de financiamiento de la vivienda solo cubren la cuarta parte de la nueva demanda anual, sin contar con el déficit de arrastre que bordea el 30%. A pesar de que, estas cifras son totales nacionales, dan una indicación de lo que acontece en las zonas urbanas. en ellas influye un alto grado la actividad habitacional en tres países (Chile, México, Colombia), las

carencias en la mayoría de los países son las mas pronunciadas que las reflejadas en estos promedios.

3.2. TIPOS DE VIVIENDAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL SUELO

Los intentos por satisfacer la demanda de vivienda y suelos urbanos han sido de los mas variados, desde soluciones completamente informales, hasta las que han sido fruto de una fuerte intervención del Estado.

En la mayoría de los casos, hay poca compatibilidad entre las prioridades de atención a las necesidades de vivienda frente a otras necesidades urbanas. En casos de conflicto, generalmente han predominado los intereses del sector habitacional, lo que genera nuevos problemas de manejo urbano. Las ciudades así han acumulado importantes deficits en equipamiento, transporte y servicios, aspectos que esta asumiendo creciente importancia en el manejo de las grandes ciudades de la región.

El Cuadro 6 muestra las formas de ocupación de la vivienda en algunos países de la región y da cierta indicación sobre el patrón de tenencia en la áreas urbanas. Estas cifras pueden haber variado en los últimos años. Sin embargo, las observaciones hechas en algunos países muestran que sigue existiendo una acentuada tendencia a aspirar a la vivienda propia como forma de solución habitacional.

CUADRO 6
DISTRIBUCION DE VIVIENDAS OCUPADAS

País	Año	Porcentaje del total		
		Propietarios	Inquilinos	Otros
Argentina	1980	67.7	14.8	17.5
Bolivia	1988	69.1	15.0	15.9
Brasil	1985	63.4	22.1	14.5
Chile	1982	63.2	18.7	18.1
Colombia	1985	67.6	23.6	8.8
Ecuador	1982	66.7	22.9	10.4
México	1980	68.0	20.9	11.1
Perú	1981	59.3	28.8	11.9
Uruguay	1985	56.3	23.2	20.5
Venezuela	1981	75.1	17.8	7.1

Fuente: Centro latinoamericano de Estadísticas Habitacionales

a) Las zonas de tugurios

La calidad y las necesidades de vivienda, siguen una distribución espacial bastante ajustada a los patrones de distribución del ingreso. A medida que aumentaba el costo de la tierra, los grupos de ingresos altos y medianos se fueron trasladando hacia suburbios con equipamiento moderno.

Los centros residenciales centrales se dedicaron así a otros usos. Parte de estas zonas, mas algunas áreas centrales de menores ingresos, comenzaron a sufrir procesos de tugurización. Estas zonas de tugurios, callejones, conventillos, vecindades etc. se caracterizan por tener altos grados de hacinamiento, una calidad de vivienda muy baja con deficientes instalaciones interiores, a pesar de estar ubicadas en áreas con buen equipamiento urbano. Una gran proporción de los habitantes de estas zonas tienen la categoría de inquilinos o allegados. A menudo los esfuerzos por manejar estas zonas han sido frustrados por frecuentes

problemas relacionado con la tenencia de esas propiedades: las normas que impiden la operación más eficaz del mercado de la tierra y las viviendas, la incapacidad del sector público para ofrecer otras soluciones válidas a los moradores, o simplemente la negativa de estos a ser erradicados.

b) La vivienda incremental

Otro tipo de solución para atender a la demanda habitacional es, la vivienda construida en forma incremental, con los propios recursos de sus habitantes en zonas de expansión de bajos ingresos. Estas viviendas varían un poco según la génesis del asentamiento en que están emplazadas: las que se iniciaron en forma irregular y las orientadas o promovidas por la Autoridad.

En el primer caso (invasiones, subdivisiones ilegales), la precariedad de tenencia, limita la inversión que los pobladores efectúan inicialmente para la construcción de la vivienda, así como el suministro de servicios de infraestructura básica.

La calidad de la vivienda, obtenida de este proceso es variada y va desde las que apenas superaron la primera etapa de establecer un refugio básico, hasta viviendas terminadas de calidad aceptable. También es difícil hacer generalizaciones sobre la imagen urbana creada por agrupaciones de este tipo de vivienda. En general, se respetan las prácticas urbanísticas mínimas, reserva, proporciones en el dimensionamiento de lotes y manzanas y en algunos casos incluso sobre áreas para equipamiento.

En los procesos intermedios de la formación de este tipo de vivienda, los principales problemas están asociados con la

regularización de la tenencia, el acceso a servicios, y la obtención de capital para la construcción de un refugio básico, a partir del cual se vaya estructurando la vivienda definitiva. En última instancia, el acceso al financiamiento, formal o informal, se convierte en el factor limitante al desarrollo de este tipo de solución.

Las viviendas construidas en forma incremental, a partir de programas regulares de urbanización o habitacionales (lotes sin servicio, lotes con servicio, núcleo sanitario y vivienda básica), se diferencian de la anterior, principalmente por el hecho de que muestran periodos de consolidación mas cortos. El factor limitante para su desarrollo sigue siendo el financiamiento, y los resultados finales son también bastante heterogéneos.

En los dos casos descritos, especialmente en las zonas de expansión mas antiguas, la continúa demanda de vivienda ha ocasionado la subdivisión, densificación y posterior tugurización de algunas áreas, creando así nuevas demandas de remodelación y erradicación.

c) La vivienda terminada

Es el resultado de programas habitacionales que pretenden dar soluciones definitivas en diferentes tipos de vivienda, tanto unifamiliares como multifamiliares. Con la excepción de unos pocos países (Chile, Colombia y Venezuela por ejemplo), este tipo de solución es menos frecuente que los anteriores.

Por el pequeño tamaño 40 a 50 metros cuadrados, la vivienda terminada definitiva se transforma a menudo en el núcleo de posteriores extensiones y habilitaciones. La

calidad final de estas viviendas es igualmente muy variada, según factores tan diversos como el diseño y tecnología de construcción, el diseño urbanístico y la composición socio-cultural de los beneficiarios. Estos factores hacen que ciertos conjuntos habitacionales entren en procesos de franco deterioro al poco tiempo de uso y que otros desarrollen procesos de mejora del entorno urbano y de la calidad habitacional.

Las limitaciones para este tipo de solución son: la capacidad financiera del sector público y la capacidad de pago de los beneficiarios. El sector público suele subvencionar parte del costo, el beneficiario aporta el resto con su ahorro o crédito.

d) Los costos

Es grande la variación de los costos de la vivienda terminada de los distintos tipos. No hay análisis regionales que den una imagen clara de las tendencias de la distribución de los costos asignados a terreno, a urbanización y a la vivienda propiamente tal. La relación entre estos costos también varía de acuerdo con los precios y las condiciones de la tierra; el acceso a redes de infraestructura; las normas de urbanización y construcción aplicadas y el tipo de tecnología de la construcción y calidad de la vivienda.

Para dar, a grandes rasgos, una indicación de los órdenes de magnitud que se están manejando, cabría mencionar que en ciertos casos se pueden dar soluciones habitacionales completas (lote de 75 a 110 metros cuadrados, vivienda de 40 a 45 metros cuadrados e infraestructura básica con conexiones domiciliarias) por valores que oscilan entre los 5.000 y 7.000 dólares. En muchos casos, estos valores son mas

elevados. El costo del terreno puede representar del 10% al 15% del costo total, la urbanización alrededor del 30% y el resto, la vivienda.

Un aspecto tan importante como el costo es el financiamiento, es decir, como la disponibilidad y flujo de recursos asignados a la vivienda, tanto por el sector público como por el beneficiario van determinando los tipos de soluciones y la calidad final de la vivienda. Igual importancia tienen los intermediarios y los instrumentos financieros ampliados en el sector habitacional, así como las políticas que estimulan la participación del sector privado en el mercado habitacional.

Al observar las condiciones imperantes en la región se aprecia por ejemplo que, la mayoría de los programas de vivienda social en la región, muestran graves limitaciones para atender a las familias con ingresos inferiores a dos salarios mínimos o a las que no tienen estabilidad laboral. De hecho, en países como el Ecuador, el Gasto Público en vivienda es el que muestra la distribución más inequitativa entre todos los sectores sociales.

Otros programas relativamente eficaces, como el de subsidios habitacionales en Chile, están enfrentando algunos problemas en los últimos tiempos por las bajas tasas de recuperación de los costos. Asimismo, por los bajos montos por unidad de crédito complementario, este tipo de operación financiera no ha interesado a la banca privada y por lo tanto ahora es manejado por sólo dos fondos de desarrollo con un elemento adicional del subsidio indirecto.

3.3. EL MANEJO DE LA TIERRA

Los intentos de controlar el uso, y en cierta medida el valor de la tierra, en las grandes ciudades de la región, se han orientado en dos direcciones principales: los planes de ordenamiento urbano más las normas de uso de suelos, y la intervención en los mercados de la tierra, principalmente para atender la demanda de vivienda social. La mayoría de las veces ha sido escaso el éxito obtenido con ambos tipos de intervenciones.

En América Latina ha habido pocas experiencias importantes de adquisiciones públicas de la tierra, por efecto de factores como: los intereses creados en el mercado de bienes raíces; la baja capacidad administrativa de los gobiernos; la escasez de recursos fiscales y la falta de voluntad política para llevar a cabo esas intervenciones, casi siempre, la adquisición ha estado vinculada a programas para satisfacer la demanda habitacional y se ha concentrado principalmente en compras directas con escasa aplicación de los mecanismos de expropiación. La acción pública ha sido muy afectada por la especulación y el alza de precios, obligando a los gobiernos a recurrir a emplazamientos más periféricos, con el aumento consiguiente de los costos sociales y urbanos.

Otros programas de adquisición han sido dirigidos a indemnizar (expropiar) a los propietarios de terrenos ocupados.

CAPITULO IV

4. LA VIVIENDA EN BOLIVIA

El crecimiento poblacional en nuestro país, muestra predominio en el área urbana, donde se encuentra casi el cincuenta y ocho por ciento (58%) de la población total del país, con relación a 1976 la población del área urbana se ha duplicado. Entre los Departamentos, el mayor porcentaje de población urbana (72%) se encuentra en Santa Cruz y el menor en Pando (26%) ¹². El acelerado proceso de urbanización y un crecimiento poblacional del 2.11 por ciento (2.11%), muestra que, son cada vez mayores las necesidades de viviendas nuevas.

Esta expansión física de las ciudades, el crecimiento poblacional y la especulación del uso del suelo, están provocando crecientes dificultades a la población, para acceder a terrenos ubicados a distancias razonables de sus fuentes de trabajo.

La falta de instrumentos jurídicos e impositivos y el incumplimiento de las reglamentaciones existentes, ha fomentado el inadecuado uso del suelo y la especulación en el valor de los terrenos, acciones que han permitido e incentivado la exagerada expansión física de las ciudades, elevando los costos para satisfacer las necesidades de infraestructura y convertido en algo cada vez mas inaccesible, la adquisición de terrenos por parte de los sectores menos favorecidos.

¹² Censo Nacional de Población y Vivienda 1992

En la actualidad las Instituciones Gubernamentales. no cuentan con un respaldo legal consolidado, en especial en los planes y conjuntos de vivienda desarrollados por los órganos del Gobierno Central, ni con los instrumentos adecuados que les permita intervenir eficazmente en el control del uso del suelo, en el caso de los Gobiernos Municipales.

La Ley de la Reforma de la Propiedad Urbana de 1954, intento crear un mecanismo para lograr un uso mas racional del suelo urbano subutilizado, sin embargo, han existido una serie de factores incompatibles con las leyes vigentes, que han impedido su eficaz aplicación.

Paralelamente, el control del uso del suelo también se ha visto entorpecido por las deficiencias y falta de coordinación existente entre el Registro Catastral y el Registro de Derechos Reales. En acatamiento a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades, el Poder Ejecutivo, ha transferido a las Alcaldías Catastros Urbanos, sin embargo, restricciones Institucionales y Económicas han impedido que hasta la fecha, se cumpla este cometido.

En nuestro país, las cifras en construcción de viviendas a través de canales Institucionales, no permite calcular en forma exacta el número de viviendas urbanas construidas anualmente, en la mayoría de los casos se satisface esta necesidad por canales distintos a los Institucionales. A pesar de esta situación en 14 años (1980-1993) se han construido 80.795 viviendas, En general, en promedio se construye anualmente 5.771 viviendas en el país. Cuadro 7

CUADRO 7
Viviendas construidas en Bolivia
a través de canales Institucionales
1980-1993

Años	Consejos FOXVIS	CACEK ABP	Banco Vivienda	PNVP	NAU FSE	Crédito Japonés	Total
1980	1.170	1.811	65	---	---	---	3.046
1981	1.095	3.135	1.290	---	---	---	5.520
1982	529	1.563	311	---	---	---	2.403
1983	184	1.094	311	---	---	---	1.589
1984	395	25	112	---	---	---	532
1985	525	32	223	---	---	---	280
1986	n.d.	n.d.	---	---	---	---	---
1987	302	2.210	---	---	1.445	---	3.957
1988	1.025	5.623	---	---	1.446	---	8.094
1989	2.514	8.339	---	---	1.446	---	12.299
1990	1.425	9.781	---	792	1.429	202	13.629
1991	1.234	6.624	---	33	---	349	8.240
1992	1.656	9.600	---	---	---	171	11.422
1993	1.029	8.200	---	---	---	---	9.279
Total	13.133	58.037	2.312	825	5.766	5.766	80.795
1	16.28	21.83	2.86	1.02	7.136	0.894	

Fuente: Banco Central de Bolivia- Gerencia de Desarrollo 1992.
 Dirección Nacional de la Construcción, informe 1993 Ministerio de Asuntos Urbanos
 Informes Caja Central 1191-1992-1995
 Bolivia: Estrategia de Desarrollo Económico Social 1989-2000
 Memoria Anual Fondo Nacional de Vivienda 1992

Elaboración : Propia

4.1. EL DEFICIT EN VIVIENDA

A pesar de los esfuerzos desarrollados en muchos frentes, el déficit en vivienda, mantiene una tendencia creciente a nivel mundial, no solo en términos de la carencia absoluta de vivienda, sino también en términos de deficiencia en la calidad de los que la tienen.

"El déficit cuantitativo, se suele calcular como la diferencia existente entre el número de familias de un país y en número de viviendas, puesto que en nuestros países con frecuencia, las familias acuden a mecanismos informales para solucionar sus problemas de vivienda".¹³

En Bolivia, se ha estimado que, para el año 1993, el 35 por ciento de la población boliviana no cuenta con vivienda propia, de ocho familias que tienen vivienda una no la tiene.

CUADRO 8
Déficit cuantitativo en Vivienda
Evolución Historia estimada
(1980-1993)

Años	(1) Número de familias	Viviendas Construidas	Viviendas Construidas	Total	Déficit Anual
		Instituciones	Informal otros		
1980	1.084.341	3.446	760.075	763.121	321.220
1981	1.107.112	5.520	767.521	773.041	334.071
1982	1.130.361	2.403	780.688	783.091	347.270
1983	1.154.099	1.589	791.683	793.272	360.827
1984	1.178.334	532	803.052	803.584	374.750
1985	1.203.080	780	813.251	814.031	389.049
1986	1.228.345	---	---	824.613	403.732
1987	1.254.140	3.957	831.376	835.133	418.807
1988	1.280.477	8.094	838.099	846.193	434.284
1989	1.307.367	12.299	844.894	857.193	450.174
1990	1.334.748	13.628	854.708	868.336	466.412
1991	1.362.853	8.240	871.384	879.624	483.229
1992	1.446.645	11.427	935.334	946.761	499.884
1993	1.477.025	9.279	949.789	959.068	517.957

(1) : El número de familias fue calculado en base la crecimiento poblacional (2.11 anual) y 4.35 personas por familia.

Fuente: Instituto de Estadística: Encuesta Integrada de Hogares 1988 Censo Nacional de Población y Vivienda 1992

Estrategia de Desarrollo Económico Social 1989-2000

Elaboración :Propia

¹³ González, Cesar "Reformas Financieras y Financiamiento Habitacional", UNIPRI/VI, Buenos Aires, 1994.

La cifra de viviendas construidas anualmente, esta incluyendo el financiamiento de soluciones alternativas al problema de la vivienda, que fueron planteadas en los últimos gobiernos como ser: El Plan Nacional de Vivienda Popular "PNVP" ¹⁴ y el Programa de lotes con servicios en la ciudad de El Alto, ejecutadas por el Ex-Ministerio de Asuntos Urbanos (MAU), conocido como el Programa: Ministerio de Asuntos Urbanos-Fondo Social de Emergencia. ¹⁵

Este indicador de déficit, solo registra la carencia de vivienda pero, no indica nada respecto a la calidad de viviendas existentes, de hecho; un número importante de familias vive en condiciones de hacinamiento o en viviendas que carecen de algún servicio, considerado esencial para un nivel de vida digno.

CUADRO 9
Déficit cualitativo de vivienda en Bolivia
(Número de familias)

Detalle	1992	Porcentaje
Hacinamiento	710.070	75 %
Agua por cañería	631.742	60 %
Energía eléctrica	293.495	31 %

Fuente: Censo Nacional de Población y Vivienda 1992

Naciones Unidas, Programas para el Desarrollo 1992;

"60% de la Población Boliviana no recibe agua por red pública,

75% mora en viviendas en las que mas de 5 personas comparten un dormitorio,

31% de la población boliviana no posee Energía eléctrica"

¹⁴ Por U.S. 22407 de 11 de Enero de 1990 se encomendó al Ex-Ministerio de Asuntos Urbanos la ejecución del PNVP con un presupuesto inicial de 20 millones de \$us., que fue canalizado por el Fondo Nacional de Vivienda Social recién en 1990.

¹⁵ Programa especial, iniciado por el Estado en 1987, canalizado en forma directa por el Ex-Ministerio de Asuntos Urbanos el que ejecuto su construcción

Como muestra el Cuadro 9, las cifras de déficit cualitativo son realmente dramáticas, porque, para 1992 el cincuenta por ciento de las familias bolivianas con vivienda tienen al menos una carencia básica que deteriora su calidad de vida.

CAPITULO V

5. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La política que a delimitado el gobierno en materia habitacional, lleva consigo la dictación de normas referidas a nuevos esquemas de financiamiento en el entorno de una economía de mercado cada vez más abierta.

La escasez de vivienda en nuestro país, incrementada por un acelerado crecimiento de la población urbana, ha permitido la organización de Instituciones de Intermediación Financiera denominadas "ICIS", quienes median los financiamientos otorgados por el Sector Público, bajo distintas modalidades de crédito y dentro la lógica del puro beneficio, financiando sobre el bloqueo y las dificultades del sector.

Considerando que, la Institución encargada de ejecutar la política habitacional en Bolivia es el Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS", en base a recursos especiales (aportes), se establecerán las causas que motivaron a exponer de esta manera el planteamiento del problema.

5.1. ADMINISTRACION DE RECURSOS

A consecuencia del decaimiento en la colocación de créditos a partir de 1991, se genero una acumulación anormal de liquidez, con depósitos efectuados en moneda nacional sin mantenimiento de valor, sufriendo una constante depreciación. Aunque en 1993 se pudo acceder a la compra de Certificados de Devolución de Depósitos "CDDs" (Inversiones permanentes, se valúa a su costo nominal actualizado al cierre del ejercicio en función de la variación del dolar estadounidense respecto a la moneda nacional) y aperturar cuentas con mantenimiento

de valor en el Sistema Financiero Nacional. la situación no es buena, si tomamos en cuenta que estos recursos deben ser destinados con fines sociales. efectivizados en la construcción de viviendas.

En el cuadro de depreciación del activo circulante Cuadro 10, con depósitos efectuados en Cuentas Corrientes y Caja de Ahorro, podemos observar que, el ser montos depositados en moneda nacional sin mantenimiento de valor, ha ocasionado pérdida por tipo de cambio que, asciende a un millón de dólares a partir de 1991 e inclusive parte de 1993.

CUADRO 10
Depreciación de los recursos en
Cuentas Corrientes y Cajas de Ahorro
1991-1993

Años	Monto depositado en Bs.	Tiempo Inny	Tipo de cambio		Monto dólares		Pérdida en dólares
			Inicial	Final	Inicial	Final	
1991	919.746.417	359	3.40	3.75	270.513	270.135.740	377.917
1992	5.263.242.911	359	3.75	4.10	1.403.531.443	1.402.534.505	996.938
1993	471.306.660	109	4.10	4.20	114.952.044	114.835.626	116.418
Total	6.654.295.988	827			1.788.997.139	1.787.505.871	1.491.268

Fuente: Fondo Nacional de Vivienda

Elaboración: Propia

5.2. DEPÓSITOS EFECTUADOS EN EL SISTEMA BANCARIO

Por efecto del D.S. Nº 23334 de 30 de Diciembre de 1992, se obliga a mantener en Encaje Legal el 100 por ciento de los recursos depositados en las Entidades Bancarias. A partir de esta fecha el Fondo Nacional de Vivienda Social, estaba imposibilitado de realizar depósitos a Plazo Fijo o en Caja de Ahorro con mantenimiento de valor, en las Entidades del

Sistema Bancario que le permitiera adecuarse al manejo financiero encuadrado en el D.S. Nº 23261 de fecha 15 de septiembre de 1992.

Como resultado de la autorización concedida por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, al Sistema Bancario para recibir recursos del Fondo Nacional de Vivienda Social, bajo la modalidad de Depósito a Plazo Fijo con mantenimiento de valor, la Entidad empieza a efectuar el mantenimiento de sus recursos.

Por disposiciones normativas el Fondo Nacional de Vivienda Social, mantiene el valor de los recursos en esta última etapa, a pesar de haber incurrido en pérdidas por tipo de cambio anteriormente, situación ventajosa si tomamos en cuenta que la Entidad mantiene un periodo de transición del anterior Fondo Nacional de Vivienda "FONV1" al actual Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS", por un lapso de 2 años, al no efectuarse desembolsos considerables sino terminando los ya comprometidos.

Al cierre de la gestión 1993, el 85 por ciento del Activo Total (Cuadro 11), se encuentra financiado por el Patrimonio Neto, situación que evidencia la sólida posición Patrimonial del Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS", que a su vez la convierte en una Entidad financiera solvente.

CUADRO 11
Balance comparativo consolidado
del Fondo Nacional de Vivienda Social
en miles de dólares norteamericanos

<i>Detalle</i>	<i>A FINES DE</i>	
	<i>DIC/92</i>	<i>DIC/93</i>
<i>ACTIVO</i>	<i>73.914</i>	<i>92.211</i>
<i>Activo liquido</i>	<i>14.401</i>	<i>9.799</i>
<i>Cartera Neta</i>	<i>53.119</i>	<i>59.306</i>
<i>Inv. Permanentes</i>	<i>5.325</i>	<i>22.393</i>
<i>Otros Activos</i>	<i>1.070</i>	<i>713</i>
<i>PASIVO Y PATR.</i>	<i>73.914</i>	<i>92.211</i>
<i>Oblig. con el Publico</i>	<i>0.0</i>	<i>12.178</i>
<i>Pas (Ctas Pag. y Previsiones)</i>	<i>1.766</i>	<i>2.311</i>
<i>Patrimonio Neto</i>	<i>72.146</i>	<i>77.722</i>

Fuente: Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras

Al 31 de Diciembre de 1993, el Patrimonio Neto del Fondo nacional de Vivienda Social (FONVIS), alcanza a 77.7 millones de dólares, monto que supera en \$us. 5.6 millones el nivel contabilizado al cierre de operaciones de 1992. Del total del Patrimonio a fines de 1993, el 2.7 por ciento fue financiado por Aportes al Régimen de Vivienda, el 73 por ciento restante corresponde a Aportes no capitalizados (hasta fines de 1993, el Fondo nacional de Vivienda Social no contaba con el procedimiento respectivo para abonar los aportes patronal y laboral en cuentas individuales a nombre de cada uno de los aportantes, según lo establece el Art. 13 del D.S. Nº 23261), ajustes al patrimonio, reservas y resultados acumulados.

Las colocaciones realizadas en Inversiones Permanentes, hasta fines de 1993 estuvieron compuestas en su totalidad por depósitos a plazo fijo efectuado en Entidades Bancarias Privadas.

El Cuadro 12. muestra que. del total recaudado a fines de 1993 corresponde al aporte al Régimen de Vivienda (1 por ciento laboral. 2 por ciento patronal y 3 por mil sobre comercialización de minerales), el que alcanza a un equivalente de \$us. 22.5 millones.

CUADRO 12
Aportes Regionalizados al Régimen de Vivienda
en miles de dólares norteamericanos

<i>Distrito</i>	<i>A FINES DE DIC/92</i>	<i>ESTRUCTURA PORCENTUAL</i>	<i>A FINES DE DIC/93</i>	<i>ESTRUCTURA PORCENTUAL</i>
SECTOR PRIVADO	9.957.8	58.55	11.889.0	52.70
<i>La Paz</i>	<i>3.459.0</i>	<i>20.34</i>	<i>4.041.0</i>	<i>18.39</i>
<i>Cochabamba</i>	<i>2.013.4</i>	<i>11.64</i>	<i>2.256.0</i>	<i>9.97</i>
<i>Santa Cruz</i>	<i>2.553.1</i>	<i>15.01</i>	<i>3.536.0</i>	<i>15.62</i>
<i>Sucre</i>	<i>491.4</i>	<i>2.89</i>	<i>619.0</i>	<i>2.73</i>
<i>Tarija</i>	<i>564.9</i>	<i>3.32</i>	<i>507.0</i>	<i>2.24</i>
<i>Potosí</i>	<i>195.2</i>	<i>1.15</i>	<i>203.0</i>	<i>0.90</i>
<i>Oruro</i>	<i>489.8</i>	<i>2.8</i>	<i>588.0</i>	<i>2.60</i>
<i>Beni</i>	<i>166.0</i>	<i>0.98</i>	<i>139.0</i>	<i>0.62</i>
<i>Pando</i>	<i>25.0</i>	<i>0.15</i>	<i>0.0</i>	<i>0.00</i>
SECTOR PUBLICO	6.818.0	40.08	10.342.0	45.71
<i>Centralizado</i>	<i>3.498.0</i>	<i>20.57</i>	<i>66.423.0</i>	<i>28.39</i>
<i>Descentralizado</i>	<i>3.319.0</i>	<i>19.52</i>	<i>3.919.0</i>	<i>17.32</i>
TOTAL APORTES	16.775.8	98.63	22.231.0	98.78
<i>Otros Ingresos</i>	<i>232.8</i>	<i>1.37</i>	<i>1.37</i>	<i>1.22</i>
TOTAL RECAUDADO	17.008.6	100.00	100.00	100.00

FUENTE: Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras

El Sector Privado aportó el 53.1 por ciento del total recaudado. el Sector Público constituido por Entidades Públicas Centralizadas y Descentralizadas aportó, el 45.7 por ciento restante y por concepto de otros ingresos el Fondo Nacional de Vivienda Social recibió el 1,2 por ciento restante (intereses, multas, otros aportes).

Al cierre de operaciones en 1993, de los 9 Distritos del país, el Distrito que aportó el mayor porcentaje, en relación al resto es el Distrito de La Paz, siguiéndole en importancia el de Cochabamba, que tuvo un aporte del 10 por ciento respecto al total recaudado.

A fines de 1993, la Cartera Neta (por financiamiento de proyectos) del Fondo Nacional de Vivienda Social, marco aumento equivalente a \$us. 6.2 millones, frente al saldo contabilizado en la gestión de 1992, esta suma representa el 57.8 por ciento del total de los Activos.

CUADRO 13
Composición de Cartera
Fondo Nacional de Vivienda Social
en miles de dólares norteamericanos

DETALLE	A FINES DE	
	DIC/92	DIC/93
Cartera Neta	53.119	53.306
Vigente	51.076	55.031
Mora	5.010	13.602
Previsiones	(3.01)	(9.388)
Inter. Cobrar	43.00	61.00

FUENTE: Superintendencia de Bancos y Entidades
Financieras

A fines de 1993, la Cartera en Mora por incumplimiento de pago de deuda no efectivizada por las Instituciones de Crédito Intermediarias (considerando que en el actual Sistema de Financiamiento para Vivienda, el sujeto de Crédito es la Intermediaria) y asimismo, por traspaso de la deuda del Fondo

Social de Emergencia-Ministerio de Asuntos Urbanos, al Fondo Nacional de Vivienda Social.

Las previsiones, presentaron el 22.9 y 15.8 por ciento respectivamente de la Cartera Neta. Al cierre de la gestión 1992 la Cartera en Mora y las Previsiones llegaron al 9.4 y 5.7 por ciento respectivamente de la Cartera Neta.

5.3. OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO

Se hace efectiva, a través de proyectos habitacionales presentados por las Instituciones de Crédito Intermediario "ICIS" a la Entidad Financiera del sector el "FONVIS", cuya política habitacional consiste en, financiar el 90 por ciento del costo total del proyecto quedando el 10 por ciento restante a cargo de los beneficiarios, esto significa que el aportante debe poseer un ahorro forzoso para poder suscribirse a un proyecto presentado por la Intermediaria al Fondo Nacional de Vivienda Social.

Una vez que, los proyectos son presentados a, la Institución, se clasifican de la siguiente manera: Los que tienen, contratos con las Intermediarias y se tiene que programar los desembolsos (aprobados); los que se están ejecutando y percibieron los desembolsos (en ejecución); aquellos en los cuales se efectúa la totalidad de desembolsos y se están recuperando (en recuperación).

En los dos primeros años del período (1988-1993), el financiamiento fue desembolsado por la Entidad en más del 60 por ciento.

CUADRO 14
Situación de Proyectos según financiamiento
(1988-1993)
en dólares norteamericanos

AÑOS	FINANCIAMIENTO PROGRAMADO	DESEMBOLSOS 1992	DESEMBOLSOS 1993	TOTAL EJECUTADO	PROCENTAJE
1988	934.489	0.0	884.142	884.142	94.61
1989	801.774	496.662	168.474	665.136	82.96
1991	7.952.994	5.052.982	2.328.749	7.381.731	92.82
1992	15.861.909	2.674.842	4.079.784	6.754.626	42.58
1993	10.229.615	0.0	4.563.586	4.563.586	44.61
TOTAL	33.780.781	8.224.486	12.024.735	20.249.221	56.59

FUENTES: Fondo Nacional de Vivienda Social

Elaboración: Propia

En la gestión correspondiente a 1991, el 92 por ciento del total de los proyectos fue ejecutado entrando en su etapa de recuperación, el 8 por ciento restante mantiene saldo a Febrero de 1994, esto significa que se sigue ejecutando.

En 1992, disminuyen los proyectos aprobados, el 42 por ciento se encuentra sin saldo a la fecha, acumulando el 58 por ciento restante a 1994.

En 1993, se ejecuta el 45 por ciento del total programado. (aprobándose proyectos intermediados por el Banco de Cochabamba).

Es usual que esta situación, se descubra, no como producto de un oportuno análisis de la operabilidad de la Institución arrojado por, el sistema de clasificación de proyectos (sino normalmente muy tarde cuando existen conflictos sociales), no se debe olvidar que la Institución administra recursos de terceros (los aportantes al Fondo Nacional de Vivienda Social).

En las urbanizaciones el periodo de construcción de aproximadamente 100 casas, tienen una duración de 10 a 12 meses en construcción y paralelamente de 2 a 3 meses en infraestructura, la ejecución total de proyectos habitacionales se efectuaría en un año y dos meses.

Los desembolsos no han sido ejecutados en función a priorización y siguiendo los parámetros que llevan a una serie de etapas, manteniéndose de esta manera: desembolsos mal ejecutados, proyectos paralizados y en deterioro mas la perdida de recursos en la Institución.

La Entidad Financiera del sector es, uno de los pilares básicos en la movilización de recursos, hacia proyectos habitacionales, su estabilidad es una necesidad.

5.4 EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL Y SU RELACION CON LAS INTERMEDIARIAS DE CREDITO

El Fondo Nacional de Vivienda Social, financia a través de Instituciones de Crédito Intermediario "ICIS", proyectos de vivienda de carácter social.

El Cuadro 15, nos muestra la clasificación de proyectos al 31 de Enero de 1993 por Intermediaria Financiera, aprobadas hasta el primer semestre de 1993.

En el periodo, los Bancos son, los mas importantes Intermediarios del Fondo Nacional de Vivienda Social, la Cartera en estas Instituciones representa el 66.7 por ciento de la Cartera total a la fecha, principalmente con ellos Bancos se suscribe un Contrato de Fideicomiso (administración delegada), que no compromete el patrimonio de estas

Instituciones. originando problemas en la recuperacion de recursos.

Las Cooperativas son las Intermediarias que ocupan en segundo lugar, manteniendo el 25.3 por ciento de la Cartera Total del Crédito. Recien a partir de 1993, las Cooperativas de Ahorro y Crédito iniciaron el proceso de adecuación a las normas establecidas en la Ley General de Bancos y Entidades Financieras.

CUADRO 15
Financiamiento efectuado por
Instituciones de Crédito Intermediario
(1988-1993)
en dólares norteamericanos

INTERMEDIARIA	FINANCIAMIENTO FONVIS	SALDO A 1994
CACEN-MUTUALES	86,919	15,571
MUTUALES	1,972,114	1,142,222
COOPERATIVAS	6,578,011	1,568,654
BANCOS	17,362,583	10,073,728
TOTAL	25,999,627	12,800,175

FUENTE : Fondo Nacional de Vivienda Social 1994

ELABORACION : Propia

En la Intermediación, no se puede dejar de lado el análisis, del rol que cumplió la Caja Central "CACEN" creada, mediante Ley 175B5 de fecha 20 de Abril de 1996, por iniciativa Estatal. Normaba a las Mutuales de Ahorro y Préstamo que Intermediaban recursos, del Fondo Nacional de Vivienda y operaban en base al Seguro de Desgravamen Hipotecario, asegurando sus depósitos que cubren el costo total de una deuda en caso de cesantía, enfermedad o muerte u otra causa calificada al prestatario ¹⁶. Este seguro,

¹⁶ Vaca Guzman, Nogales, Gottret "Fortalecimiento del Sistema de Financiamiento para Vivienda", 1991, pag 30

significo una fuente importante de ingresos para CACEN sin generar obligaciones.

El Fondo Nacional de Vivienda Social. reconoce el cinco por ciento a las Instituciones Intermediarias por, tasa de interes, en el caso de las Mutuales que tenian que intermediar via CACEN. percibian el 3.25%, LA Caja Central nunca ha podido justificar ese diferencial del 1.75 % que recibian CACEN solo por su actividad normativa.¹⁷

Se sigue manteniendo. el 0.4 por ciento de la Cartera Total del Fondo Nacional de Vivienda Social en la Intermediación: Caja Central- Mutuales.

Es notorio que cada gobierno de turno. ha manejado politicamente a la Institución en beneficio de un sector y no de toda la sociedad.

No se ha efectuado, con responsabilidad la administración de recursos ni se han tomado en cuenta los riesgos, un claro ejemplo es el problema suscitado por la Intermediación de los Bancos de Cochabamba y Banco Sur en liquidación.

¹⁷ Fundemos. "Reestructuración del Sistema de Financiamiento para Vivienda" 1992, pag. 138.

CAPITULO VI

6. PLANTEAMIENTO DE LA HIPOTESIS

" EL COSTO DE LA INTERMEDIACION FINANCIERA PARA EL APORTANTE AL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL, DISMINUYE SU CAPACIDAD DE ACCEDER A TECHO PROPIO"

El Fondo Nacional de Vivienda Social es, la Entidad encargada de ejecutar la política habitacional en Bolivia, constituyéndose los trabajadores aportantes (del sector publico y privado) al Régimen de Vivienda la población que puede acceder a techo propio.

El trabajador aportante, para acceder a una vivienda de interes social, debe destinar una mayor proporción de sus ingresos para pagar los servicios de la Intermediaria, al no poder obtener directamente el crédito del Fondo Nacional de Vivienda Social.

De esta manera, la Intermediacion Financiera (Mutuales, Bancos, Cooperativas), es el engranaje principal en la concesion de creditos, donde el beneficiario (aportante), debe acudir en forma individual o colectiva a la Intermediaria con un proyecto habitacional o sin el, para que esta, inicie la tramitacion en el Fondo Nacional de Vivienda Social, requiera su aprobación y posterior desembolso de recursos, para el financiamiento.

Si el trabajador aportante accede a la Intermediacion Financiera, en la posibilidad de ser sujeto de crédito, debe demostrar poseer un ingreso familiar ponderado por la intermediaria, bajo sus propias condiciones y reglamentos.

Asimismo. el monto del crédito determina. la tasa de interés que va a pagar el aportante.

Esto significa: poseer un ahorro familiar, que se constituye el 10 por ciento del costo total del proyecto habitacional, quedando el 90 por ciento restante como financiamiento otorgado por la intermediaria; ser sujeto de crédito, poseer un ingreso familiar determinado por las normas y reglamentos de la Institución de Crédito Intermediario.

CAPITULO VII

7. OBJETIVOS

7.1. OBJETIVO GENERAL

Demostrar que : El financiamiento de Viviendas en Bolivia, basado en el ahorro obligatorio (en el que intervienen trabajadores cotizantes del sector Público y del Sector Privado), administrado por el Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS", no ha contribuido a solucionar el problema de la vivienda en los trabajadores de bajos ingresos económicos.

7.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

Que tipo de viviendas se financian en Bolivia

Rol de las Intermediarias en la concesión de créditos

Por que no se puede generar acceso al crédito a familias de bajos ingresos económicos

CAPITULO VIII

8. FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

8.1. FINANCIAMIENTO HABITACIONAL EN AMERICA LATINA

En la realidad Latinoamericana se encuentra que, muchos sectores socioeconómicos no pueden acceder a la vivienda debido a, las distorsiones de las condiciones de accesibilidad o bien existiendo, una favorable accesibilidad habitacional, no se encuentran presentes recursos financieros de largo plazo.

" El panorama de financiamiento habitacional, consecuencia principalmente de la crisis del decenio de los ochenta, muestra que el sector privado a través de sus organismos financieros para vivienda y frente a las distorsiones en las condiciones de accesibilidad habitacional, en la mayoría de los países solo atienden a sectores de ingresos medios y altos." ¹⁸

Por otro lado, "La acción del Sector Público, asumiendo el papel de constructor de viviendas, dirigidas a los sectores de menores ingresos, puede verse frustrado en muchos países...explicado por el hecho de que el Estado tiene fuertes déficits en el presupuesto fiscal, debido además, que deben hacer frente a, importantes compromisos derivados del endeudamiento externo." ¹⁹

¹⁸ Uncurruga, Razon, "Políticas Anticíclicas del financiamiento de la Vivienda". UNIAPRAVI, Lima-Perú, 1992, pag 9

¹⁹ Idem

En resumen, las familias de los sectores de bajos ingresos, hoy día tienen enormes dificultades para acceder a la vivienda a través de canales formales .

En América Latina, las deterioradas condiciones habitacionales no son resultado de una escasez transitoria de vivienda, sino el carácter de mercancía que la vivienda va adquiriendo, las reformas introducidas en varios países Latinoamericanos, dentro de sus Sistemas de Financiamiento para Vivienda, ocasionan que, la vivienda que siempre estuvo en la agenda social de los gobernantes este ahora en su agenda económica, referida específicamente a su financiamiento.

"Entre los años 1992 y 1993 de seis países Latinoamericanos, cinco han reformado sus Normas de Financiamiento de Vivienda (Costa Rica y el Salvador), paralelamente y algunos años antes Chile creo mecanismos de acceso de la población al crédito habitacional, significativa es, la Reforma llevada a cabo en Colombia y México, con modificaciones introducidas a sus Sistemas Financieros para Vivienda, en los dos últimos años la Argentina ha reestructurado su Banco Hipotecario... esta gran actividad de la mayoría de los gobiernos Latinoamericanos, esta basada en la aplicación del Estado facilitador o promotor, que busca crear condiciones para que las fuerzas sociales y de mercado puedan actuar eficientemente" ²⁰, Sin embargo, " ...no es sostenible un Sistema de Financiamiento Habitacional que no toma en cuenta el ingreso de las familias, se debe considerar la capacidad de endeudamiento del prestatario en función de

²⁰ Marquez, Luis Alberto. "Financiamiento de la Vivienda Popular". HACIA HABITAT II. Cochabamba-Bolivia, 1995 pag. 186

su capacidad de pago y está debe ser analizada en función de sus ingresos" ²¹.

En los últimos años, se han destacado en la Región, nuevos conceptos de Financiamiento Habitacional.

8.1.1. LA EXPERIENCIA CHILENA

Una característica importante radica en, el hecho de que: la experiencia chilena "... esta relacionada con el Financiamiento de Viviendas de Mercado" ²² . El Sector Público propicia la expansión del Sector Privado, pero mantiene su presencia allí donde este no llega, hasta tanto las condiciones varien.

Chile, plantea la figura del Subsidio como un Gasto Social focalizado y coherente con la estabilidad económica, haciendo viable su inserción en el mercado financiero.

"En Chile hemos utilizado diferentes Sistemas para otorgar el financiamiento que necesitan las personas para adquirir su vivienda propia. Hasta el año 1977, funcionaron en Chile, como igualmente lo hiciera en la mayor parte de los países de América Latina unas Entidades Especializadas en el tema".²³

²¹ Milligan, Christopher, "Vivienda y Pobreza Urbana". UNIAPRAVI, Buenos Aires, 1994, pag 11

²² Marquez, Luis Alberto. " Financiamiento de la vivienda Popular". HACIA HABITAT II. Cochabamba-Bolivia, 1995, pag 186

²³ Herzosilla Edmundo. "Reformas y Financiamiento Habitacional en Chile" UNIAPRAVI, Buenos Aires, 1993, pag 13 .

" las denominadas Asociaciones de Ahorro Y Préstamo, que tenían como función, la captación de Ahorros del Publico y el otorgamiento de prestamos de largo plazo a los interesados de adquirir viviendas. Tal como ocurrió en muchos países fracaso principalmente por, la existencia de un desequilibrio básico entre activos y pasivos, los ahorros captados eran a la vista y los prestamos se otorgaban a largo plazo... Este desequilibrio produjo la quiebra del Sistema, en Chile, esperamos desde el inicio con una cláusula de reajustabilidad que protegía tanto activos como pasivos". ²⁴

Si pudo funcionar entre 1960 y 1977 fue exclusivamente, por que se vio favorecida con un privilegio especial. la reajustabilidad de los ahorros solo se aplicaba a aquellos que eran captados por dichas Entidades. El resto del Sistema Financiero no podia aplicar reajustabilidad a las captaciones.

Pero, Una vez que se tomo la decisión de permitir la creación de un verdadero mercado de capitales, dicho monopolio debió desaparecer, lo que provoco la quiebra inmediata del Sistema, al no ser capaz de atender con sus propios recursos los otros fondos solicitados por los cuenta ahorrantes. Esto obligo a ese pais a, generar un nuevo mecanismo de financiamiento y que es el que, se usa en la actualidad, este nuevo mecanismo tiene bases mas solidas, desde un punto de vista financiero.

Son mas solidas porque, el nuevo Sistema de Financiamiento Habitacional opera, sobre la base de una estricta correlación entre activos y pasivos.

²⁴ Hernandez Edmundo. " Reformas y Financiamiento Habitacional en Chile" UNIAPRABI, Buenos Aires, 1993, pag. 13

Tal correlación o paridad fue asegurada a través de un instrumento - llamado letra de crédito hipotecaria- que es un instrumento reajustable al portador, y que se recupera o se redime con el pago de cupones de amortización e interés periódicos. Estos instrumentos, garantizados por primeras hipotecas sobre bienes raíces, son emitidos por los Bancos solamente en el momento de conceder un préstamo, para adquirir una vivienda.

El préstamo que, no puede exceder del 75% del valor de tasación de la propiedad a ser hipotecada, es otorgado al comprador de la vivienda, no en dinero efectivo, sino en letras hipotecarias, las cuales se deben transar en el mercado para pagar el precio convenido con el vendedor de la vivienda.

La liquidación de las letras hipotecarias, en el mercado secundario, es por lo general una operación bursátil de gran transparencia. Para proceder a liquidar las letras hipotecarias, se inscribe la transparencia en una de las ruedas de la bolsa y los instrumentos son adjudicados a quien ofrezca el mejor precio.

" Un rasgo principal del Sistema de Financiamiento con letras de crédito es versátil y admite operar a muy distintos plazos y diferentes tasas de interés. No todos los compradores pueden pagar su vivienda en el mismo número de años. no siempre el mercado es todo lo estable que quisiéramos y de hecho se impone la necesidad de emitir letras hipotecarias a distintos plazos y con diversas tasas de interés." ²⁵

²⁵ *Hernández, Eduardo. " Reformas y Financiamiento Habitacional en Chile", UNIAPRABI, Buenos Aires, 1993, pag 13*

Con la puesta en marcha de este nuevo Sistema de Financiamiento Habitacional, comienza a desarrollarse en Chile, un nuevo mercado de capitales con títulos financieros privados y de largo plazo. Como las dificultades eran múltiples y como resultaba impostergable la necesidad de echar a andar el nuevo Sistema de Financiamiento habitacional- extendiéndose de paso el horizonte de plazos con el que operaba el mercado interno de capitales- el Banco Central de Chile, estableció durante un buen tiempo un poder comprador de letras de crédito que cumplieran determinadas condiciones.

De esta manera, el Estado cumplió un rol regulador ante una imperfección de mercado.

Ese poder comprador, dio el primer empujón al Sistema. En realidad fue una solución porque, junto con proporcionar a los agentes financieros una señal certera y de compromiso de la Autoridad Económica con el Financiamiento de Vivienda con Letras Hipotecarias, le entregó al Banco Central papeles con una rentabilidad atractiva.

Con el interés del Sector Privado, el Banco Central se fue retirando gradualmente del rol de soporte del Financiamiento Hipotecario de Vivienda y a fines del año 1980 dejó de comprar estos instrumentos.

En realidad el factor más decisivo para la expansión del Sistema de Financiamiento Habitacional, fue la reforma provisional de Noviembre de 1990. El establecimiento del nuevo régimen de pensiones no solo ha significado la creación de una enorme fuente de recursos liquidados de largo plazo. Lo importante a tener en cuenta en todo caso, es que el Sistema

Privado de Pensiones (cubre a más del 80 por ciento de trabajadores chilenos dependientes y a un buen número de trabajadores independientes), a permitido realmente expandir de manera espectacular el mercado chileno de capitales. Hasta ahora, se ha hecho referencia a dos aspectos: del cambio del Sistema de Financiamiento Habitacional disponible para los sectores de ingresos medios y sobre la Reforma Provisional.

El Sistema de Financiamiento Habitacional y el Sistema Privado de Pensiones, se unen y se encuentran por su propia naturaleza en las instancias de los instrumentos financieros de largo plazo. Las operaciones de financiamiento habitacional son por definición de largo plazo y las inversiones de los Fondos de Pensiones y de las Compañías Aseguradoras de Vida, se canalizan también, en su mayor parte hacia papeles de largo plazo.

Se trata de lograr un instrumento que conjugue los atributos mas ventajosos, tanto de las letras hipotecarias como de los mutuos. Esta posibilidad significa, entrar en el campo de la llamada "securitización" a través de la emisión de títulos que otorguen derechos sobre los flujos generados por una gran cartera hipotecaria.

Hemos visto que, en Chile se ha creado un mercado financiero que institucionalmente esta muy diversificado, y, al mismo tiempo, muy relacionado entre si. Las Instituciones, de una manera u otra operan en forma complementaria. Antes de terminar es bueno referirse en forma muy general al nuevo mecanismo de acceso a la vivienda que esta desarrollando y que tiene por objeto llenar un vacío hoy existente en el mercado.

En efecto, los Sistemas Tradicionales, exigen que el comorador haga un aporte al contado que no puede ser inferior al 25 por ciento del precio de la operación.

Se ha podido constatar que, existen grupos de personas que, en razón del tiempo que llevan trabajando no han podido reunir dicha cifra, pero si tiene capacidad para pagar una cuota mensual.

En el nuevo Sistema, que es complementario a los existentes y no sustituto de ellos, el interesado en participar abre una cuenta de ahorro en alguna de las Instituciones autorizadas para ello. Al mismo tiempo, celebra con Sociedades Anónimas especialmente creadas al efecto un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

De esta manera, se ha separado las funciones de captación de recursos, de aquellas labores esencialmente técnicas de inversión de los mismos.

8.1.2. LA EXPERIENCIA DE COSTA RICA

Desde inicio de la década de los cuarenta, se observa un constante y decidido esfuerzo por parte del Sector Publico de atender a las familias mas necesitadas, sin embargo el déficit se incremento hasta la década de los setenta, año en que el número de viviendas construidas, satisface su crecimiento vegetativo.

Los esfuerzos anteriores a estos años, aunque importantes, no lograron disminuir la magnitud del déficit.

Desde esta primera etapa, se aprecia una variedad de Instituciones participantes, en la promoción y financiamiento de Vivienda compuesta por Instituciones Estatales, Instituciones Bancarias, pero no muestra una activa participación por parte del sector Privado.

A partir de 1978 se agudiza la crisis de Costa Rica, encontrándose en una difícil situación inflacionaria, "...en esta época surge un nuevo fenómeno en el país que se mantiene hasta el presente, que es el incremento de la participación de la construcción informal y de la aplicación de presión y violencia por parte de las familias por ser atendidas, empiezan las invasiones a fincas y la formación de diversos grupos de presión bajo la bandera de la vivienda." ²⁶

El anterior problema origina que, el Gobierno replantee, su enfoque y es así como en Febrero de 1979, dentro de una política de sectorialización y mediante Decreto por primera vez se define el Sector de Vivienda.

".. En Enero de 1983, mediante Decreto se crea el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos y en Diciembre de 1984 se nombra el Ministro para el Sector Vivienda, con el propósito de organizar las acciones de los organismos existentes". ²⁷

²⁶ Navarro Garita, Luis, "Perfil del Sistema Financiero- Fondos de Vivienda- Costa Rica" Foro Fondos de Vivienda HABITAT, Santa Cruz-Bolivia, 16-20 de Octubre 1993, pag 5.

²⁷ Idem

DE LOS FONDOS ESPECIALES

EL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA MANEJA DOS FONDOS CLARAMENTE DEFINIDOS.

FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA "FONAVI"

Su objeto consiste en, proveer recursos permanentes y del menor costo posible para el Financiamiento de los Programas de Vivienda del Sistema.

Estos recursos se utilizan, para otorgar créditos hipotecarios, de acuerdo a la condición socioeconómica de cada familia, el endeudamiento máximo, la determina su capacidad de pago que no debe exceder del 30 por ciento del Ingreso Familiar mensual.

La tasa de interés para compra de lote, construcción, construcción en lote propio, era fijada por el Banco Hipotecario de Vivienda, y su valor era inferior al del mercado. Sin embargo a partir del 01-04-95, fijada por las Entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda con base en un modelo de referencia, autorizado por el Banco Hipotecario de la Vivienda "BANHVI", de tal manera que responda a las condiciones particulares de cada Entidad.

Las tasas de interés que se aplican en el Sistema Financiamiento Nacional para la Vivienda, actualmente son inferiores a las que se aplican en el Sistema Bancario Nacional, las cuales oscilan alrededor del 38% al 45% para Vivienda, esta diferencia se marca debido a que la Intermediación, de las entidades autorizadas es mas baja que la de los Bancos Estatales y Privados, asimismo, que el Banco

Hipotecario de la Vivienda desintermedia en sus captaciones en bolsa. cuando traslada esos dineros a las Entidades autorizadas para el descuento de hipotecas.

EL FONDO DE SUBSIDIO DE VIVIENDA "FOSUVI"

Se aplica para el otorgamiento de bonos familiares, a efecto de hacer accesible la construcción de viviendas para familias necesitadas.

" El monto del bono total a partir de Octubre de 1995 es e \$us. 5.202, calculado en base al articulo 5o de la Ley N° 7052 ... El monto del subsidio, en ningún caso excederá el equivalente a tres salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado en la industria de la construcción".²⁸

A través de las modificaciones de la Ley 7052 se reformulo el subsidio en forma esencial, de una configuración de subsidio a los intereses del crédito, se paso a una donación directa.

En la ley inicial, el subsidio era un crédito sin intereses (garantizado para realizar el primer abono al principal y hasta 12 años de pago en cuotas iguales, siempre y cuando estas no sobrepasen la capacidad de pago de la familia, estimada en promedio en un 25 por ciento del ingreso familiar).

En 1991 se modifico, introduciéndose el concepto de Bono Familiar Gratuito, convirtiéndose en una donación Estatal al núcleo familiar. De este modo pasa a ser un subsidio directo.

²⁸ Navarro Garita, Luis "Perfil del Sistema Financiero-Fondos de Vivienda- Costa Rica",Foro Fondos de Vivienda,HABITAT, Santa Cruz-Bolivia 18-20 Octubre, 1995, pag 18

Existen dos modalidades de subsidio, bono total y parcial. El máximo o total, se aplica a familias con ingresos menores y a un salario mínimo de un obrero especializado de la construcción. Es parcial cuando se asigna a una familia con ingresos mayores.

Aquellos núcleos familiares que deseen ser favorecidos con este tipo de subsidio (bono familiar), deben cumplir ciertas condiciones específicas que, aseguren o demuestren su estado de necesidad habitacional y la imposibilidad de satisfacer la misma sin ayuda estatal.

"... Sin embargo la familia debe colaborar en la búsqueda de su solución, salvo en casos muy extremos se pide un aporte al beneficiario (mínimo un 5 por ciento) y el bono se adquiere como, complemento a un préstamo hipotecario de primer grado con recursos de FONAVI" ²⁹

Los recursos del FONAVI provienen básicamente de, deudas constituidas a corto plazo del Banco Hipotecario de la Vivienda, por medio de captaciones de inversiones del público canalizadas a través de la Bolsa Nacional de Valores o directamente de empréstitos que contrate el Banco, del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte de la Caja Costarricense de Seguro Social o cualquiera otro que se llegara a obtener.

"... Los recursos del Fondo de Subsidio para Vivienda "FOSUVI", esta constituido por el 3 por ciento de los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la República, el .53 por ciento de los ingresos anuales, ordinarios y extraordinarios de la República, el 33 por ciento de los

²⁹ Navarro Garita, Luis. "Perfil del Sistema Financiero- Fondos de Vivienda- Costa Rica", Foro Fondos Vivienda-HABITA, Santa Cruz-Bolivia, 18-20 Octubre 1995, page 12

ingresos anuales, ordinarios y extraordinarios del Fondo de Desarrollo Social y de Asignaciones Familiares (DESAF) y donaciones públicas y privadas, nacionales y extranjeras" 30

Estas transferencias que el Estado debe realizar, para financiar el Fondo son, permanentemente subejecutadas y la cifra que se necesita para atacar el déficit es aun mayor.

Las colocaciones del FOSUVI, no devengan ningún tipo de interes y tienen el objetivo de fortalecer a las familias mas necesitadas, logrando reducciones en el costo inicial de las viviendas.

Se debe estimar que, el efecto del adelanto de bonos, es el reducir en promedio un 12 por ciento del costo inicial de las viviendas, al eliminar el costo financiero durante la ejecución de las obras.

SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO

Dentro de los fondos que se destinan al otorgamiento de crédito para vivienda se cuenta con este Sistema, el cual esta dirigido a la clase media del pais, por cuanto para obtener un crédito de este fondo, se debe contar con un ahorro previo en un plazo fijado y con un porcentaje determinado en los diferentes planes de ahorro y préstamo. El ahorro cuenta con respaldo Estatal y por ley es inembargable.

Toda persona que requiera un crédito tenga o no vivienda, puede adquirir un contrato de ahorro y préstamo con el Sistema para lo cual debe ahorrar un mínimo de dos años.

³⁰ Navarro Garita, Luis " Perfil del Sistema Financiero- Fondos de Vivienda- Costa Rica" Foro Fondos de Vivienda-HABITAT, Santa Cruz-Bolivia, 18-20 Octubre 1995, pag 23

un porcentaje de crédito solicitado en cuotas establecidas de acuerdo al monto del crédito que aspira. una vez concluido el ahorro, el cual no general ningún tipo de interes puede solicitar el crédito al sistema.

Este tipo de credito se puede considerar como, un préstamo con un subsidio indirecto por cuanto, la tasa de interes del 9 por ciento es preferente, ya que la misma esta al menos 23 puntos con la tasa actual del sistema.

Este subsidio llega a, la clase media por cuanto serian los que tienen una fuerte capacidad de ahorro para poder adquirir este préstamo, en la obtención de este tipo de credito no se concede ningún otro tipo de subsidio, o sea que para este tipo de solución no se puede aplicar el bono familiar de vivienda.

CONSIDERACIONES FINALES

La atención e inversión en vivienda se ha realizado con visibles altibajos.

Actualmente se cuenta con: un Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que dentro sus fortalezas presenta un ente rector el Banco Hipotecario Nacional de Vivienda con sus dos fondos Fondo Nacional para la Vivienda y el Fondo de Subsidio para la Vivienda, su organizacion y el potencial de las Entidades autorizadas.

De acuerdo con esto, debe hacer conciencia para el Financiamiento Habitacional creciente, que solo se logra en forma compartida, con un esfuerzo inicial de las familias mediante programas de ahorro, con un aporte directo y focalizado del Estado a través de subsidios regulados y diferenciados, tanto por su monto como por su recuperación,

ofreciendo a la familia diversas alternativas de financiamiento.

El desarrollo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda presenta condiciones adecuadas, para impactar fuertemente en el desarrollo del mercado financiero.

Revertir el comportamiento de ese mercado financiero es una labor difícil, por la serie de distorsiones que presenta y que se deben a varios factores que, tienen diferente origen.

El país presenta gran capacidad de Ahorro Nacional, pero que por no existir atractivas oportunidades de inversión las administradores de fondo han promovido y participado en diversas actividades económicas.

Una característica de los mayores fondos del país, en su participación directa, en la promoción, construcción y financiamiento de viviendas, tendiente a crear un portafolio seguro, garantizado con la hipoteca de los inmuebles.

Al analizar la demanda de viviendas, se debe ofrecer al adquirente, alternativas de financiamiento donde imperen no solo las cuotas variables que permitan a la familia acceder inicialmente al crédito de vivienda, sino que también le garantice en el plazo del crédito el pago de cuotas acordes con el comportamiento del ingreso familiar.

"...desde 1994 se ha presentado una reforma al sector de vivienda y asentamientos humanos, recién se inicia una Reestructuración del Banco Hipotecario de Vivienda "BAHNI", tendiente a lograr eficiencia y eficacia en la consecución y canalización de recursos financieros, así como en la tramitación de subsidios eliminando el concepto de

"paternalismo-asistencialismo" a efecto de garantizar la sostenibilidad del Fondo de Subsidio para Vivienda "FOSUVI", aspectos que debe contemplarse con una transformación de los programas habitacionales aislados, a proyectos que forman parte integral de los conceptos de asentamientos humanos y desarrollo sostenible".³¹

8.1.3. LA EXPERIENCIA DE COLOMBIA

En 1992, la Administración Central puso en marcha el Plan de las 4 estrategias, con el propósito de aumentar el ingreso percapita de la población, desarrollar actividades altamente productivas, dinamizar aun mas el sector externo y alcanzar en el corto plazo tasas de crecimiento elevadas.

" Es indudable que las reformas estructurales puestas en vigor en Colombia en los últimos años, tendrá profundas repercusiones en la actividad financiera en su conjunto, sin embargo no cabe esperar grandes cambios en cuanto a la financiación privada en vivienda. En virtud de estas reformas la Cooperación de Ahorro y Vivienda (CAV), como entidad especializada en el Financiamiento de la Construcción, seguirán concentrando su actividad crediticia, en este sector, no por mandato de la ley, sino por decisión y estrategia empresarial, este se constituye en el proceso de exitosa evolución de este Sistema Empresarial Privado".³²

En la literatura económica, es de amplio conocimiento que, el tamaño del sector financiero incide de alguna manera

³¹ Navarro García, Luis " Perfil del Sistema Financiero- Fondos de Vivienda- Costa Rica" HABITAT, Santa Cruz- Bolivia- 16-20 de Octubre, 1995, pag 67

³² Cesar González, "Reformas Financieras y Financiamiento Habitacional- Colombia", UHIAPRAVI, Buenos Aires, 1994, pag 29

en el crecimiento de la economía, este tema a sido fuente de debate en Colombia, desde comienzos de la década de los setenta.

En el problema específico del déficit habitacional, se considera que el reducido tamaño del sector financiero es una de las explicaciones a una creciente demanda insatisfecha.

EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITDRIAL "ICT"

Al Instituto de Crédito Territorial fue encomendado a partir de 1942, la misión de reducir el déficit de vivienda en los centros urbanos, atendiendo especialmente los sectores de menores ingresos. Para cumplir con su objetivo, diseño diversas estrategias que iban desde los programas de autoconstrucción con financiación de los insumos y del lote a largo plazo y con tasas de interés subsidiadas, hasta créditos directos para la compra de vivienda nueva o usada, también con tasas subsidiadas a largo plazo.

Los recursos del Instituto de Crédito Territorial "ICT", provenían del Presupuesto de la Nación, de recursos de Crédito externo e interno, de la suscripción forzosa de bonos de vivienda y ahorro por parte de las Cajas de Ahorros y de Inversiones Obligatorias de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda y de las Compañías de Seguros y Reaseguros Generales. además, en algunos periodos jugo un papel importante la ayuda externa, en especial la proveniente del programa de la Alianza para el Progreso.

"... la labor del Instituto de Crédito Territorial "ICT", en la provisión de vivienda a grupos pobres de la

población fue relativamente exitosa. durante los periodos de expansion del proceso de urbanización. " ³³

Sin embargo en los momentos en que, la ayuda externa no fue mas intensa, el gobierno redujo su apoyo con recursos del presupuesto. Posteriormente surgieron problemas administrativos y de recuperación de cartera que fueron haciendo al Instituto de Crédito Territorial "ICT" cada vez mas ineficiente en el cumplimiento de su objetivo.

Surgieron problemas de manipulación de intereses políticos y económicos que llevaron a plantear la necesidad de liquidar el Instituto de Crédito Territorial "ICT" y a cambiar la política de vivienda para los estratos mas pobres de la población. Se opto por la transformación del Instituto de Crédito Territorial "ICÉ" y en el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana "UNURBE", esta Entidad empezó buscando solución a los múltiples problemas heredados y, a la vez entro al cumplimiento de su objetivo dentro de la nueva política de vivienda para los sectores menos favorecidos.

La nueva política, elimino la vinculacion directa de la entidad oficial como empresa constructora, en cambio se convirtió en una entidad facilitadora y coordinadora de la política de vivienda de Interés social y en la asignación del subsidio que se creo con el fin de cubrir una parte de la cuota inicial de la vivienda, en aquellos programas que previamente han sido evaluados como elegibles.

³³ González, Cesar. "Reformas y Financiamiento Habitacional- Colombia". UNIAPRVI, Buenos Aires. 1994.
pag. 13

EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO "BCH"

El Banco Central Hipotecario es una sociedad de economía mixta, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público como se menciona atrás, se creó como una entidad que absorbió deudas de otras entidades financieras. Pero también empezó a jugar un papel cada vez más importante en la financiación hipotecaria.

La principal fuente de recursos del Banco Central Hipotecario provenía de la colocación de Cédulas Hipotecarias y Cédulas de Capitalización, parte de esa colocación constituía una inversión forzosa de las compañías de Capitalización y de las compañías de seguros, las sociedades de Capitalización y las cajas de ahorro.

Las Cédulas Hipotecarias que eran colocadas como inversiones voluntarias de los suscriptores tuvieron notable importancia.

EL FONDO NACIONAL DE AHORRO

Fue creado en 1968 como un establecimiento público adscrito al Ministerio de Desarrollo y con el objetivo de administrar las cesantías de los trabajadores, la recuperación de cartera y los rendimientos de las inversiones.

Las actividades de financiación del Fondo Nacional del Ahorro se han orientado hacia, la adquisición de lotes y vivienda usada, la construcción de vivienda en lotes de propiedad del empleado y la liberación de gravamen hipotecario, para la financiación de vivienda nueva, diseño

proyectos de construcción que se acomoden a, las necesidades de los trabajadores y son desarrollados en forma conjunta con las corporaciones de ahorro y vivienda.

EL SISTEMA DE CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA

La política de financiación de vivienda, fue asumida directamente por el Estado mediante la creación de. Entidades especializadas. los programas de vivienda implicaban un subsidio con cargo a recursos del presupuesto o balance de las Entidades del Sector Financiero.

" La diferencia notable de Colombia con el resto de países del subcontinente radica en el, establecimiento de un conjunto de Entidades Financieras de carácter empresarial, especializadas en la financiación del sector de la construcción y cuya labor se ha desarrollado sin el otorgamiento de subsidios por parte del gobierno, sin la imposición de inversiones forzosa a otras entidades financieras y sin la recepción de partidas de ayuda extranjera". ³⁴

LA REFORMA FINANCIERA DE 1990

Las reformas financieras en Colombia, tienen un precedente en la década de los setenta. Antes de examinar la Reforma reciente, cabe hacer una breve mención a la Reforma Financiera de 1974, porque muchos de los conceptos básicos de fondo se mantiene en la Reforma de 1990 y porque también coincidió con la ola de reformas financieras en América Latina.

³⁴ González, Cesar, " Reformas Financieras y Financiamiento Habitacional- Colombia" UNIAPRABI, Buenos Aires, 1994, pag 16.

En terminos generales, la Reforma Financiera se planteo con el fin de eliminar los aspectos negativos a que dio lugar el modelo de Banca especializada y la represión financiera en Colombia.

Hay mayor libertad de salir al mercado, las Instituciones Financieras se pueden quebrar, ya no existe el mito de que esto no les puede suceder. El publico sabe que si bien hay una protección al ahorro y un sistema complejo de Seguro de Depósitos, el Estado no va a intervenir y a devolver la totalidad del dinero en caso de la quiebra de una Entidad.

La política de privatización de Entidades Financieras es muy claro, el gobierno se encuentra en proceso de privatizar otras Entidades del sector.

PERSPECTIVAS COLOMBIANAS EN LA FINANCIACION DE VIVIENDA

Es indudable que las reformas estructurales puestas en vigor en Colombia en los últimos años tendrán profundas repercusiones en la actividad financiera en su conjunto. Sin embargo no cabe esperar que ocurran grandes cambios en cuanto a la financiación privada en vivienda.

En virtud de las Reformas Financieras, ahora las Entidades especializadas en la financiación de la construcción continuaran concentrando su actividad crediticia de este sector Y ello, no tanto por virtud del mandato de la ley, sino por decisión y estrategia empresarial. La experiencia del Know How de esas Entidades en el manejo del crédito hipotecario constituyen un factor de competitividad.

B.1.4. LA EXPERIENCIA DEL ECUADOR

"La falta de incentivos gubernamentales, no ha permitido en el pasado una masiva participacion del sector privado en la solución del problema habitacional en razón de que, el esquema financiero no facilito una rápida rotación del capital y una recuperación de las inversiones en valores reales, situación que se esta corrigiendo mediante la adopción de nuevos sistemas". ³⁵

La politica tradicional de financiar viviendas, a través del aporte exclusivo del Estado, ha cambiado y en la actualidad se ha difundido la necesidad de, la coparticipación de los Sectores Publico y Privado, quienes en comunión de esfuerzos deben enfrentar este aspecto social.

En general, el Sector Privado es quien se ocupa de las clases económicas media y alta, mientras que las clases bajas son atendidas por el Estado.

El proceso inflacionario que ha vivido el país, ha contraído el financiamiento hipotecario, en tanto los inversionistas esperan, elevadas utilidades y reducción de plazos para recuperar sus capitales en términos reales.

Las medidas tomadas por los entes financieros afectan la capacidad de pago de los solicitantes, especialmente de los de menores ingresos, que al quedar fuera de los esquemas formales, buscan soluciones en el sector informal o incrementar la demanda de aportes estatales.

³⁵ Guardera, Marco. " Perfil sobre la experiencia del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el Sistema Habitacional de la República del Ecuador" Naciones Unidas. HABITAT, Quito, Octubre 1995, pag 3

El financiamiento publico del sector vivienda, se ha realizado especialmente a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, quien se ha sustentado básicamente en la recuperación de créditos, asignaciones del Estado, prestamos internacionales, venta de bonos a los Bancos Privados y Fondos de Garantía de contratistas del Sector Publico.

Estos recursos se han destinado fundamentalmente, al financiamiento directo de soluciones habitacionales, al margen de la problemática general de todo el Sistema financiero Habitacional.

La construcción masiva de viviendas arranca prácticamente desde la creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en 1961.

Las Instituciones formales que conforman el Sistema Financiero Habitacional del Ecuador son las siguientes:

Banco Ecuatoriano de la Vivienda
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda
Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social
Banca Privada
Cooperativa de Ahorro y Crédito

CREACIÓN DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Mediante Decreto Ley de Emergencia, de Mayo de 1961 se crea el Banco Ecuatprioano de la Vivienda como una Institución de Desarrollo privado, con personería jurídica propia y con finalidad social o publica, como organismo financiero y crediticio del sector vivienda, forma parte de las Entidades Financieras del Sector publico.

Tiene la finalidad de desarrollar una política crediticia tendiente a contribuir a la solución del déficit habitacional del país, a través de la captación y provisión de recursos financieros para la construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda de mediano y bajo costo.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, esta en proceso de Reestructuración Financiera desde Agosto de 1992

IMPLANTACION DEL SUBSIDIO HABITACIONAL

A pesar de los esfuerzos financieros que se realicen, siempre existirán grupos de personas que no cuenten con los suficientes ingresos para acceder a, un crédito en condiciones financieras normales.

Para superar esta situación, esta en proceso de creación de un sistema de subsidios directos y transparentes con recursos del Estado.

Es condición fundamental, para obtener el subsidio contribuir para la adquisición de la vivienda, con el ahorro familiar que será incentivado con sistemas reajustables.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Las principales fuentes que financian la actividad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, son las siguientes:

Recaudacion de recursos propios

Asignacion del Estado

Prestamos Internacionales

Cabe resaltar que la principal fuente de financiamiento, es la recaudacion de recursos propios, como la recuperación

de cartera. captación de ahorros, depósitos en garantías y cuotas de entrada.

"...Si los Sistemas Bancarios de los países de esta parte del mundo llevan una andadura similar a la de la Banca en los países desarrollados, el proceso de intermediación tenderá a ser más fuerte en aquellas actividades que, por su naturaleza, no pueden ser tocadas fácilmente por las nuevas alternativas de financiación para empresas y personas. La financiación de la vivienda es una de esas actividades que continuara dependiendo de la pura intermediación financiera. se trata pues de uno de esos círculos virtuosos que los Latinoamericanos quisiéramos vivir en nuestras Naciones. el rápido crecimiento con estabilidad macroeconómica, en condición sine qua non del éxito de los sistemas financieros privados en la satisfacción de las inmensas demandas habitacionales de la población".³⁶

8.2. EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN BOLIVIA

8.2.1 ASPECTOS IMPORTANTES

El Financiamiento Habitacional en Bolivia se basa en un Sistema de Ahorro Obligatorio, a consecuencia de disposiciones gubernamentales, con la finalidad de crear Fondos para la "Vivienda Social", con aportes obligatorios tanto para los empleados como para los empleadores, lamentablemente, los ahorros obligatorios administrados por el Estado, se han constituido en una forma de impuesto regresivo, donde es grande la cantidad de personas obligadas

³⁶ González, Cesar, " reformas Financieras y Financiamiento Habitacional- Colombia" UNLAPRAVI, Buenos Aires, 1994, pag 30-31.

a contribuir. pero solo unos pocos se han beneficiado con viviendas. que casi siempre han tenido tinte de favor politico.

Hasta ahora, la Entidad encargada de ejecutar la política habitacional en nuestro país, el Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS", a financiado la construcción de viviendas a través de las Instituciones de Crédito Intermediario "ICIS" que canalizan los recursos del Fondo Nacional de Vivienda Social en favor del prestatario temporal (empresas constructora) y del prestatario final (adjudicatarios), aunque en pasados años este financiamiento fue concedido directamente, por ejemplo las personas que han sido beneficiarias de los Ex-Consejos de Vivienda y del Fondo Social de Emergencia, constituyendo así la participación institucional un importante medio facilitador para la implementación de proyectos habitacionales.

El Fondo Nacional de Vivienda Social "FONVIS", ejecuta sus operaciones de financiamiento en el marco de la política de vivienda formulada por el Gobierno Central (el cual en el proceso de reordenamiento Institucional, nombra como cabeza de sector al Ministerio de la Presidencia) a través de programas o líneas de Crédito que expresan la política financiera de la Institución.

8.2.2. EL UNIVERSO DE APORTANTES

El control de las recaudaciones por aportes al Régimen de Vivienda, se efectúa a través del control de las empresas sin individualizar por aportante. Los detalles de control de las empresas son bastante variables, se da el caso de que algunas cambian de Razón Social con bastante frecuencia contratando el mismo personal, mientras que otras tienen la costumbre de cambiar de personal permanentemente.

"El universo de aportantes, se estima que se encuentra a nivel nacional entre 400.000 y 450.0000 asalariados, sin embargo este dato constituye una aproximación" ³⁷

El Censo Nacional de Población y Vivienda de 1992, estima que aproximadamente 800.0000 personas, a los trabajadores asalariados, de los cuales tan solo un 50 por ciento están asegurados en el Sistema de Seguridad Social.

8.2.3. RECURSOS PARA VIVIENDA

Se debe establecer un análisis específico, de los recursos financieros con los que cuenta la Entidad, para atender las crecientes necesidades habitacionales.

Los recursos con los cuales cuenta actualmente el Fondo Nacional de Vivienda Social, corresponden a las Recaudaciones de Aportes para la Vivienda del 2 por ciento patronal y el 1 por ciento laboral "El monto promedio de recaudaciones mensuales en la gestión 1994 fue de 2 millones de dólares norteamericanos".³⁸

8.2.4. LA AMPLIACION DEL UNIVERSO DE APORTANTES

El Fondo Nacional de Vivienda Social, tiene programado implementar el aporte voluntario, para que todos los sectores que se encuentran fuera del Sistema de Seguridad Social sean incorporados en los programas de vivienda social que atiende el Estado.

³⁷ Roz de Villa, Milton, "La Política de Vivienda en el país", Hacia HABITAT II, Cochabamba, 1995, pag

³⁸ *idem*

"La población para acogerse a este beneficio tendra que contar con mas de 24 aportaciones. El monto de Crédito a ser otorgado esta en directa relación a la Declaración Jurada de Ingresos familiares mensuales, que es el parámetro de su capacidad de endeudamiento". ³⁹

8.2.5. LINEAS DE FINANCIAMIENTO

En años anteriores, otros temas atrajeron la atención de los especialistas en vivienda, sin embargo el tema del financiamiento en la actualidad es, la columna vertebral de toda política habitacional. El actual financiamiento habitacional en Bolivia, históricamente tiene los siguientes lineamientos fundamentales:

Su financiamiento tiene como base económica, los aportes de diferentes sectores de la economía al Régimen de Vivienda en la relación del 2 por ciento patronal y el 1 por ciento laboral.

El universo de aportantes del Fondo Nacional de Vivienda Social, se estima alrededor de 450.0000. Históricamente se ha demostrado que son muchos los aportantes y pocos los beneficiados.

La satisfacción de esta necesidad, requiere la participacion directa de una Institución de Credito Intermediaria, que delimita las condiciones y lineamientos de acceso al Crédito.

³⁹ Paz de Vela, Milton, "La política de Vivienda del país", *Hacia Habita II*, Cochabamba, 1995, pagina

El bien social " Vivienda ", bajo las actuales condiciones de financiamiento se individualiza, adquiriendo la forma "mercancia", transable en el Mercado.

El Cuadro 16, muestra la relación de líneas de financiamiento implementadas y aprobadas de 1987 a 1993

CUADRO 16
Financiamiento otorgado por el
Fondo Nacional de Vivienda Social
(1987-1993)

Línea de Crédito	Monto Financiamiento \$us.	Condiciones de Financiamiento	Nº Viviendas construidas
Línea FERE-FONVI (11.12.87 Y 01.02.89)	6.850. (1 dormitorio) 8.231 (2 Dormitorios) 10.000 (3 Dormitorios)	t.i. Rendimiento Libor+5% ICI	590
LÍNEA FONVI- FONDO SOCIAL DE EMERGENCIA	4.000	t.i.= 5 % Plazo= 20 años	529
PLAN NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR RECURSOS TGH (1992)	2.000	t.i. 5% Plazo=20 años	774
LÍNEA FONVI (1988-1993)	5.500	t.i.= 5% Plazo 20 años	7.649
	7.500	t.i.= 7.5% Plazo 20 años	
	10.000	t.i.= 10% Plazo 20 años	
	12.500	t.i.= 10% Plazo 20 años	
	16.000	t.i. = 10% Plazo 20 años	

FUENTE : Fondo Nacional de Vivienda Social
Elaboración : Propia

8.2.5.1. LINEA FONDO NACIONAL DE VIVIENDA- FONDO EXTRAORDINARIO DE REACTIVACION ECONOMICA "FERE-FONVI"

Mediante D.S. 21660 de 12 de Julio de 1987, se establecia los primeros lineamientos financieros, sobre los cuales debia, iniciar sus actividades el Fondo Nacional de Vivienda.

Se constituyo, el Fondo Extraordinario de Reactivación Económica "FERE", con un monto de 100 millones de dólares norteamericanos.

La administración del Fondo Extraordinario de Reactivación Económica fue encomendada, al Banco Central de Bolivia, ofreciendo su canalización mediante líneas de financiamiento utilizando el Sistema financiero Nacional, definiéndose para tal efecto el siguiente destino:

Para capital de trabajo 60 millones de dólares, para su distribución en partes iguales entre sectores de la Industria Manufacturera, Agropecuaria y Minería.

Para la construcción de viviendas y obras complementarias de infraestructura, cuarenta millones de dólares norteamericanos. Una vez que el Fondo Nacional de Vivienda, normalizo sus actividades con la designación de su Directorio se procedió a la aprobación del Reglamento de Créditos y Normas Operativas de la Línea de Financiamiento Fondo Extraordinario de Reactivación Económica - Fondo Nacional de Vivienda.

Sin embargo, el Banco Central de Bolivia, que tenia el papel de administrador de la Línea de Crédito, recién pudo aprobar, la mencionada reglamentación, mediante Resolución de

su Directorio Nº 005/88. A la par, de haberse aprobado el marco reglamentario, se autorizó el funcionamiento de la parte correspondiente al Fondo Extraordinario de Reactivación Económica, presupuestando para este fin la suma de 40 millones de dólares norteamericanos.

Asimismo, se dispuso la implementación del "Contrato de Participación" y "Reconocimiento de Deuda y Promesa de Pago" documentos que incorporaban la fiscalización del Banco Central de Bolivia, sobre el Sistema Financiero participante del "FERE-FONVI".

Como contraparte, el Fondo Nacional de Vivienda considero, un presupuesto de 10 millones de dólares norteamericanos, en base a los recursos traspasados por los Consejos de Vivienda, recuperación de Cartera y fundamentalmente de sus captaciones por concepto de Recaudación de Aportes al Régimen de Vivienda.

En la citada normatividad reglamentaria, los créditos de vivienda incorporaban los servicios de intermediación de entidades financieras legalmente establecidas "ICIS", las que debían presentar proyectos habitacionales bajo las condiciones de crédito mostradas en el Cuadro 16.

En base a estos criterios, los desembolsos debían haber sido efectuados por el Banco Central de Bolivia, en atención a los requerimientos presentados, sin embargo al no contar el Instituto Emisor con la correspondiente liquidez en fecha 14 de Enero de 1988 mediante Resolución emanada de los Ministerios de Asuntos Urbanos y Finanzas se autoriza al Fondo Nacional de Vivienda conceder créditos puente, en cobertura de los proyectos de vivienda presentados por las Intermediarias, hasta que se habilite la línea de crédito

"FERE-FONVI", utilizando el cien por ciento de sus recursos.

Ante negociaciones efectuadas por la Central Obrera Boliviana el Supremo Gobierno, procedió a la revisión de los términos financieros contemplados para la ejecución de la línea de financiamiento FERE-FONVI. por lo que, en fecha 13 de mayo de 1988 promulgo el D.S. 21941, dictaminando financiar con recursos propios la construcción, ampliación, refacción y mejoramiento de vivienda de interés social y obras complementarias de infraestructura, contemplando para ello una tasa de interés anual del cinco por ciento, incluyendo el costo de Seguro de Desgravamen Hipotecario.

Asimismo, los prestamos otorgados con recursos de esa línea de crédito debían ser ajustadas de acuerdo al índice de precios al consumidos "IPC", publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística (como medida de mantenimiento de valor.

En consideración a la reducción de la tasa de interés que en el caso correspondía exclusivamente, a la Entidad Financiera Intermediaria, los ingresos del Fondo Nacional de Vivienda sufrían una reducción, por lo que la misma norma autorizo destinar a su presupuesto de funcionamiento hasta el cien por ciento de sus ingresos por concepto de aportes.

8.2.5.2. LINEA FONDO NACIONAL DE VIVIENDA- FONDO SOCIAL DE EMERGENCIA

De conformidad a lo dispuesto por el Consejo Nacional de Política Social del Ministerio de Planeamiento y Coordinación mediante Resolución Nº 02/89 de fecha 28 de Enero de 1989, se autorizo al Fondo Nacional de Vivienda, suscribir un convenio con el Fondo Social de Emergencia a fin de que este canalice

recursos provenientes de los aportes al Régimen de Vivienda por lo que, en fecha 9 de Marzo de 1989 se firmo un compromiso mediante el cual, el Fondo nacional de Vivienda debia desembolsar recursos financieros a través del Fondo Social de Emergencia.

Para la ejecución fisica de los proyectos habitacionales se utilizo el concurso de profesionales contratistas y empresas constructoras que cumplieron las normas y regulaciones de ambas instituciones.

La fecha limite de vencimiento del mencionado convenio, prescribia el 31 de Diciembre de 1989 por su vigencia coyuntural.

En el documento de referencia, el Fondo Social de Emergencia de comprometió a :

Recibir proyectos de vivienda. aprobados por el Fondo Nacional de Vivienda.

Revisar la estructura de costos.

Administrar los recursos desembolsados por el Fondo Nacional de Vivienda Social, para el financiamiento de proyectos de Vivienda de Interés Social.

Efectuar seguimiento y control de aquellos proyectos financiados por el Fondo Nacional de Vivienda Social.

Por su parte el Fondo Nacional de Vivienda, contemplaba las siguientes obligaciones:

Evaluar, calificar y aprobar las proyectos de vivienda presentados de conformidad a las normas establecidas para el efecto.

Desembolsar al Fondo Social de Emergencia la totalidad de recursos, para aquellos proyectos aprobados por el Fondo Nacional de Vivienda.

Supervisar la ejecución de las obras de los proyectos aprobados.

Suscribir contratos de adjudicación provisional de viviendas de interés social.

Extender minutas de adjudicación definitiva, una vez cancelado la totalidad de la obligación.

Para la implementación del presente convenio, se considero además las siguientes condiciones financieras:

Financiamiento máximo de hasta \$us. 4.000 por vivienda y \$us. 25.000 por la totalidad del proyecto.

Compra de terrenos para los proyectos que lo requieran, dando referencia al os que se ejecuten en lotes de propiedad del Instituto de Vivienda Social.

Los sistemas de desembolso, esta dividido en dos asignaciones: el 50 por ciento al tiempo de iniciarse el proyecto y el saldo cuando la obra logre un avance del 35 por ciento.

Adoptando lo contemplado en el Reglamento de Créditos del Fondo Nacional de Vivienda Social. se considero la tasa de interés del cinco por ciento sobre saldos deudores, un plazo maximo de 20 años para la amortización de la deuda y mantenimiento de valor respecto al dolar norteamericano.

" Se atendió el financiamiento, para 11 proyectos habitacionales, posibilitando la construcción de 529 viviendas con una inversión de 2.012.049 dólares

norteamericanos"⁴⁰

B.2.5.3. PLAN NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR "PNVP"

En fecha 11 de Enero de 1990, fue promulgado el D.S. 22407 que contemplaba las políticas de acción para consolidar la estabilidad y promover el crecimiento económico, el empleo, el desarrollo social y la modernización del Estado.

En el capítulo IV de la citada norma legal, se hace referencia al sector de la vivienda, encomendándose al Ministerio de Asuntos Urbanos, la ejecución del Plan Nacional de Vivienda Popular, para atenuar el agudo problema del déficit habitacional del país.

Para el efecto, el Plan Nacional de Vivienda Popular contemplo un presupuesto inicial de 20 millones de dólares norteamericanos provenientes del Tesoro general de la Nación (con recursos internos y externos) a incrementarse gradualmente en el tiempo.

Esos recursos canalizados, a través del Fondo Nacional de Vivienda, fueron destinados a la población aportante y no aportante al Régimen de Vivienda. Con el propósito de mejorar unidades habitacionales con un crédito máximo de hasta \$us. 2.000 pagaderos en 10 años, con garantías solidarias mancomunadas o la hipoteca del lote de terreno y la construcción.

En fecha 20 de Junio de 1990, el Directorio del Fondo Nacional de Vivienda, emitió la Resolución Nº 45/90, aprobando el Reglamento de Utilización de Recursos del

⁴⁰ Memoria Anual 1992. Fondo Nacional de Vivienda. Pág.11

Programa de Vivienda Popular, destinado a sectores aportantes y no aportantes al Régimen de Vivienda, en sus XI Capítulos y 30 artículos. En fecha 2 de Julio de 1990 el Ministerio de Asuntos Urbanos dispuso la Resolución Nº 322, homologando la mencionada Resolución de Directorio del Fondo Nacional de Vivienda Social.

"A la conclusión de la gestión 1992, se contabilizó una colocación de 1.584.000 dólares norteamericanos. Utilizando los servicios de la Intermediación Financiera de Cooperativas y Mutuales de Ahorro y Préstamo, bajo la modalidad contractual de Administración de Recursos en Fideicomiso....como avance de la presente Memoria 1992, debe agregarse la suma de 86.000 dólares norteamericanos".⁴¹

8.2.5.4. LINEA DE FINANCIAMIENTO FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

La ejecución de la Línea de Financiamiento FERE-FONVI, implicaba una cobertura de 10 millones de dólares norteamericanos por parte del Fondo Nacional de Vivienda, pero en 1989 había cumplido con la totalidad de la asignación de recursos destinados a la Línea de Financiamiento FERE-FONVI, por lo que en cumplimiento al Reglamento de Créditos, aprobado mediante Resolución de Directorio Nº18/88 de fecha 09-06-88, hacia necesaria una norma administrativa que permitiera establecer nuevas líneas de crédito, de esta manera se emitió la Resolución Nº 11/89 de fecha 03-02-89 que establecía las líneas de crédito detalladas en el cuadro 16.

"Hasta el 22 de Abril de 1992, fueron atendidos 93 proyectos habitacionales que comprendían a 5.727 viviendas y un financiamiento total de 53.914.265 dólares

⁴¹ Memoria Anual 1992, Fondo Nacional de Vivienda, Pág. 21

norteamericanos". ⁴²

MODIFICACIONES A LAS LINEAS DE CREDITO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

En fecha 22 de Abril de 1992, el Directorio del Fondo Nacional de Vivienda Social, aprobó el Reglamento de Crédito propuesto mediante la emisión de la Resolución Nº 037/92

Hasta \$us. 5.000, para aquellos proyectos cuyo valor total incluido el terreno y la infraestructura, no exceda de \$us. 6.111 a la tasa de interés del 0 por ciento anual en favor del Fondo Nacional de Vivienda Social, mas un máximo de 5 puntos porcentuales en favor de la Intermediaria "ICI", plazo de hasta 20 años y mantenimiento de valor respecto al dolar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Hasta \$us. 7.000 para aquellos proyectos cuyo valor total incluido el terreno y la infraestructura, no exceda de \$us. 8.333, a la tasa de interés del 2.5 por ciento anual en favor del Fondo Nacional de Vivienda Social, mas un máximo de 5 puntos porcentuales en favor de la Intermediaria, plazo de hasta 20 años y mantenimiento de valor respecto al dolar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Hasta \$us. 10.000, para aquellos proyectos cuyo valor total incluido el terreno y la infraestructura, no exceda de \$us. 11.111, a la tasa de interés del 5 por ciento anual en favor del Fondo Nacional de Vivienda Social, mas un máximo de 5 puntos porcentuales en favor de la intermediaria, plazo de hasta 20 años y

⁴² Memoria Anual 1992, Fondo Nacional de Vivienda.

mantenimiento de valor respecto al dolar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Hasta \$us. 12.5000, para aquellos proyectos cuyo valor total incluido el terreno y la infraestructura, no exceda de \$us. 13.338, a la tasa de interés del 5 por ciento anual en favor del Fondo Nacional de Vivienda Social, mas un máximo de 5 puntos porcentuales en favor de la Intermediaria, plazo de hasta 15 años y mantenimiento de valor respecto al dolar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Hasta \$us. 16.000. para aquellos proyectos cuyo valor total incluido el terreno y la infraestructura, no exceda de \$us. 17.777, a la tasa de interés del 5 por ciento anual en favor del Fondo Nacional de Vivienda Social, mas un máximo de 5 puntos porcentuales en favor de la Intermediaria, plazo de hasta 15 años y mantenimiento de valor respecto al dolar de los Estados Unidos de Norteamérica.

La citada Resolución, instruyo destinar el 75 por ciento de los recursos al financiamiento de la primera y segunda línea de crédito y el restante 25 por ciento a la cobertura de las líneas restantes.

"Bajo este contexto desde el 23 de Abril de 1992 hasta el cierre de la gestión fueron atendidos 12 proyectos de vivienda, alcanzando a cubrir B13 viviendas y un financiamiento total de \$us. 7.952.753".⁴³

⁴³ Memoria Anual 1992. Fondo Nacional de Vivienda

8.2.5.5. LINEAS DE FINANCIAMIENTO POR PROGRAMA

Con el denominativo de soluciones habitacionales, se dio inicio a la actual política habitacional en el país, que tras un largo receso (2 años) comenzando a financiar a partir de 1995, con los programas de vivienda que incluyen: lotes con servicios, unidades básicas, construcción de vivienda, construcción multifamiliares, supervisión de proyectos, contemplando lo siguiente:

"El Plazo para cancelación de la deuda emanada de tal política es de 5,10,20,25 años, variando las tasas de interés en función a los niveles de ingreso de los aportantes. Ingresos menores a 1.100 Bolivianos con tasas de interés anual del 4, 5 y 6 por ciento.

Ingresos superiores a 1.100 Bolivianos, con tasas de interés anual del 10.5 por ciento en los cinco programas de vivienda.

Para familias que desean y pueden cancelar créditos superiores a 15.000 dólares norteamericanos, tasas de interés anual del 12.5 por ciento. Para construcción de viviendas unifamiliares y departamentos". ⁴⁴

"El mejoramiento de viviendas, en lo que corresponde al trámite se hace en forma individual, el que puede solicitar cualquier personal que sea aportante al Fondo Nacional de Vivienda Social. En los otros programas los proyectos son abiertos o cerrados, los proyectos abiertos serán ejecutados sin tener un grupo de beneficiarios definido. Estos proyectos serán ofertados al público, para que en forma individual se

⁴⁴ Hoz de Villa, Milton. "La política de vivienda del país", Hacia HABITAT II, Cochabamba, 1995.

aproximen a la intermediaria, eligiendo el terreno o vivienda que a ellos les guste. Los proyectos cerrados, son aquellos que son canalizados a través de un grupo, puede ser sindicato, cooperativa y otros, los cuales hacen elaborar un proyecto sobre un lote determinado, solicitan su financiamiento y tiene sus beneficiarios definidos".⁴⁵

8.2.6. EL ROL DE LA INTERMEDIACION FINANCIERA

La Intermediacion Financiera es: " Actividad realizada solo por una Entidad financiera autorizada, consistente entre la mediación entre la oferta y demanda de recursos financieros prestables".⁴⁶

El actual Fondo Nacional de Vivienda Social, define a una Institución de Crédito Intermediaria como: " Entidad financiera autorizada por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras y Habilitada por el Directorio del Fondo Nacional de Vivienda Social para intermediar los créditos otorgados por esta Institución, a aportantes al Régimen de Vivienda con destino a la solución de las necesidades habitacionales".⁴⁷

Actualmente la Intermediacion financiera para vivienda, canaliza recursos hacia los beneficiarios finales de las siguientes maneras:

⁴⁵ Roz de Villa, Milton. "La política de vivienda del país" Hacia HABITAT II. Cochabamba, 1995.

⁴⁶ Ley 1488, 14 de Abril de 1993 Gaceta Oficial de Bolivia

⁴⁷ Reglamento de Créditos, Fondo Nacional de Vivienda Social

RIESGO CREDITICIO

En los financiamientos, otorgados bajo esta modalidad (proyectos y líneas de crédito). La Institución de Crédito Intermediaria "ICI", asume la totalidad del riesgo de la operación, tanto en lo que corresponde a la colocación como recuperación de los créditos otorgados, sin que ninguna circunstancia de morosidad o insolvencia de los prestatarios pueda alterar la obligación asumida.

FIDEICOMISO

En los financiamientos otorgados bajo esta modalidad, la Institución de Crédito Intermediaria (ICI) administra por mandato del Fondo Nacional de Vivienda Social, recursos destinados al financiamiento de soluciones habitacionales denominado fondo fiduciario (encargo de confianza, la fiduciaria se obliga a administrar recursos) en favor de aportantes al Régimen de Vivienda.

ADMINISTRACIÓN FINANCIERA

La administración financiera agrupa modalidades de servicio financiero, que presta una Institución autorizada para la administración de recursos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda Social, las mismas que comprenden:

LA ADMINISTRACION DE PROYECTOS

A través de la cual, el Fondo Nacional de Vivienda Social, delega por mandato la administración del financiamiento destinado a un proyecto habitacional.

EL COBRO DE CARTERA

A través del cual el Fondo Nacional de Vivienda Social encomienda el cobro de Cartera, que se genera a cargo de una Intermediaria, por la ejecución de un proyecto habitacional o el otorgamiento de una línea de crédito.

El riesgo de la operación será establecido dependiendo del tipo de servicio prestado al Fondo Nacional de Vivienda Social.

8.2.6.1 CON RIESGO CREDITICIO (Mutuales y Cooperativas)

En atención a que, las Intermediarias perciben un diferencial en su favor, los recursos que le son otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda Social son de su cargo y exclusiva responsabilidad, asumiendo la totalidad del riesgo crediticio, sin que ninguna circunstancia de morosidad o insolvencia de los prestatario temporales o finales puedan alterar esta responsabilidad.

Toda Institución de Crédito Intermediario que suscriba "El Contrato de Participación", esta facultada para presentar al Fondo Nacional de Vivienda Social, para su consideración y financiamiento, proyectos de construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares, contemplando en la adquisición de terrenos, obras de saneamiento básico e infraestructura de la urbanización proyectada.

La Intermediaria, es responsable de la calificación de la constructora, que se habilita como prestataria temporal. El Fondo Nacional de Vivienda Social no tiene ningún nexo con la constructora ni responsabilidad alguna por la ejecución de los proyectos.

La Intermediaria, asume la responsabilidad del proceso de seleccion y calificación de los adjudicatarios y prestatarios finales de los proyectos habitacionales.

La Intermediaria y el Fondo Nacional de Vivienda Social, para la ejecución de todo proyecto de vivienda de interés social debidamente aprobado, suscribe un contrato de reconocimiento de deuda y promesa de pago, donde se establece como garantia de la Intermediaria en favor del Fondo Nacional de Vivienda Social, una carta notariada dirigida al Banco donde mantenga su cuenta corriente, autorizandole a debitar en la cuenta que indica, el monto deudor que se establece mediante Auditoría Interna.

8.2.6.2. SIN RIESGO CREDITICIO "FIDEICOMISO"

Solamente, suscrito con los Banco. El Fideicomiso fue autorizado mediante D.S. 23261 de 15 de Septiembre de 1992.pero el Art. 1B dice que: "Los recursos del Fondo nacional de Vivienda Social, se consideran bajo responsabilidad de las Intermediarias", la característica de esta forma de Intermediación es que, únicamente con los Bancos se puede suscribir Contrato de Fideicomiso

Los Contratos en Fideicomiso que suscribe, el Fondo Nacional de Vivienda Social, se efectúa bajo la forma de Administración de Recursos en Fideicomiso.

CAPITULO IX

9. PRUEBA DE HIPOTESIS

En cualquier estudio, es siempre útil determinar la relación matemática que existen entre las variables estudiadas, un modelo es entonces; una representación lógica y cuantitativa de la relación que existe, entre las variables del Sistema en estudio, por lo que se ha visto la necesidad de demostrar que: la Intermediación cualquiera sea su forma, al encarecer el costo del crédito es nociva a los intereses del aportante de bajos ingresos económicos, el cual no tiene otra forma de acceder a un crédito FONVIS.

Es así que, al formular el modelo se ha tenido presente: El propósito para el cual el modelo ha de servir, rango de validez del modelo, determinación del modelo requerido, estimaciones estadísticas; y se ha propuesto un modelo para obtener ajuste de datos en una relación entre las variables X y la variable Y.

9.1. DESCRIPCION DE VARIABLES

VARIABLE DEPENDIENTE

El costo de la Intermediación Financiera.

Es producto del pago periódico que efectúa el aportante, especificado en cuanto a; su importe, fecha de vencimiento, a la Institución de Crédito Intermediario (Bancos, Mutuales, Cooperativas etc.) para la obtención de una vivienda de interés social.

VARIABLES INDEPENDIENTES

Nivel de ingreso familiar

Es un requisito, por el cual el aportante debe demostrar capacidad económica por su grupo familiar, de acuerdo a las condiciones que indican las Intermediarias y por el financiamiento solicitado.

Salario del Sector Público

El trabajador aportante, en función al cargo que ocupa en la Administración Pública, al percibir un salario cumple, obligatoriamente al Régimen de Vivienda, en la proporción del 1 por ciento de acuerdo a disposiciones legales vigentes, esto origina que se constituya en potencial beneficiario del FONVIS.

Salario del Sector Privado

A diferencia del Sector Público, el trabajador del Sector Privado, goza de mejor remuneración de acuerdo a la actividad que realiza cumpliendo con el organigrama de producción de una empresa en particular; también aporta obligatoriamente al Régimen de Vivienda.

9.2. RELACION DE VARIABLES

Para observar, el efecto que causa cada variable independiente frente a la variable dependiente, en un período de 8 años, se presenta el siguiente Cuadro:

(Por actualización de datos, se extiende el análisis al año 1994).

CUADRO 17
RELACION DE VARIABLES
EN BOLIVIANOS
(1987-1994)

Nº	AÑOS	COSTO DE LA INTERMEDIACION FINANCIERA	NIVEL DE INGRESO FAMILIAR	SALARIO REAL S. PUBLICO	SALARIO REAL S. PRIVADO
1	1987	27.77	312.5	100.00	290.00
2	1988	77.40	700.00	113.00	428.00
3	1989	86.44	886.09	117.00	522.00
4	1990	117.36	1.095.20	118.00	627.00
5	1991	148.17	1.400.00	132.00	739.00
6	1992	166.28	1.417.53	151.00	841.00
7	1993	175.82	1.498.62	160.00	940.00
8	1994	172.17	1.108.05	180.00	1.100.00

9.3. ANALISIS DE REGRESION

El análisis de regresión está relacionado con el estudio de la dependencia de una variable dependiente, de una o más variables adicionales, las variables explicativas con la perspectiva de estimar y o predecir el valor medio o promedio de la primera en términos de valores conocidos o fijos de las segundas.

Numero de observaciones: 8 (n)

Numero de variables : 4

Variable Dependiente : $Y =$ Costo de la Intermediacion
Financiera

Variables Independientes:

x1 = Nivel de ingreso familiar
x2 = Salario Real del Sector Publico
x3 = Salario Real del Sector Privado

MODELO DE REGRESION MULTIPLE

La regresión múltiple, se utiliza para predecir valores promedios e individuales de la variable dependiente, dados los valores de las variables independientes.

Esta regresión se realizará, mediante el Paquete TSP Versión 7.0 utilizada en diferentes Instituciones, para determinar los parámetros estadísticos en la hipótesis formulada.

De esta manera se presentan, cuatro modelos lineales efectuados a través de la utilización del paquete antes mencionado.

MODELO 1

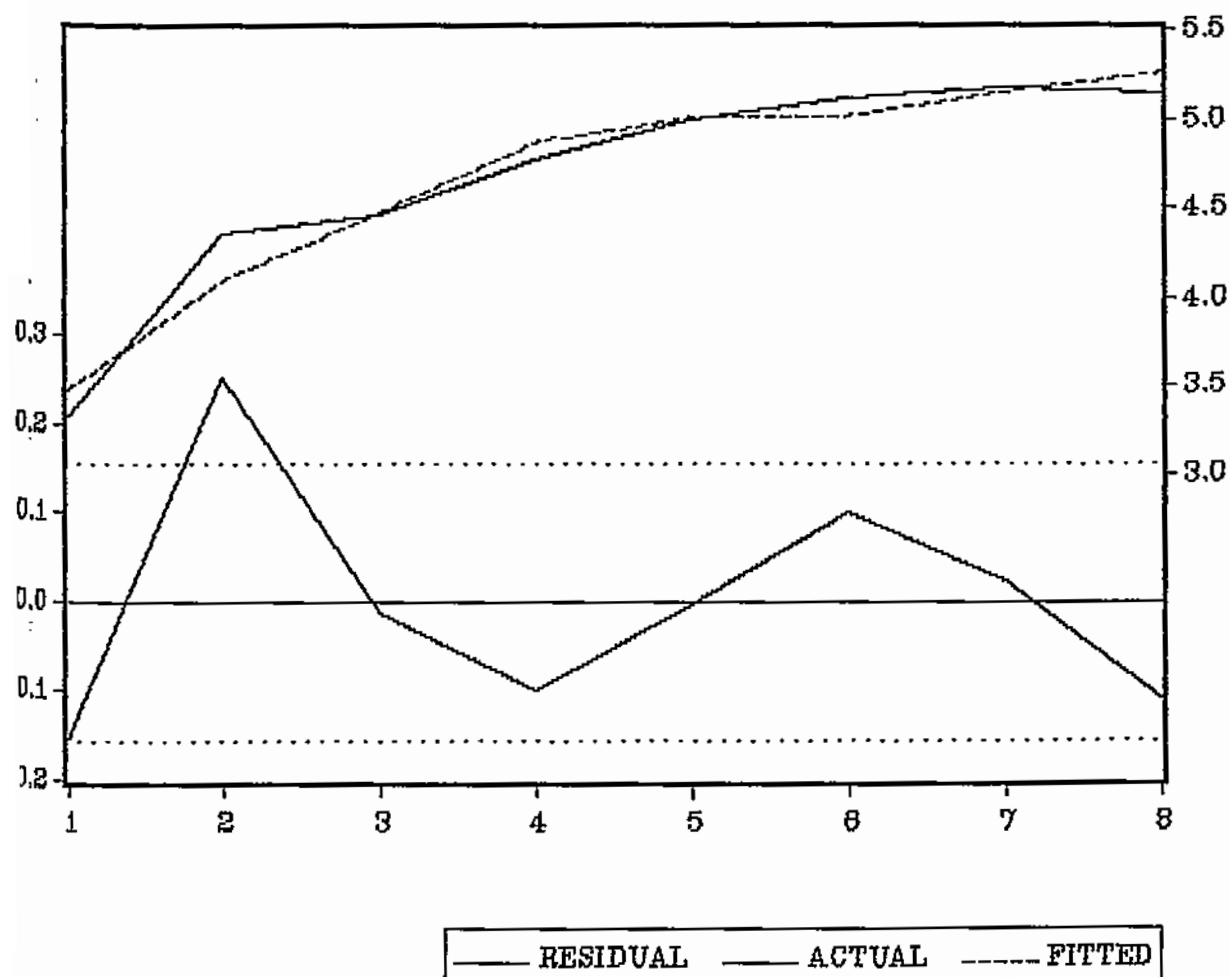
obs	LN1	LN2	LN3
1	3.323956	3.218876	4.283587
2	4.348987	3.341094	4.672829
3	4.459451	3.375880	4.871373
4	4.765246	3.384390	5.054652
5	4.998360	3.496508	5.219004
6	5.113673	3.630985	5.347107
7	5.169484	3.688879	5.459586
8	5.148482	3.806663	5.616771

// Dependent Variable is LN1
 Date: 6-19-1996 / Time: 22:05
 PL range: 1 - 8
 Number of observations: 8

VARIABLE	COEFFICIENT	STD. ERROR	T-STAT.	2-TAIL SIG.
C	0.4970486	1.4056967	0.3535959	0.7381
LN2	-2.0631715	0.9405667	-2.1935410	0.0797
LN3	2.2456070	0.4255708	5.2766936	0.0033
=====				
Adjusted R-squared	0.956849	Mean of dependent var		4.665955
Unadjusted R-squared	0.939588	S.D. of dependent var		0.626926
Sum of squares	0.154091	Sum of squared resid		0.118719
Log likelihood	5.490225	F-statistic		55.43595
Wald-Watson stat	2.384107	Prob(F-statistic)		0.000387

Coefficient Covariance Matrix			
=====			
C	1.975983	C, LN2	-1.162201
C, LN3	0.411885	LN2, LN2	0.884666
LN2, LN3	-0.380577	LN3, LN3	0.181111

Residual Plot				obs	RESIDUAL	ACTUAL	FITTED
*			:	1	-0.15125	3.32396	3.47521
:			:	2	0.25185	4.34899	4.09714
:		*	:	3	-0.01177	4.45945	4.47122
:	*		:	4	-0.09999	4.76525	4.86523
:		*	:	5	-0.00462	4.99836	5.00298
:			:	6	0.10047	5.11367	5.01320
:		*	:	7	0.02314	5.16948	5.14634
:	*		:	8	-0.10783	5.14848	5.25631



MODELO 2

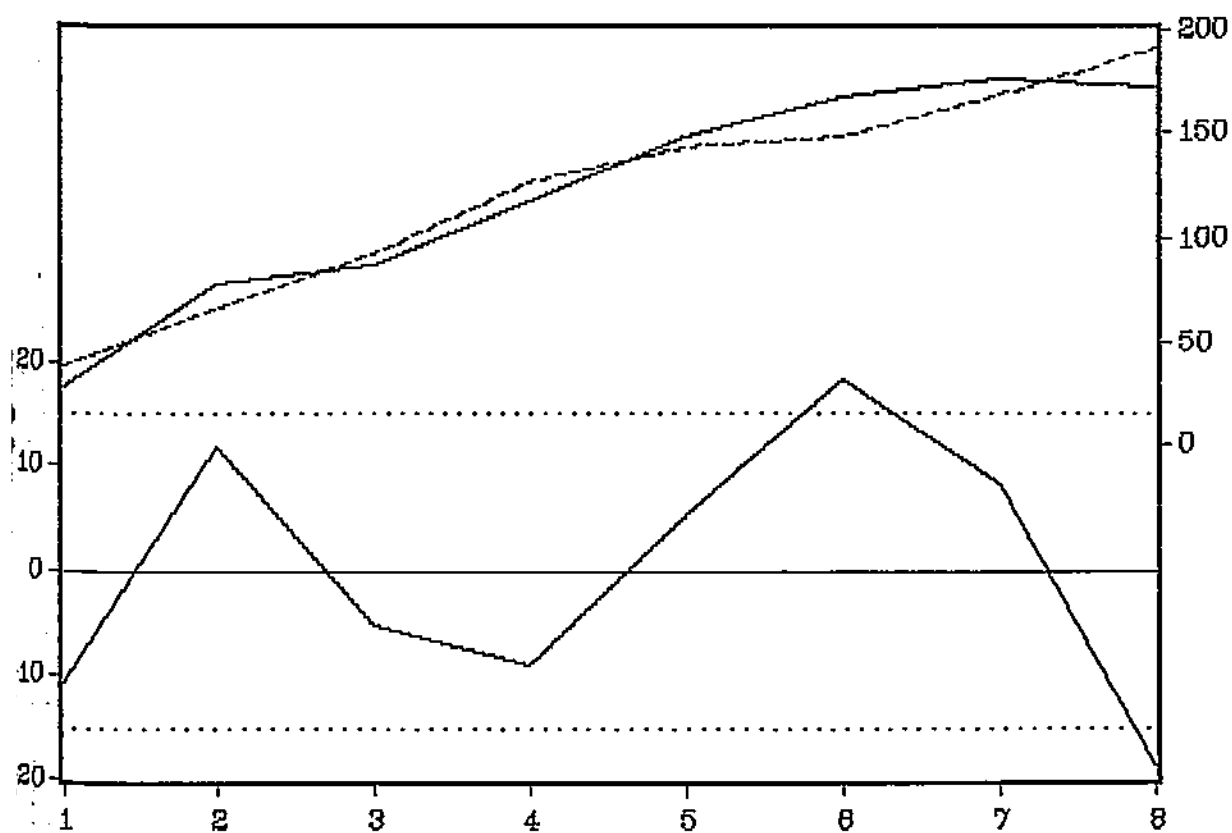
obs	Y	X2	X3
1	27.77000	100.0000	290.0000
2	77.40000	113.0000	428.0000
3	86.44000	117.0000	522.0000
4	117.3600	118.0000	627.0000
5	148.1700	132.0000	739.0000
6	166.2800	151.0000	841.0000
7	175.8240	160.0000	940.0000
8	172.1700	180.0000	1100.000

Dependent Variable is Y
 Date: 6-19-1996 / Time: 20:02
 Range: 1 - 8
 Number of observations: 8

VARIABLE	COEFFICIENT	STD. ERROR	T-STAT.	2-TAIL SIG.
C	98.517538	68.229508	1.4439139	0.2084
X2	-1.6065502	1.0002017	-1.6062263	0.1691
X3	0.3469818	0.1006172	3.4485331	0.0183
Adjusted R-squared	0.942510	Mean of dependent var		121.4268
Sum of squared residuals	0.919514	S.D. of dependent var		53.73414
Sum of squared regression	15.24442	Sum of squared resid		1161.962
Log-likelihood	-31.26520	F-statistic		40.98572
Wald-Watson stat	1.758832	Prob(F-statistic)		0.000792

Coefficient Covariance Matrix		
C	X2	X3
4655.266	C,X2	-66.45553
6.226378	X2,X2	1.000403
-0.098376	X3,X3	0.010124

Residual Plot				obs	RESIDUAL	ACTUAL	FITTED
:	*	:	:	1	-10.7172	27.7700	38.4872
:	:	*	:	2	11.9144	77.4000	65.4856
:	*	:	:	3	-5.23565	86.4400	91.6756
:	:	:	:	4	-9.14218	117.360	126.502
:	:	*	:	5	5.29756	148.170	142.872
:	:	:	*	6	18.5399	166.280	147.740
:	*	:	:	7	8.19164	175.824	167.632
:	:	:	:	8	-18.8484	172.170	191.018



— RESIDUAL — ACTUAL ---- FITTED

MODELO 3

obs	Y	LNx2	LNx3
1	27.77000	4.605170	5.669881
2	77.40000	4.727388	6.059123
3	86.44000	4.762174	6.257668
4	117.3600	4.770685	6.440947
5	148.1700	4.882802	6.605298
6	166.2800	5.017280	6.734591
7	175.8240	5.075174	6.845880
8	172.1700	5.192957	7.003066

Dependent Variable is Y
 6-19-1996 / Time: 20:42
 range: 1 - 8
 number of observations: 8

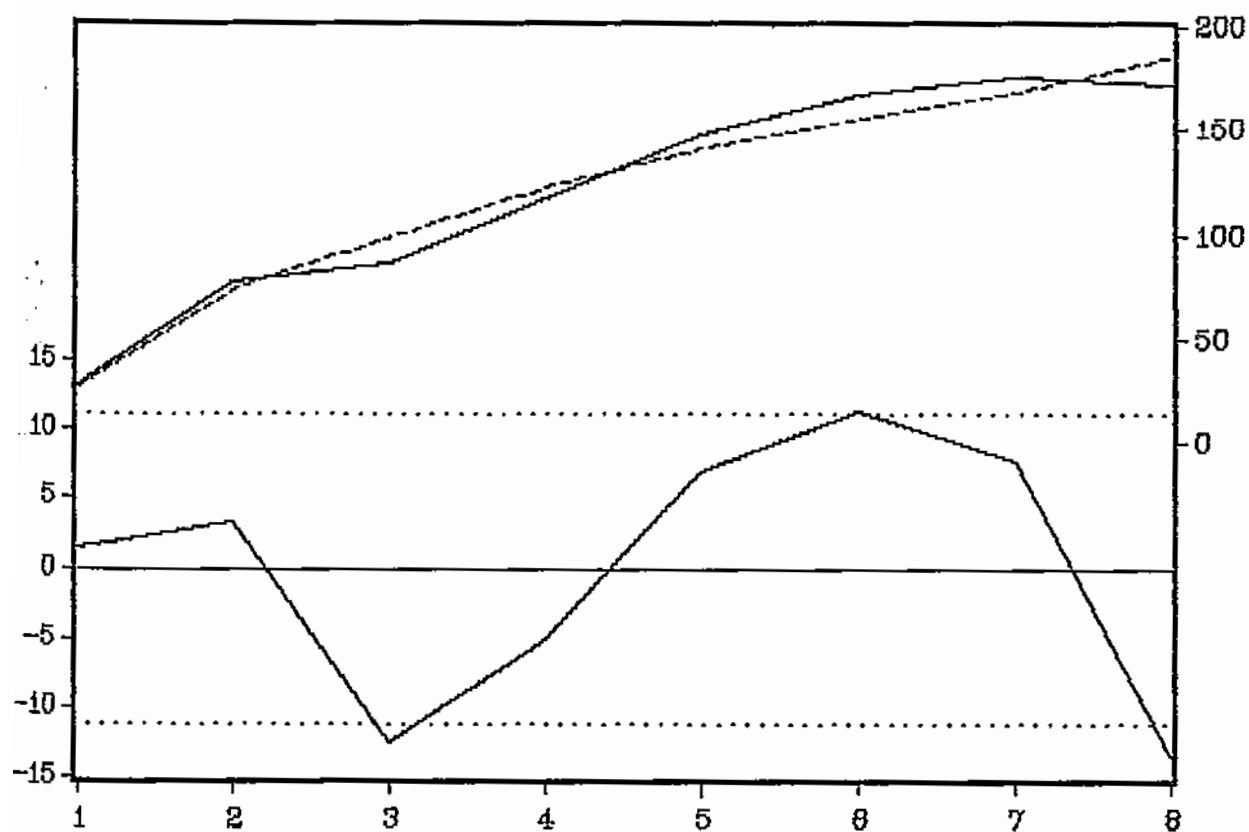
VARIABLE	COEFFICIENT	STD. ERROR	T-STAT.	2-TAIL SIG.
C	-604.72842	155.41948	-3.8909435	0.0115
LNx2	-22.004292	67.842318	-0.3243446	0.7588
LNx3	129.18650	30.688537	4.2096010	0.0084

Adjusted R-squared 0.969460 Mean of dependent var 121.4268
 Unadjusted R-squared 0.957244 S.D. of dependent var 53.73414
 Sum of squares of regression 11.11087 Sum of squared resid 617.2570
 Likelihood -28.73488 F-statistic 79.36017
 Bin-Watson stat 1.529022 Prob(F-statistic) 0.000163

Coefficient Covariance Matrix

C	24155.21	C, LNx2	-9684.577
LNx3	3582.306	LNx2, LNx2	4602.580
LNx2, LNx3	-1979.578	LNx3, LNx3	941.7863

Residual Plot				obs	RESIDUAL	ACTUAL	FITTED
:	:	*	:	1	1.35989	27.7700	26.4101
:	:	*	:	2	3.39437	77.4000	74.0056
*	:	:	:	3	-12.4495	86.4400	98.8895
:	*	:	:	4	-5.01936	117.360	122.379
:	:	*	:	5	7.02571	148.170	141.144
:	:	*	*	6	11.3918	166.280	154.888
:	:	*	:	7	7.83278	175.824	167.991
:	:	:	:	8	-13.5357	172.170	185.706



— RESIDUAL — ACTUAL ---- FITTED

MODELO 4

Obs	Y	X1	X2	X3
1	27.77000	312.5000	100.0000	290.0000
2	77.40000	700.0000	113.0000	428.0000
3	86.44000	886.0900	117.0000	522.0000
4	117.3600	1095.200	118.0000	627.0000
5	148.1700	1400.000	132.0000	739.0000
6	166.2800	1417.530	151.0000	841.0000
7	175.8240	1498.620	160.0000	940.0000
8	172.1700	1108.050	150.0000	1100.000

Dependent Variable is :
 6-19-1996 / Time: 1:10
 Range: 1 - 8
 Number of observations: 8

VARIABLE	COEFFICIENT	STD. ERROR	T-STAT.	2-TAIL SIG.
C	-46.325496	32.563138	-1.4226361	0.2279
X1	0.0684270	0.0108561	6.3030732	0.0032
X2	0.3381430	0.4577977	0.7386296	0.5011
X3	0.0736010	0.0551249	1.3351681	0.2527

R-squared	0.994741	Mean of dependent var	121.4268
Adjusted R-squared	0.990797	S.D. of dependent var	53.73414
Sum of regression	5.154809	Sum of squared resid	106.2882
Log likelihood	-21.69836	F-statistic	252.2100
Wald-Watson stat	3.463768	Prob(F-statistic)	0.000052

Coefficient Covariance Matrix			
C	1060.358	C,X1	-0.249471
X2	-14.68859	C,X3	1.708624
X1,X1	0.000118	X1,X2	0.003349
X1,X3	-0.000471	X2,X2	0.209579
X2,X3	-0.024630	X3,X3	0.003039

MODELO 4

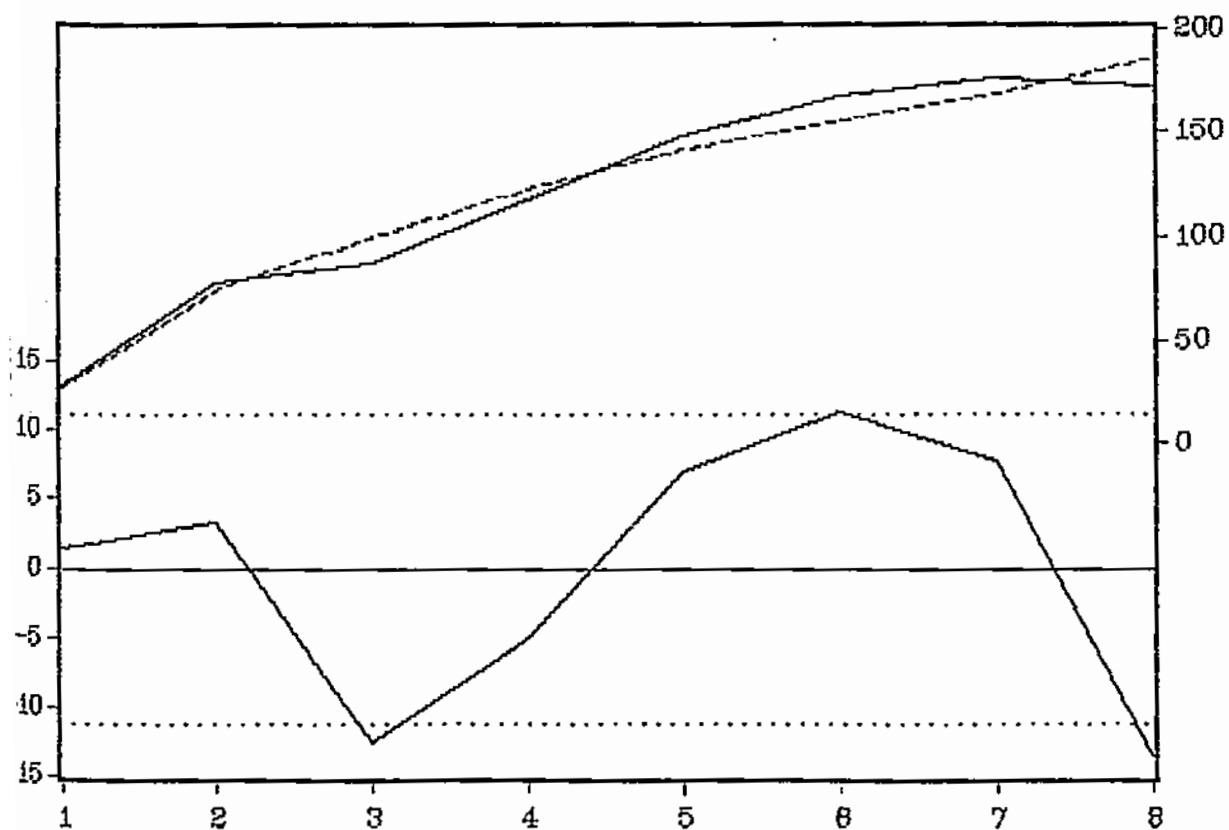
obs	y	x1	x2	x3
1	27.77000	312.5000	100.0000	290.0000
2	77.40000	700.0000	113.0000	428.0000
3	86.44000	886.0900	117.0000	522.0000
4	117.3600	1095.200	118.0000	627.0000
5	148.1700	1400.000	132.0000	739.0000
6	166.2800	1417.530	151.0000	841.0000
7	175.8240	1498.620	160.0000	940.0000
8	172.1700	1108.050	180.0000	1100.000

// Dependent Variable is y
 Date: 6-19-1996 Time: 1:10
 CL range: 1 - 8
 Number of observations: 8

VARIABLE	COEFFICIENT	STD. ERROR	T-STAT.	2-TAIL SIG.
C	-46.325496	32.563138	-1.4226361	0.2279
x1	0.0684270	0.0108561	6.3030732	0.0032
x2	0.3381430	0.4577977	0.7386296	0.5011
x3	0.0736010	0.0551249	1.3351681	0.2527
R-squared	0.994741	Mean of dependent var		121.4268
Adjusted R-squared	0.990797	S.D. of dependent var		53.73414
Sum of squares	5.154809	Sum of squared resid		106.2882
Log likelihood	-21.69836	F-statistic		252.2100
Prob>Chi-Square	3.463768	Prob(F-statistic)		0.000052

Coefficient Covariance Matrix			
C	1060.358	C.X1	-0.249471
X2	-14.68858	C.X3	1.708624
X1	0.000118	X1.X2	0.003349
X3	-0.000471	X2.X2	0.209579
X3	-0.024630	X3.X3	0.003039

Residual Plot				obs	RESIDUAL	ACTUAL	FITTED
:		*	:	1	1.35999	27.7700	26.4101
:		*	:	2	3.39437	77.4000	74.0056
*			:	3	-12.4495	86.4400	98.9895
:	*		:	4	-5.01936	117.360	122.379
:		*	:	5	7.02571	148.170	141.144
:		*	*	6	11.3918	166.280	154.888
:		*	:	7	7.83278	175.824	167.991
*			:	8	-13.5357	172.170	185.706



— RESIDUAL — ACTUAL - - - - FITTED

RESUMEN: PRUEBA DE HIPOTESIS

Modelo	Estadístico Darwin Natson	Estadístico T -Student	Bondad del ajuste "R"	FISHER "F"
1) $LN Y = C + LN X_2 + LN X_3$	2.38	0.35 -2.19 5.28	0.956	55.43 0.00079
2) $Y = C + X_2 + X_3$	1.76	1.44 -1.61 3.44	0.942	40.98 0.00079
3) $Y = C + LN X_2 + LN X_3$	1.53	-3.89 -0.32 4.21	0.969	79.36 0.00016
4) $Y = C + X_1 + X_2 + X_3$	3.46	-1.42 6.36 0.73 1.33	0.994	252.21 0.000052

Nivel de significancia = 5%

OBSERVACIONES

1) Se acepta la hipótesis. Aceptamos que con el salario que percibe le trabajadores del Sector Publico no tiene posibilidad de acceder a la vivienda, pero el trabajador del sector privado si, se ajusta el modelo en un 95%, existiendo alta correlación de variables.

2) No se rechaza ni se acepta la hipótesis, el trabajador del Sector Publico con ese Salario no tiene posibilidad de acceder a una vivienda pero el trabajador del Sector Privado si, se ajusta el modelo en un 94% existiendo alta correlación entre las variables.

3) No se rechaza ni se acepta la hipótesis, la posibilidad de que el trabajador del Sector Público se aleja

mas de la posibilidad de acceder a vivienda. el modelo se ajusta en un 96%. existiendo alta correlacion entre las variables.

4) Se acepta la hipótesis, los trabajadores del Sector Publico y Privado no tienen posibilidad de acceder a techo propio con los salarios que perciben. la variable ingreso familiar es significativo por ser requisito de condicionamiento en acceso al crédito habitacional.

CAPITULO X

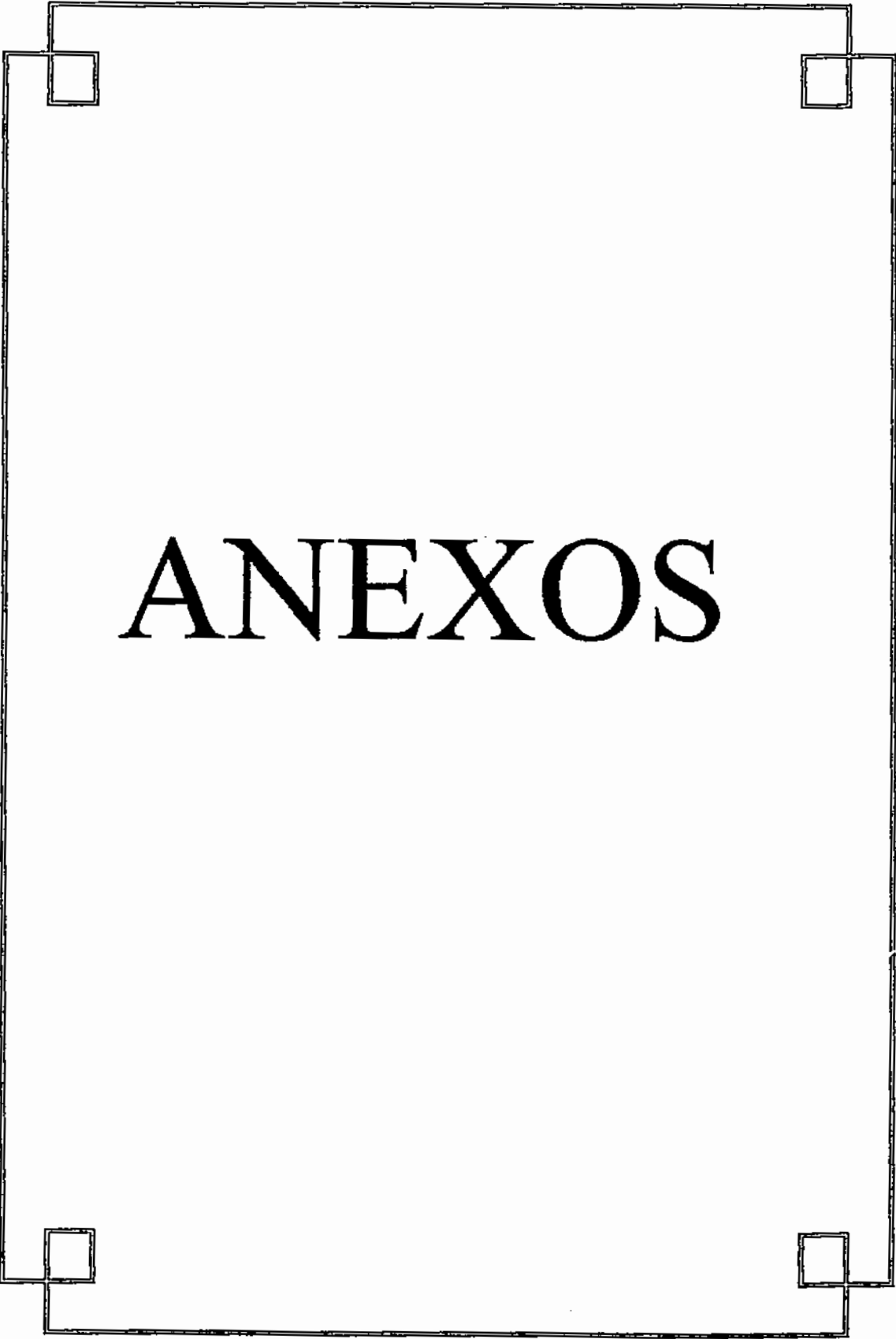
10. CONCLUSIONES ACERCA DEL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL .

1. El Financiamiento Habitacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda Social otorgado a plazos relativamente largos (15 a 20 años), ha tenido una reducida participación en la construcción de viviendas y sus actividades no han llegado a los sectores mas necesitados, (aquellas familias integradas por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las necesidades minimas vitales no alcanza a cubrir el costo de una vivienda de acuerdo a las condiciones de mercado). Existiendo en el país un total de 350.0000 aportantes (Sector Público y Sector Privado) y en el periodo se financian 9.055 viviendas a través del Fondo Nacional de Vivienda Social, se concluye: Solo el 3.62% a podido acceder a un crédito "FONVIS".
2. Los aportes legales de los asalariados al Régimen de Vivienda, constituyen una importante fuente de recursos financieros para la dotación de Viviendas de Interés Social. En el periodo se aporta un total de \$us. 104.810.000 de lo que se destina el 77% para el financiamiento de viviendas, esto demuestra: En Bolivia no se administra en forma óptima los recursos financieros.
3. A partir de los datos obtenidos se a observado que, las Viviendas de Interés Social. en nuestro país, tiene en promedio, la siguiente distribución porcentual de costos: costo del terreno 14.81%, costo de construcción

74.48%. costo de infraestructura 10.708%, sumando en conjunto un Costo Total Promedio de \$us. 8.284.

4. Un factor limitante para la construcción de viviendas es su Financiamiento y en nuestro país, existen grandes limitaciones para atender a familias de bajos ingresos económicos, el costo al que se están financiando las viviendas lleva a que, las Intermediarias engranaje principal en la concesión de créditos, únicamente se limiten a contratar al constructor y seleccionar interesados en las viviendas que demuestren capacidad de pago.
5. De acuerdo al análisis del comportamiento del salario real en el Sector Público y Privado frente a la Intermediación Financiera. se llega a la conclusión de que: el Aportante al Fondo Nacional de Vivienda Social del Sector Público en mayor proporción que el Sector Privado para acceder a una vivienda, debe generar mayores ingresos, toda vez que, haya logrado cubrir sus necesidades de alimentación, vestuario, salud y educación, solo a partir de esa generación puede buscar ser sujeto de crédito.
6. El Fondo Nacional de Vivienda Social, financia a través de las Instituciones de Crédito Intermediario montos para la ejecución de proyectos (Urbanizaciones) y la concesión líneas de crédito (individual) con destino a los aportantes al Régimen de Vivienda, las que son otorgadas bajo sus propias normas y reglamentos, además de, determinar el nivel de ingreso con el que se debe acceder al crédito solicitado, ocasionando de esta forma que las facilidades del crédito para la dotación de viviendas de interés social a intereses relativamente bajos destinadas a los aportantes, excluya a un gran

número de trabajadores con bajos salarios, al mismo tiempo que los sectores que perciben mejores salarios pueden aprovechar de las facilidades del crédito.



ANEXOS

CUADRO Nº 1

INVERSIONES EN CONSTRUCCION DE VIVIENDAS POR INSTITUCIONES, 1980-1986
(Millones de US\$ corrientes)

AÑOS	Consejos de Vivienda	% del TOTAL	Caja Central de A y P	% del TOTAL	Banco de la Vivienda	% del TOTAL	De Origen Informal y Privado	% del TOTAL	TOTAL
1980	8.5	4.4	51.2	26.8	2.9	1.5	128.8	67.3	191.4
1981	14.2	11.8	50.7	42.1	5.8	1.8	49.7	41.2	120.5
1982	2.2	1.5	17.6	11.7	1.4	0.9	129.5	85.9	150.8
1983	1.0	1.8	5.8	10.3	1.4	2.5	47.9	85.4	56.0
1984	1.5	3.3	0.8	1.8	0.5	1.1	42.6	93.9	45.3
1985	4.4	3.1	1.0	0.7	1.0	0.7	134.2	95.4	140.7
1986	ND	ND	7.5	ND	ND	ND	157.1	ND	ND
Total 80-86	31.8	3.7	134.6	15.5	13.0	1.5	689.8	79.4	869.3

FUENTE: ELABORADO CON DATOS BASICOS DE G.GENIO, "INFORMACION ESTADISTICA SOBRE VARIABLES
DEMOGRAFICAS HABITACIONALES Y ECONOMICAS DEL HABITAT BOLIVIANO", NN.UU. 1987.

CUADRO No 2

CREDITO JAPONES

CREDITO PARA VIVIENDA

CREDITO INDIVIDUAL En \$US.	NUMERO	CREDITO TOTAL	FECHA	COSTO/VIV 12,500 \$us
12,500	19	237,500	22/11/90	19
25,000	1	25,000	22/11/90	2
28,825	1	28,825	22/11/90	2
42,000	8	336,000	22/11/90	27
44,000	1	44,000	22/11/90	4
44,800	1	44,800	22/11/90	4
45,000	131	5,895,000	22/11/90	472
600,000	1	600,000	22/11/90	48
675,000	1	675,000	22/11/90	54
42,000	16	672,000	14/11/90	54
43,500	1	43,500	14/11/90	3
44,000	16	704,000	14/11/90	56
45,000	1	45,000	14/11/90	4
90,000	1	90,000	14/11/90	7
300,000	1	300,000	14/11/90	24
400,000	1	400,000	14/11/90	32
450,000	1	450,000	14/11/90	36
600,000	1	600,000	14/11/90	48
10,000	4	40,000	16/01/91	3
20,000	1	20,000	16/01/91	2
22,500	3	67,500	16/01/91	5
24,000	1	24,000	16/01/91	2
25,000	2	50,000	16/01/91	4
28,000	1	28,000	16/01/91	2
30,000	1	30,000	16/01/91	2
36,000	1	36,000	16/01/91	3
44,000	4	176,000	16/01/91	14
45,000	38	1,710,000	16/01/91	137
190,000	1	190,000	16/01/91	15
500,000	12	6,000,000	16/01/91	480
10,000	2	20,000	07/02/91	2
15,500	1	15,500	07/02/91	1
17,000	1	17,000	07/02/91	1
18,000	1	18,000	07/02/91	1
20,000	1	20,000	07/02/91	2
23,000	2	46,000	07/02/91	4
25,000	7	175,000	07/02/91	14
30,000	2	60,000	07/02/91	5
40,000	1	40,000	07/02/91	3
45,000	57	2,565,000	07/02/91	205
121,000	1	121,000	07/02/91	10
2,250,000	1	2,250,000	07/02/91	180

FUENTE: GERENCIA DE DESARROLLO BANCO CENTRAL DE BOLIVIA.

CUADRO No 3

CREDITO INDIVIDUAL En \$US.	NUMERO	CREDITO TOTAL	FECHA	COSTO/VIV 12,500 \$us
5,000	1	5,000	14/04/91	0
6,000	1	6,000	14/04/91	0
7,500	1	7,500	14/04/91	1
10,000	17	170,000	14/04/91	14
12,000	1	12,000	14/04/91	1
14,000	1	14,000	14/04/91	1
15,500	1	15,500	14/04/91	1
17,000	4	68,000	14/04/91	5
18,000	1	18,000	14/04/91	1
20,000	2	40,000	14/04/91	3
25,000	4	100,000	14/04/91	8
26,000	2	52,000	14/04/91	4
30,000	3	90,000	14/04/91	7
31,000	7	217,000	14/04/91	17
35,000	3	105,000	14/04/91	8
37,500	1	37,500	14/04/91	3
38,000	1	38,000	14/04/91	3
40,000	3	120,000	14/04/91	10
41,600	1	41,600	14/04/91	3
44,000	20	880,000	14/04/91	70
45,000	133	5,985,000	14/04/91	479
50,000	1	50,000	14/04/91	4
90,000	1	90,000	14/04/91	7
120,000	1	120,000	14/04/91	10
130,000	1	130,000	14/04/91	10
405,000	1	405,000	14/04/91	32
10,000	9	90,000	09/07/92	7
13,000	1	13,000	09/07/92	1
14,000	57	798,000	09/07/92	64
15,000	3	45,000	09/07/92	4
16,000	1	16,000	09/07/92	1
17,000	1	17,000	09/07/92	1
20,000	8	160,000	09/07/92	13
25,000	6	150,000	09/07/92	12
30,000	8	240,000	09/07/92	19
32,000	1	32,000	09/07/92	3
33,000	1	33,000	09/07/92	3
35,000	1	35,000	09/07/92	3
40,000	2	80,000	09/07/92	6
44,000	1	44,000	09/07/92	4
45,000	53	2,385,000	09/07/92	191
160,000	1	160,000	09/07/92	13
200,000	1	200,000	09/07/92	16
300,000	1	300,000	09/07/92	24
380,000	1	380,000	09/07/92	30
450,000	1	450,000	09/07/92	36
720,000	1	720,000	09/07/92	58
1,000,000	2	2,000,000	09/07/92	160

FUENTE: GERENCIA DE DESARROLLO, BANCO CENTRAL DE BOLIVIA.

CUADRO Nº 4

VIVIENDAS CONSTRUIDAS E INVERSIONES REALIZADAS POR EL ESTADO EN MATERIA DE VIVIENDA

(1975 - 1990)

ORGANISMO DE VIVIENDA PROMOTOR	1975 A 1980			1981 A 1985			1986	1987 A 1990			1975 A 1990	
	Numero de Viviendas Terminadas	Prom Anual de Vivienda Construidas	Inversion Total Miles de \$us	Numero de Viviendas Terminadas	Prom Anual de Vivienda Construidas	Inversion Total Miles de \$us		Numero de Viviendas Terminadas	Prom Anual de Vivienda Construidas	Inversion Total Miles de \$us	Numero de Viviendas Terminadas	Inversion Total Miles de \$us
EX CONSEJOS	392		3,896.00	2447		8,634.00	F A S E				2,839	12,530.00
CONAUI	2,872	479	21,469.00	875	175	13,824.00	D E T R A N S I C I O N				3,747	35,293.00
CONUTIN	1,201	200	7,112.00	173	35	1,849.00					1,374	8,961.00
CONUTIA	349	58	1,872.00	204	41	725.00					553	2,597.00
CONUIPET	390	65	4,015.00	298	60	1,522.00					688	5,537.00
CONUICO				25	5	365.00					25	365.00
CONUIFASC	1,808	301	7,309.00	1,153	231	5,124.00					2,961	12,433.00
MAU - F.S.E							EX-CONSEJOS	5,783	1,446	15,408	5,783	15,408.00
FONUI							FONUI	5,266	1,053	43,250	5,266	43,250.00
TOTAL:	7,012		45,673.00	5,175		32,043.00		11,049.00		58,658.00	23,236.00	136,374.00

Fuente: La Política y la Acción de Habitación en el Ámbito Habitacional
ASOBUR-FONUI-PROA-1990

CUADRO No 5

SEGUN FINANCIAMIENTO
(EN DOLARES AMERICANOS)

SITUACION	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	TOTAL
1 APROBADS SIN EJECUTAR	0.00	0.00	0.00	0.00	38,615.00	5,542,055.03	2,187,319.73	7,767,589.76
2 EN EJECUCION	0.00	154,945.94	801,774.00	375,000.00	4,985,583.42	9,424,480.54	7,615,795.53	23,357,579.43
3 CONCLUIDOS	454,672.58	406,171.29	1,221,261.45	0.00	2,445,810.93	448,930.92	0.00	4,976,847.17
4 EN RECUPERACION	1,217,694.04	7,770,674.68	19,206,697.07	12,262,183.82	4,659,172.64	0.00	0.00	45,110,422.25
TOTAL :	1,672,366.62	8,331,791.91	21,229,732.52	12,637,183.82	12,123,181.99	15,415,466.49	9,803,115.26	81,212,838.61

FUENTE: MEMORIA ANUAL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL 1992

PRESTAMOS PARA VIVIENDA OTORGADOS POR LAS MUTUALES DEL SISTEMA AHP GESTION 1991
(EN DOLARES SUS)

	LA PRIMERA		GUARAY		LA PROMOTORA		EL PROGRESO		TARIJA		POTOSI		LA PLATA	
	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.
TOTAL PTNOS VIVIENDA	1,287	8,423,773	2,958	8,475,457	357	5,125,847	8	101,745	138	692,201	360	696,066	204	997,474
PTNOS. OTROS VIVIENDA	1,287	8,423,773	2,784	7,079,045	53	1,892,129	8	101,745	0	0	160	696,066	204	997,474
PTNOS FONUI	0	0	174	1,396,411	304	3,233,718	0	0	138	692,201	0	0	0	0

	LA PAZ		PACAJATI		MAJUTATA		PANDO		LA FRONTERA		DEL PUEBLO		TOTAL	
	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.
TOTAL PTNOS VIVIENDA	1,296	9,845,327	86	751,068	17	22,989	2	37,333	99	139,286	80	815,527	6,624	36,124,092
PTNOS. OTROS VIVIENDA	1,252	9,450,363	0	0	17	22,989	2	37,333	31	139,286	0	0	5,798	28,840,202
PTNOS FONUI	44	394,964	86	751,068	0	0	0	0	0	0	80	815,527	826	7,283,890

FUENTE: CAJA CENTRAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA (CALEN)

CAJA CENTRAL DE ABP
Depto. Informatica

CUADRO 6B

PRESTAMOS PARA VIVIENDA OTORGADOS POR LAS MUTUALES DEL SISTEMA ABP GESTION 1990
(EN DOLARES \$US)

	LA PRIMERA		GUADAY		LA PROMOTORA		EL PROGRESO		TARIJA		POTOSI		LA PLATA	
	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.
TOTAL PTHOS VIVIENDA	1,474	7,697,218	5,057	17,213,975	397	2,243,318	13	50,376	210	683,326	53	157,724	392	1,350,369
PTHOS.OTROS VIVIENDA	1,474	7,697,218	4,583	14,427,561	261	972,964	13	50,376	174	612,255	53	157,724	392	1,350,369
PTHOS FONU1	0	0	474	2,786,415	136	1,270,354	0	0	36	71,071	0	0	0	0

	LA PAZ		PAITITI		MANUTATA3		P A N O O		LA FRONTERA		T O T A L	
	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.	No	Monto.
TOTAL PTHOS VIVIENDA	1,437	8,268,099	398	1,194,167	224	261,197	2	7,416	124	252,442	9,781	39,379,628
PTHOS.OTROS VIVIENDA	1,437	5,801,464	398	1,194,167	224	261,197	2	7,416	124	252,442	8,878	32,785,153
PTHOS FONU1	257	2,466,635	0	0	0	0	0	0	0	0	903	6,594,475

FUENTE: CAJA CENTRAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA (CACEN)

MARIA ELIZABETH SANCHEZ VEDIA

CAJA CENTRAL DE ASP
Depto. Informatica

CUADRO 6 c

PRESTAMOS PARA VIVIENDA OTORGADOS POR LAS MUTUALES DEL SISTEMA ASP GESTION 1989
(EN DOLARES \$US)

	LA PRIMERA		GUAYAY		LA PROMOTORA		EL PROGRESO		TARIJA		PODOL		LA PLATA	
	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.
TOTAL PTNOS VIVIENDA	1,272	8,443,271	3,329	14,264,465	715	2,956,307	0	0	292	1,319,416	178	714,753	291	1,607,470
PTNOS. OTROS VIVIENDA	1,272	8,443,271	3,192	13,811,991	639	2,135,625	0	0	292	1,319,416	157	454,475	191	495,269
PTNOS FONUJ	0	0	137	1,252,475	76	820,682	8	8	8	8	21	260,278	100	1,112,201

	LA PAZ		PAILITI		MANUTATA		PANDD		LA FRONTERA		TOTAL	
	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.	No	Mon.to.
TOTAL PTNOS VIVIENDA	1,803	7,353,074	226	963,180	83	1,048,256	85	259,852	65	582,271	8,339	39,512,316
PTNOS. OTROS VIVIENDA	1,731	6,410,845	226	963,180	83	1,048,256	85	259,852	65	582,271	7,933	35,124,452
PTNOS FONUJ	72	942,229	8	8	0	0	0	0	0	0	406	4,387,864

FUENTE: CAJA CENTRAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA (CACEN)

CUADRO Nº 7

NUMERO DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR LOS CONSEJOS DE VIVIENDA
(PERIODO 1975 - 1985)

ENTIDAD	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	TOTAL
CONAVI	76	279	1,141	558	317	501	591	51	50	75	108	3,747
COVIMIN	305	331	200	119	93	153	31	79	33	30	0	1,374
COVINA	0	0	70	110	49	120	40	40	0	44	80	553
CONVIPET	85	26	40	60	68	111	60	30	5	30	173	688
CONVICO	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25
CONVIGACG	372	203	435	249	264	285	348	329	96	216	164	2,961
TAL :	838	839	1,886	1,096	791	1,170	1,095	529	184	395	525	9,348

MEMORIA ANUAL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL 1992

CUADRO Nº 8

VIVIENDAS CONSTRUIDAS E INVERSIONES REALIZADAS POR EL SECTOR PRIVADO EN MATERIA DE VIVIENDA

Organismo de Vivienda Promotor	1 9 8 0		1 9 8 1		1 9 8 2		1 9 8 3	
	Nº de Viviendas Terminadas	Inversion Total miles de \$us	Nº de Viviendas Terminadas	Inversion Total miles de \$us	Nº de Viviendas Terminadas	Inversion To miles de \$us	Nº de Vivien Terminadas	Inversion Total miles de \$us
Casa Centra de A & P	1,811	51,198.00	3,135	50,739.00	1,563	17,566.00	1094	5,761.00
CONSEJOS	1,168	8,451.00	1,095	14,192.00	529	2,244.00	184	1,041.00
TOTAL	2,979	59,649.00	4,230	64,931.00	2,092	19,810.00	1,278	6,802.00

Fuente: La Política y la Acción de Bolivia en el Ámbito Habitacional
ASOBUR-FONVI-PROA-1980
MEMORIA ANUAL 1991 - FONVI

CUADRO No 9
VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL PERIODO (1987 - 1993)
(EN DOLARES AMERICANOS)

SITUACION	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	TOTAL
ABANDONADOS SIN EJECUTAR	0	0	0	0	3	620	188	811
EJECUCION	0	40	63	30	481	992	891	2,497
ABANDONADOS	108	91	324	0	243	44	0	810
RECUPERACION	194	894	2,127	1,395	507	0	0	5,117
TOTAL :	302	1,025	2,514	1,425	1,234	1,656	1,079	9,235

ELABORACION: MEMORIA ANUAL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL 1992

CUADRO N° 10

TENENCIA DE VIVIENDA EN BOLIVIA SEGUN AREA Y CLASE DE VIVIENDA

AREA Y CLASE								
DE VIVIENDA (1)	T O T A L	PROPIA	ALQUILADA	CONTRATO ANTICRETIC	CONTRATO MIXTO	CEDIDA POR SERVICIO	CEDIDA POR PARENTESC	O T R A
T O T A L	1,444,817	946,761	236,946	45,929	2,423	85,200	116,667	10,891
1	18,245	8,727	4,675	2,905	56	763	1,613	106
2	280,055	144,984	65,323	20,872	629	21,577	24,794	2,476
3	414,552	211,089	105,317	19,691	764	25,801	49,005	2,885
4	14,118	6,878	2,888	184	39	2,697	1,239	213
5	2,610	1,810	190	3	4	457	125	21
6	21,753	13,176	3,444	350	52	2,530	1,791	410
7	254,472	184,848	98,049	1,257	370	9,689	18,354	1,905
8	30,708	20,864	3,185	102	110	3,301	2,544	602
9	251,046	231,760	4,482	208	164	5,359	8,445	630
10	82,524	65,777	3,132	68	138	8,120	4,325	961
11	74,734	57,448	8,281	911	97	4,906	4,432	679

FUENTE: CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1992.

CUADRO Nº 11

VIVIENDAS EN LOS CENSOS DE 1976 Y 1992 POR ÁREA, SEGÚN TIPO

TIPO	V I V I E N D A S					
	1976			1992		
	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL
TOTAL.....	1,132,979	433,695	699,284	1,701,142	874,630	826,512
PARTICULAR..	1,129,085	431,745	697,340	1,692,567	869,828	822,739
COLECTIVA...	3,894	1,950	1,944	8,575	4,802	3,773
CHUQUISACA.....	83,877	18,086	65,791	113,463	36,418	77,045
PARTICULAR..	83,598	17,915	65,683	112,999	36,212	76,787
COLECTIVA...	279	171	108	464	206	258
LA PAZ.....	386,974	169,362	217,612	547,726	304,425	243,301
PARTICULAR..	386,225	168,901	217,324	545,566	303,215	242,351
COLECTIVA...	749	461	288	2,160	1,210	950
COCHABAMBA.....	177,374	60,730	116,644	300,639	137,032	163,607
PARTICULAR..	176,837	60,449	116,388	299,464	136,312	163,152
COLECTIVA...	537	281	256	1,175	720	455
ORURO.....	93,521	37,561	55,960	120,594	56,822	63,772
PARTICULAR..	93,336	37,429	55,907	120,026	56,472	63,554
COLECTIVA...	185	132	53	568	350	218
POTOSÍ.....	171,778	44,006	127,772	193,259	54,946	138,313
PARTICULAR..	171,430	43,827	127,603	192,256	54,539	137,717
COLECTIVA...	348	179	169	1,003	407	596
TARIFA.....	39,896	15,270	24,626	68,923	36,990	31,933
PARTICULAR..	39,583	15,119	24,464	68,400	36,699	31,701
COLECTIVA...	313	151	162	523	291	232
SANTA CRUZ.....	143,572	73,770	69,802	295,849	211,960	83,889
PARTICULAR..	142,454	73,338	69,116	293,693	210,663	83,030
COLECTIVA...	1,118	432	686	2,156	1,297	859
BENI.....	29,104	14,077	15,027	52,302	33,813	18,489
PARTICULAR..	28,781	13,944	14,837	51,857	33,515	18,342
COLECTIVA...	323	133	190	445	298	147
TIKUNO.....	6,883	833	6,050	8,387	2,224	6,163
PARTICULAR..	6,841	823	6,018	8,306	2,201	6,105
COLECTIVA...	42	10	32	81	23	58

VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS CON OCUPANTES PRESEN

	OCUPANTES POR HABITACION			
	TOTAL	HASTA 2	MAS DE 2 A	MAS DE 4
1992...	1,444,817	850,257	405,979	188,581
.....	806,815	475,902	224,533	106,380
.....	638,002	374,355	181,446	82,201

CE: CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1992.

CUADRO N° 13

DEFICIT CUALITATIVO EN BOLIVIA
(1992)

BOLIVIA: TOTAL DEL PAIS

MODALIDAD DE USO Y TIPO DE DESAGUE	TOTAL	VIVIENDAS PARTICULARES CON OCUPANTES PRESENTES			
		TIENE SERVICIO SANITARIO		NO TIENE SERV.	
		TOTAL	CON DESCA	SIN DESCAR	SANITARIO
T O T A L.....	1,444,817	618,669	283,112	335,557	826,148
ALCANTARILLADO.....	298,301	298,301	203,870	94,431	-
CAMARA SEPTICA.....	116,408	116,408	79,242	37,186	-
OTRO.....	203,960	203,960	0	203,960	-
PRIVADO DEL HOGAR.....	419,302	419,302	210,706	208,596	-
ALCANTARILLADO.....	190,010	190,010	152,032	37,978	-
CAMARA SEPTICA.....	81,862	81,862	58,674	23,188	-
OTRO.....	147,430	147,430	-	147,430	-
COMUN CON OTROS HOGARES....	199,367	199,367	72,406	126,961	-
ALCANTARILLADO.....	108,291	108,291	51,836	56,453	-
CAMARA SEPTICA.....	34,546	34,546	20,586	13,978	-
OTRO.....	56,530	56,530	-	56,530	-
NINGUNO.....	826,148	-	-	-	826,148

FUENTE: CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1992.

MARIA ELIZABETH SANCHEZ VEDIA

CUADRO N° 14

DEFICIT CUALITATIVO EN BOLIVIA
(1992)

AREA Y CLASE DE VIVIENDA (1)	TOTAL	SIN ENERGIA ELECTRICA			
		CON AGUA POR CAÑERIA			SIN AGUA POR CAÑERIA
		TOTAL	DENTRO DE LA VIVIENDA	FUERA DE LA VIVIENDA	
T O T A L	643, 188	151,311	28,620	122,691	491,877
1	532	342	125	217	190
2	27,226	15,257	4,956	10,301	11,969
3	59,820	29,913	6,947	22,966	29,907
4	5,889	2,975	811	2,164	2,914
5	1,860	289	43	246	1,571
6	9,465	3,568	757	2,811	5,897
7	145,680	45,223	7,557	37,666	100,457
8	23,252	7,931	1,293	6,638	15,321
9	237,644	27,972	3,686	24,286	209,672
10	76,586	8,872	885	7,987	67,714
11	55,234	8,969	1,560	7,409	46,265

FUENTE: CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA 1992.

CUADRO Nº 15

COSTO PROMEDIO POR VIVIENDA EN DOLARES AMERICANOS A 1994.

PROYECTO	DISTRITO	VIV.	F. APROB.	I C I	FINANCIAM. FONVU	FINAN. PROH.
15 DE FEBRERO		106	18/10/88	MUTUAL LA PAZ	934,489	8,816
MONTAGUI	CBA	63	20/06/89	BANCO BIG BENI	801,774	12,727
CRISTINA DE MALLO	SCZ	1	10/01/94	COOP. SAN PEDRO	12,875	12,875
21 DE SEPTIEMBRE	SCZ	57	10/01/93	COOP. LA MERCED	614,916	10,788
CEDECERIA NACIONAL	SCZ	31	31/01/91	COOP. JESUS NAZARENO	255,091	8,229
JUAN AGUILERA	TAR	1	15/08/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,875	12,875
JORGE CANEDO DURAN	TAR	1	15/08/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,875	12,875
PILAR SORIA DE F.	PAN	1	15/08/91	CACEN MUTUL PANDO	12,875	12,875
QUILIO ALE	CBB	1	15/08/91	COOP. SAN PEDRO	12,838	12,838
ROBERTO CASANOVA	LPZ	1	15/08/91	CACEN MUTUAL LA PAZ	12,758	12,758
CARLOS MAJLUF	TAR	1	15/08/91	CACEN MUTUAL LA PAZ	12,875	12,875
HUBERTO ASIN	CBB	35	11/08/92	COOP. SAN PEDRO	354,254	10,122
LA RINCONADA	CBB	34	31/10/93	COOP. SAN PEDRO	362,841	10,672
PETROL DISTRITO CENTRO	SCZ	178	26/09/91	COOP. LA MERCED	1,719,157	9,658
ERC COTAS SAGUAPAS	SCZ	65	24/10/91	COOP. LA MERCED	660,515	10,162
PROF. CORDECRUZ	SCZ	100	24/10/91	COOP. LA MERCED	1,116,241	11,162
ROSARIO SAINZ G.	LPZ	1	09/12/91	MUTUAL LA PAZ	12,875	12,875
LUCINDO GOMEZ	LPZ	1	09/12/91	MUTUAL LA PAZ	12,875	12,875
SUSANA ANTEZANA	CBB	1	09/12/91	COOP. SAN PEDRO	12,869	12,869
ACEITE RICO	SCZ	22	19/12/91	COOP. SAN JOSE OBRERO	203,063	9,230
SAN JORGE	TJA	78	19/12/91	COOP. CATEDRAL	830,943	10,653
CARLOS CASTELLANO	TJA	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	12,875
JAINC NIÑO DE GUZMAN	TJA	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	12,875
ALIXA ZAMORA DE Z.	TJA	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	12,875
ALFREDO HEREDIA ORTIZ	TJA	1	19/12/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,831	12,831
PIL SARCABAMBA	CBA	100	05/12/91	COOP. SAN PEDRO	1,075,335	10,753
PIKAMI	CBA	50	05/12/91	COOP. SAN PEDRO	477,667	9,553
COODCE	CBA	50	13/02/92	COOP. SAN PEDRO	812,466	16,249
RENNE JAVIER CASO	TJA	1	14/04/92	COOP. CATEDRAL	12,875	12,875
BARUE LIEBS DE O.	TJA	1	13/02/92	COOP. CATEDRAL	12,148	12,148
U.R. J.M.S.	TJA	41	19/02/92	COOP. CATEDRAL	416,395	10,156
CAB-CORREOS	SCZ	136	11/02/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	1,236,461	9,092
GUIDO ROMERO	TJA	1	13/02/92	CACEN MUTUAL TARIJA	9,830	9,830
MARLENE ZENTENO	TJA	1	02/03/92	COOP. CATEDRAL	12,975	12,975
JARDIN 11	ORU	39	09/04/92	CACEN MUTUAL PROGRESO	305,015	7,821
MAGISTERIO URBANO	SCZ	300	09/04/92	BANCO DE COCHABAMBA	2,742,449	9,141
FREDDY MOLINA G.	TJA	1	29/04/92	COOP. CATEDRAL	7,286	7,286
CATEDRAL	TJA	120	14/04/92	COOP. CATEDRAL	1,193,160	9,860
MAGISTERIO INTEGRAL	CNU	123	09/04/92	MUTUAL LA PLATA	719,536	5,850
CHAPARRAL	BEN	100	29/04/92	MUTUAL PAITITI	872,036	8,720
QUINTANILLA	CBA	92	29/04/92	BANCO DE COCHABAMBA	883,779	9,606
ASANA	CBA	90	22/06/92	BANCO DE COCHABAMBA	956,930	10,633
EL PARAISO	CBA	96	09/10/92	BANCO DE COCHABAMBA	1,280,760	13,341
JARDIN LATINO	SCZ	90	11/08/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	701,212	7,791
M.C.I.	SCZ	17	28/05/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	164,406	9,671
21 DE ENERO	SCZ	95	11/08/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	652,020	6,863
CALA CALA	LPZ	150	28/08/92	BANCO BIDESA	1,486,222	9,908
KIRAFLORES	LPZ	25	10/09/92	BANCO BIDESA	425,429	17,017
21 DE ENERO	ORU	22	21/12/92	CACEN MUTUAL PROGRESO	168,419	7,655
CANTITO	LPZ	12	13/01/93	MUTUAL LA PAZ	193,512	16,126
FESTRATEU	CBA	34	04/02/93	BANCO DE COCHABAMBA	345,480	10,161
S. CONTECO	CBA	441	04/02/93	BANCO DE COCHABAMBA	3,778,445	8,568
ESCLAPIO	LPZ	16	25/01/93	MUTUAL LA PAZ	202,983	12,686
MURORA	ORU	450	30/03/93	BANCO DE COCHABAMBA	3,837,351	8,527
FUD. UMSS	CBA	86	30/03/93	BANCO DE COCHABAMBA	829,964	9,651
VITRASAL	LPZ	40			615,380	15,385
COPACABANA LOTES	LPZ		30/03/93		426,500	
TOTAL		3,603			34,877,156	

Fuente: Informe 1993-1994 G. de Crédito FONVIS

Elaboración: Propla

CUADRO Nº 16

Ejecución de Proyectos a Febrero de 1,994.

PROYECTO	VIV.	F.APROB.	ICI	FINANCIAM. FONM	TOTAL GESTION 92	TOTAL GESTION 93	SALDO
TERPERO	106	18/10/88	MUTUAL LA PAZ	934,489	0	883,741	50,748
RI	63	20/05/89	BANCO BIG BENE	801,774	156,662	168,474	136,638
DE MALLO	1	10/01/91	COOP. SAN PEDRO	12,875	12,500	0	375
SEPTIEMBRE	57	10/01/91	COOP. LA MERCED	614,916	606,627	8,289	0
ERIA NACIONAL	31	31/01/91	COOP. JESUS NAZARENO	255,091	236,218	18,873	0
UILERA	1	15/08/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,875	12,500	0	375
ONEDO DURAN	1	15/08/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,875	2,500	0	10,375
ERTA DE F.	1	15/08/91	CACEN MUTUL PANDO	12,875	0	0	12,875
LE	1	15/08/91	COOP. SAN PEDRO	12,838	12,407	430	0
CASANDUAS	1	15/08/91	CACEN MUTUAL LA PAZ	12,758	0	0	12,758
RAJUF	1	15/08/91	CACEN MUTUAL LA PAZ	12,875	7,482	5,392	1
ASIN	35	11/08/92	COOP. SAN PEDRO	354,254	186,550	33,664	134,040
ENADA	34	31/10/91	COOP. SAN PEDRO	362,841	71,400	0	291,441
DISTRITO CENTRO	178	26/09/91	COOP. LA MERCED	1,719,157	1,054,823	624,334	0
AS SAGUAPAG	65	24/10/91	COOP. LA MERCED	660,535	485,404	175,111	0
ERODECRUZ	100	24/10/91	COOP. LA MERCED	1,116,241	323,546	787,175	5,520
SAINZ G.	1	09/12/91	MUTUAL LA PAZ	12,875	0	12,875	0
RO GOMEZ	1	09/12/91	MUTUAL LA PAZ	12,875	0	12,875	0
ANTEZANA	1	09/12/91	COOP. SAN PEDRO	12,869	0	12,493	376
ERICO	22	19/12/91	COOP. SAN JOSE OBRERO	203,063	194,605	8,458	0
ETE	78	19/12/91	COOP. CATEDRAL	830,943	791,889	39,054	0
CASTELLANO	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	10,903	1,972	0
INO DE GUZMAN	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	10,903	1,972	0
AMORA DE Z.	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	10,281	2,594	0
DO NERECIA ORTIZ	1	19/12/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,831	2,451	10,179	10,179
COCHABAMBA	100	05/12/91	COOP. SAN PEDRO	1,075,395	545,334	530,001	0
	50	05/12/91	COOP. SAN PEDRO	477,667	434,659	43,008	0
	50	13/02/92	COOP. SAN PEDRO	812,466	432,058	0	380,408
AVIER CASO	1	14/04/92	COOP. CATEDRAL	12,875	11,810	0	1,064
LIBES DE O.	1	13/02/92	COOP. CATEDRAL	12,148	8,368	0	3,780
L.S.	41	19/02/92	COOP. CATEDRAL	416,395	337,807	0	78,588
COEDS	136	11/02/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	1,236,461	606,736	0	629,725
ORERO	1	13/02/92	CACEN MUTUAL TARIJA	9,830	1,891	0	7,939
DE ZENTENO	1	02/03/92	COOP. CATEDRAL	12,375	10,335	2,040	0
RI	39	09/04/92	CACEN MUTUAL PROGRESO	305,015	59,831	189,742	55,442
ERIO URBANO	300	09/04/92	BANCO DE COCHABAMBA	2,742,449	0	0	2,742,449
COLINA G.	1	29/04/92	COOP. CATEDRAL	7,286	6,942	344	0
OL	120	14/04/92	COOP. CATEDRAL	1,183,160	769,521	0	413,638
ERIO INTEGRAL	123	09/04/92	MUTUAL LA PLATA	719,536	0	0	719,536
REAL	100	29/04/92	MUTUAL PAITITE	872,036	0	775,791	96,245
UILLA	92	29/04/92	BANCO DE COCHABAMBA	883,779	0	883,779	0
	90	22/06/92	BANCO DE COCHABAMBA	956,930	0	535,974	420,956
ALISO	96	09/10/92	BANCO DE COCHABAMBA	1,280,760	0	640,380	640,380
ALATINO	90	11/08/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	701,212	245,648	443,539	12,025
	17	28/05/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	164,406	56,212	108,194	0
ENERO	95	11/08/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	652,020	127,684	500,001	24,335
ALA	150	28/08/92	BANCO BEDESA	1,486,222	0	0	1,486,222
ERES	25	10/09/92	BANCO BIDESIA	425,429	0	0	425,429
ENERO	22	21/12/92	CACEN MUTUAL PROGRESO	168,419	0	0	168,419
ATO	12	13/01/93	MUTUAL LA PAZ	193,512	0	0	193,512
ATEU	34	04/02/93	BANCO DE COCHABAMBA	345,480	0	0	345,480
ATECO	441	04/02/93	BANCO DE COCHABAMBA	3,778,445	0	2,644,911	1,133,534
APID	16	25/01/93	MUTUAL LA PAZ	202,983	0	0	202,983
	450	30/03/93	BANCO DE COCHABAMBA	3,837,351	0	1,918,675	1,918,676
ESS	86	30/03/93	BANCO DE COCHABAMBA	829,964	0	0	829,964
AL	40			615,380	0	0	615,380
CEANA LOTES		30/03/93		426,500	0	0	426,500
	3,603			31,877,156	8,224,487	12,024,334	14,638,310

CUADRO N° 17

REGISTRACION DE PROYECTOS 1,991

PROYECTO	VIV.	F.APROB.	ICI	FINANCIAM. FONVI	TOTAL GESTION 92	TOTAL GESTION 93	SALDO
ANTAIQUI	83	20/06/92	BANCO BIG BENI	801,774	486,662	168,474	135,538
LOS MALUF	1	15/08/91	CACEN MUTUAL LA PAZ	12,875	7,482	5,392	0
ABERTO CASANOVAS	1	15/08/91	CACEN MUTUAL LA PAZ	12,758	0	0	12,758
URBORA DE F.	1	15/08/91	CACEN MUTUAL PANDO	12,875	0	0	12,875
GO ROMERO	1	13/02/92	CACEN MUTUAL TARIJA	9,830	1,891	0	7,939
FREDO HEREDIA O.	1	19/12/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,831	2,451	10,179	10,179
GE CANEDO DURAN	1	15/08/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,875	2,500	0	10,375
AGUILERA	1	15/08/91	CACEN MUTUAL TARIJA	12,875	12,500	0	375
ME NIRO DE GUZMAN	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	10,903	1,972	0
RA ZAMORA DE Z.	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	10,281	2,594	0
DE JAVIER CASBO	1	14/04/92	COOP. CATEDRAL	12,875	11,810	0	1,064
QUE LIEBS DE O.	1	13/02/92	COOP. CATEDRAL	12,148	8,368	0	3,780
LOS CASTELLANO	1	19/12/91	COOP. CATEDRAL	12,875	10,903	1,972	0
U.M.S.	41	19/02/92	COOP. CATEDRAL	418,305	337,807	0	78,588
OF. CORDECruz	100	24/10/91	COOP. LA MERCED	1,116,241	323,548	787,175	5,520
DE COTAS BAGUAPAG	65	24/10/91	COOP. LA MERCED	680,515	485,404	175,111	0
DO CORREOS	138	11/02/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	1,230,481	608,736	0	629,725
OTE RICO	22	19/12/91	COOP. SAN JOSE OBRERO	203,063	194,805	8,458	0
IANA ANTEZANA	1	09/12/91	COOP. SAN PEDRO	12,899	0	12,493	378
DOCE	50	13/02/92	COOP. SAN PEDRO	812,468	432,058	0	380,408
ABERTO ASIN	35	11/08/92	COOP. SAN PEDRO	354,254	188,550	33,884	134,040
ILIO ALE	1	15/08/91	COOP. SAN PEDRO	12,838	12,407	430	0
AM	50	05/12/91	COOP. SAN PEDRO	477,857	434,859	43,008	0
ASTINA DE MALLO	1	10/01/91	COOP. SAN PEDRO	12,875	12,500	0	375
FRIGONADA	34	31/10/91	COOP. SAN PEDRO	362,841	71,400	0	291,441
BARCOBAMBA	100	05/12/91	COOP. SAN PEDRO	1,075,335	545,334	530,001	0
DE FEBRERO	108	18/10/88	MUTUAL LA PAZ	834,489	0	804,142	130,347
GUARO SAINZ G.	1	09/12/91	MUTUAL LA PAZ	12,875	0	12,875	0
ONDO GOMEZ	1	09/12/91	MUTUAL LA PAZ	12,875	0	12,875	0
TOTAL	519			8,886,400	4,218,757	2,610,815	1,848,803

FUENTE: INFORME 1994 FONVIS.

LABORACION: PROPIA

CUADRO N° 18

RECAPITULACION DE PROYECTOS

1993

PROYECTO	VIV.	F.APROB.	ICI	FINANCIAM. FONVI	TOTAL GESTION 92	TOTAL GESTION 93	BALDO
PUERNA LOTES		30/03/93		126,500	0	0	126,500
LA CALA	150	28/08/92	BANCO BIDESA	1,186,222	0	0	1,186,222
DE FLORES	25	10/09/92	BANCO DE COCHABAMBA	125,429	0	0	125,429
DE LA	450	30/03/93	BANCO DE COCHABAMBA	3,837,351	0	1,918,675	1,918,676
DE LA	90	22/06/92	BANCO DE COCHABAMBA	956,930	0	535,974	420,956
PARAISO	96	09/10/92	BANCO DE COCHABAMBA	1,280,760	0	640,380	640,380
CRISTIANO URBANO	300	09/04/92	BANCO DE COCHABAMBA	2,742,449	0	0	2,742,449
CRISTIANO	92	29/04/92	BANCO DE COCHABAMBA	883,779	0	883,779	0
CRISTIANO	34	04/02/93	BANCO DE COCHABAMBA	345,480	0	0	345,480
CRISTIANO	441	04/02/93	BANCO DE COCHABAMBA	3,778,445	0	2,644,911	1,133,534
CRISTIANO	86	30/03/93	BANCO DE COCHABAMBA	829,964	0	0	829,964
DE ENERO	22	21/12/92	CACEN MUTUAL PROGRESO	168,419	0	0	168,419
DE ZENTENO	1	02/03/92	COOP. CATEDRAL	12,375	10,335	2,040	0
DE MOLINA G.	1	29/04/92	COOP. CATEDRAL	7,286	6,942	344	0
DE ENERO	95	11/08/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	652,020	127,684	500,001	24,335
DE ENERO	17	28/05/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	164,406	56,212	108,194	0
DE ENERO	90	11/05/92	COOP. SAN JOSE OBRERO	701,212	245,648	443,539	12,025
DE ENERO	16	25/01/93	MUTUAL LA PAZ	202,983	0	0	202,983
DE ENERO	12	13/01/93	MUTUAL LA PAZ	193,512	0	0	193,512
DE ENERO	40		MUTUAL LA PAZ	615,380	0	0	615,380
TOTAL	2,058			19,710,902	446,821	7,677,837	11,586,244

FUENTE: INFORME 1994 FONVIS.

ELABORACION: PROPIA

SISTEMA FINANCIERO

- SISTEMA BANCARIO
- MUTUALES DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA
- COOPERATIVAS DE AHORRO Y CREDITO

SISTEMA BANCARIO

- **BALANCE : JUNIO DE 1995**
 - **ACTIVOS 3,686 MM US\$.**
 - CARTERA : 74.9%
 - CARTERA EN MORA: 3.5%
 - LIQUIDEZ : 16.9%
 - **PASIVOS 3,429 MM US\$.**
 - 70.2% PUBLICO
 - 63% DEPOSITOS A PLAZO FIJO
 - 18.9% INSTITUCIONES FINANCIERAS
 - 7.6% BANCO CENTRAL
 - **PATRIMONIO: 235 MM US\$.**

CONCENTRACION

- **5 BANCOS GRANDES**
 - ACTIVO + CONT. : 61.42%
 - PASIVO: 61%
 - PATRIMONIO: 53%
- **POR TAMAÑO (ACTIVO + CONTINGENTE)**
 - MAS DE 600 MM US\$: UN BANCO
 - ENTRE 400 Y 600 : 5 BANCOS
 - MENORES A 400 : 12 BANCOS

CARACTERISTICAS DEL PASIVO

- **OBLIGACIONES CON EL PUBLICO**

- 89% EN EL EJE CENTRAL : LPZ + CBB + SRZ
- 62.2% EN 11.230 DEPOSITOS
- 33% CORRESPONDE A 1.633 DEPOSITOS
- DOLARIZACION 88% +5% = 93% DE LAS CAPTACIONES
- VOLATILIDAD : PLAZO 215 PROMEDIO
- CREDITO EXTERNO (MM US\$)
 - TOTAL : 389 MM US\$.
 - 283 CORTO PLAZO
 - 34 MEDIANO PLAZO
 - 81 LARGO PLAZO

FORTALEZAS Y DEBILIDADES

- CONCENTRACION
- DOLARIZACION
- RIESGO CALZADURA
- RIESGO CREDITICIO
- RIESGO CAMBIO,
CONVERTIBILIDAD Y
TRANSFERIBILIDAD

DECRETO DE FORTALECIMIENTO AL SISTEMA FINANCIERO

- SINCERAMIENTO
- AUMENTO CAPITAL
- APOYO LIQUIDEZ
- FUSIONES
- BASILEA AL 10%

DECRETO SUPREMO Nº 22407
DE 19 DE FEBRERO DE 1990

CAPITULO IV
DE LA VIVIENDA

ARTICULO 90.- Se encomienda al Ministerio de Asuntos Urbanos la ejecución de un Plan Nacional de Vivienda, para atenuar el agudo problema del déficit habitacional de Vivienda del país.

ARTICULO 91. El Ministerio de Asuntos Urbanos reglamentara el Plan Nacional de Vivienda, en general y, en particular el Plan Nacional de Vivienda Popular.

ARTICULO 92.- El Plan de Vivienda Popular tendrá un aporte inicial de veinte millones de dólares, con recursos internos y externos, que serán incrementados gradualmente en el tiempo.

ARTICULO 93.- Estos recursos serán canalizados a través del Fondo Nacional de Vivienda y destinados a la población aportantes o no al Régimen de Vivienda, para mejorar las unidades habitacionales con el sistema de autoconstrucción. El monto de cada crédito será de hasta dos mil dólares, no utilizables para la adquisición de lotes de terreno, con un plazo de hasta 10 años con garantías solidarias, mancomunadas o la hipoteca del lote de terreno y la construcción.

ARTICULO 94.- Para la rápida aplicación de los Proyectos de Vivienda, el Ministerio de Asuntos Urbanos podrá utilizar la capacidad del Fondo Social de Emergencia.

ARTICULO 95.- Autorizase al Fondo Nacional de Vivienda ampliar para sus operaciones de financiamiento, para atender las necesidades de vivienda de interés social para sectores no aportantes a ese Régimen, para lo cual elaborara un reglamento que será homologado por el Titular del Ministerio de Asuntos Urbanos.

DECRETO SUPREMO 21660
DE 10 DE JULIO DE 1987

CAPITULO III
DE LA VIVIENDA SOCIAL
CREDITO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 16.- Se establece una línea de crédito de vivienda de interés social, con el monto de cuarenta millones de dólares

ARTICULO 17.- Los Prestamos de la línea de crédito para vivienda administrada por el Banco Central de Bolivia y los del Fondo Nacional de Vivienda, para construcción, se otorgaran con mantenimiento de valor, con un plazo de veinte años y una tasa de interés para el prestatario final, igual a la LIBOR de los periodos de amortización pactados mas un máximo de cinco puntos porcentuales, excluyendo el costo de vida. Los prestamos para ampliación o refacción de vivienda se otorgaran con las mismas condiciones excepto el plazo que será de cinco años, incluido uno de gracia.

CAPITULO VI
DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

ARTICULO 18.- Se crea el Fondo nacional de Vivienda (FONVI) como institución descentralizada de Derecho Publico, con personalidad jurídica propia y autonomía de gestión, que funcionara bajo la tuición del Ministerio de Asuntos Urbanos la vigilancia de la autoridad fiscalizadora de entidades financieras.

ARTICULO 19.- El Fondo Nacional de Vivienda, tendrá como funciones principales:

a) Ejecutar, en el orden financiero las políticas gubernamentales de vivienda.

Recaudar los aportes patronal y laboral al Régimen de

Vivienda y percibir los otros recursos que le fueran asignados con destino al desarrollo habitacional.

Otorgar crédito de contraparte por la construcción, ampliación, refacción y mejoramiento de viviendas de interés social y obras complementarias de infraestructura, mediante operaciones de refinanciamiento en favor de aportantes.

Promover el ahorro social impulsando la formación, organizaciones mutuales y cooperativas para la vivienda

Llevar registro de aportaciones con especificaciones de sectores.

ARTICULO 20.- Los recursos del Fondo Nacional de Vivienda Social serán los siguientes:

El aporte patronal del dos por ciento, sobre el monto total del salarios

El aporte laboral del uno por ciento, sobre el monto total de salarios.

Otros recursos provenientes de financiamiento externo

Los activos financieros de los Consejos de Vivienda.

ARTICULO 21.- En conformidad con los artículos 158 de la Constitución Política del Estado, 2 del Código de Seguridad Social y 2,5,32.236 de su Reglamento, los aportes patronal y laborales para el Régimen de Vivienda son de carácter general y obligatorio para todas las empresas, entidades e instituciones con personal dependiente y por todos los trabajadores en relación de dependencia, sin excepción alguna.

ARTICULO 22.- Los recursos que perciba el Fondo nacional de Vivienda por concepto de aportes laborales patronales serán destinadas, en forma proporcional en favor de los sectores que los originan, incluyendo los provenientes de los consejos de vivienda.

ARTICULO 23.- Para el cumplimiento de sus funciones el Fondo Nacional de Vivienda tendrá, la siguiente estructura orgánica:

Un Directorio

Una Gerencia General

Una planta administrativa simplificada que deberá constituirse con el criterio de máxima eficiencia.

ARTICULO 24.- El Directorio fijara la política operativa del Fondo Nacional de Vivienda. estará constituido por

Un Presidente designado por el Presidente de la República de acuerdo a la Constitución Política del Estado

Un representante del Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral.

Dos representantes laborales designados por el Ministerio de Asuntos Urbanos a propuesta de la Central Obrera Boliviana.

Dos representantes patronales designados por el Ministerio de Asuntos Urbanos a propuesta de la Confederación de Empleados Privados.

ARTICULO 25.- El Gerente General del Fondo Nacional de Vivienda. será responsable de su administración y en forma conjunta el Presidente ejercerá la representación legal del Fondo. Deberá ser un profesional del area de la Administración Financiera.

ARTICULO 26.- El Fondo nacional de Vivienda financiara en favor de los trabajadores aportantes. hasta el veinte por ciento de lo costo de proyectos de construcción. ampliación o refacción de viviendas y obras complementarias de infraestructura.

ARTICULO 27.- El Fondo nacional de Vivienda destinará para sus presupuesto de funcionamiento, hasta el dos por ciento de sus ingresos por aportes.

CAPITULO V

DEL INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL

ARTICULO 28.- Se crea el Instituto de Vivienda Social, e base a los Consejos Nacionales de Vivienda, como Institución descentralizada de derecho publico, con personalidad juridica propia y autonomia de gestión, que funcionara bajo la tuición

del Ministerio de Asuntos Urbanos.

ARTICULO 29.- El Instituto de Vivienda Social tendrá como principales funciones:

Formular sugerencias para la elaboración de los planes nacionales y regionales de vivienda para su ejecución

Prestar asesoramiento profesional y técnico a las diferentes organizaciones vinculadas con el sector.

Velar porque los proyectos de vivienda social y desarrollo urbano se cumplan de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Plan Nacional de Vivienda.

Evaluar y calificar los proyectos habitacionales de carácter social a ser financiados por el Fondo nacional de Vivienda.

elaborar proyectos de vivienda para los sectores que aporten al Fondo Nacional de Vivienda.

ARTICULO 30.- El Instituto de Vivienda Social, para el cumplimiento de sus funciones tendrá la siguiente estructura orgánica:

Un Comité Ejecutivo

Una Dirección General

Un Departamento Administrativo

Un Departamento Técnico

ARTICULO 35.- El Tesoro General de la Nación proveerá los recursos necesarios para el funcionamiento del Instituto.

ARTICULO 38.- Se dispone la disolución de los Consejos de Vivienda para cuyo efecto el Ministerio de Asuntos Urbanos designará una comisión liquidadora que adoptará las previsiones para la evaluación de patrimonio, inventarios y demás recaudos legales, tomando en cuenta los siguientes:

Se transfieren al Instituto de Vivienda Social o a la entidad que este designa, las viviendas en actual construcción para su conclusión y entrega a los beneficiarios con financiamiento del Fondo Nacional de Vivienda.

Los activos físicos utilizables se transfieren al Instituto de Vivienda Social, sin cargo alguno.

El personal y las reservas para beneficios sociales de los Consejos de Vivienda que se disuelven, serán transferidos al Ministerio de Asuntos Urbanos, al Fondo Nacional de Vivienda y el Instituto de Vivienda Social, en función de las necesidades de estas Instituciones.

BIBLIOGRAFIA

1. AGUDO J. MANUEL. "Reformas Financieras y Financiamiento Habitacional- México" UNIAPRAVI. Buenos Aires-Argentina.1994. pags. 14.
2. BASCON. Raúl. " Experiencias en el Desarrollo Urbano" Ed. PROA-HABITAT II. Cochabamba-Bolivia.1995. pags. 163-172.
3. CASTELLS. Manuel. " El problema de la vivienda en la cuestión urbana" Editorial Siglo XX. México. 1978. pags. 177-203.
4. ENGELS. Federico."Contribución al problema de la vivienda" Ed. en lenguas extranjeras. Moscú. 1887.pags. 71.
5. GUARDERAS. Marco. "Perfil sobre la experiencia del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el Sistema Habitacional de la Republica del Ecuador" NNUU-HABITAT. Quito-Ecuador. Octubre 1995. pags. 42.
6. GONZALES. Cesar " Reformas Financieras y Financiamiento Habitacional-La Perspectiva del Sector Bancario en Colombia" Ed. UNIAPRAVI. Buenos Aires-Argentina. 1994. pags. 31.
7. HERMOSILLA. Edmundo. "Reformas Financieras y Financiamiento Habitacional. Reformas Financieras en Chile" Ed. UNIAPRAVI. Buenos Aires-Argentina. 1994.pags 19.
8. HOZ DE VILA. Milton. "La politica de vivienda del FONVIS". ED. PRO-HABITAT. Cochabamba-Bolivia. 1995. oags. 172-184.
9. KOHLER. Erick. "Diccionario para Contadores" Ed. Hispanoamerica S.A., México. 1970. pags 711.

10. MARQUEZ. Alberto "Financiamiento de la vivienda popular". Ed.PRO-HABITAT II. Cochabamba-Bolivia. 1991. pags. 185-192.
11. MARCUSE. Roberto. "Introducción a la tecnología financiera" ED. Felaban. Bogotá. 1989 .pags. 120.
12. MILLIGAN. Christopher. "Vivienda y pobreza urbana. interdependencia y opciones de política -Ecuador" Ed. UNIAPRAVI. Buenos Aires-Argentina. 1994. pags.11.
13. PAREJAS. Osvaldo. "Mejoramiento del habitat popular".Ed. Hacia Habitat II. Cochabamba-Bolivia. 1991. pags. 210-220.
14. NAVARRO.Luis. "Perfil del Sistema Financiero-Fondos de Vivienda-Costa Rica".Ed. Habitat II. Santa Cruz-Bolivia.1995. pags. 73.
15. ROMERO,Luis. "Reformas Financieras y Financiamiento Habitacional. la perspectiva del Sector Público de la Vivienda en México". d. UNIAPRAVI. Buenos Aires-Argentina. 1994. pags. 20.
16. UNDURRAGA. Ramón. "Políticas anticíclicas de financiamiento de vivienda-Chile" ED. UNIAPRAVI. Perú. 1991. pags. 15.
17. VICARIO. Luis. "Autoconstrucción solidaria de Viviendas". Ed. PRO-HABITAT II. Cochabamba-Bolivia. 1995. pags. 222-224
18. VILLEGAS, Humberto. "La problemática de la vivienda. su conceptualización. análisis de la situación real. propuesta de cambio" Ed. U.M.S.A. La Paz-Bolivia. 1994. pags. 22.
- 19 VACA GUZMAN. Nogales Gottet "Fortalecimiento del Sistema de Financiamiento para Vivienda". La Paz- Bolivia. pags. 46.

OTROS DOCUMENTOS

1. Anuario Legislativo. "Ley de Bancos y Entidades Financieras" Ed. GRAF S.R.L. 1993. pags. 693-743.
2. Código de Seguridad Social " La Ley Fundamental en vivienda" La Paz-Bolivia. 1973. pags. 307-377.
3. Fondo Nacional de Vivienda. " Memoria Anual 1992" Ed. SIGMA A&G S.R.L. La Paz-Bolivia. 1989. pags. 21.
4. Fondo Nacional de Vivienda "Memoria Anual 1987-1988". Ed.OFFSET Color. La Paz-Bolivia. 1989. pags 21
5. Fondo Nacional de Vivienda. " Memoria Anual 1991" Ed. OFFSET Color. La Paz-Bolivia. 1992. pags 18.
6. Fondo Nacional de Vivienda " Reglamento de Créditos 1992"
7. Fondo Nacional de Vivienda Social "Guia para la elaboracion de Proyectos"
8. Fundemos " Reestructuración del Sistema de Financiamiento para vivienda " ed. EDOBOL. La Paz-Bolivia. oags. 174.
9. Instituto Nacional de Estadística "Encuesta Nacional de Población y Vivienda" 1988. pags. 81-90.
10. Gaceta Oficial de Bolivia "D.S. 23261 o de Reestructuración del Sistema de financiamiento para Vivienda" La Paz-Bolivia. 15 de Septiembre de 1992. pags. 10-24.
11. Instituto Nacional de Estadística "Censo Nacional de Poblacion y Vivienda 1992".
12. Ministerio de Asuntos Urbanos "indicadores económicos del Sector Construcción" Ed. D.N.C. La paz- Bolivia. 1993. pags. 196.
13. Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras "Memoria Anual. 1993" la Paz-Bolivia. Pags. B1-B6:B7-93:110-119.

14. Naciones Unidas. Politicas de Vivienda ed. Habitat. La Paz-Bolivia. pag. 6
15. Naciones Unidas. La Vivienda y la tierra en las grandes ciudades de América Latina. Sao Paulo -Brasil. 1992 pags. 16
16. HABITAT II. Principios conceptuales del Sistema de Indicadores Económicos. Santa Fe de Bogota-Colombia. 1995.

ANALISIS DEL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA 1987-1993

La vivienda es una necesidad basica de subsistencia del trabajador y su familia.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.— La escasez de vivienda en nuestro país incrementada por un acelerado crecimiento de la población urbana, a permitido la organización de Instituciones de Intermediación financiera denominadas "ICIS", quienes median los financiamientos otorgados por el Sector Público bajo distintas modalidades de crédito.

OBJETIVOS.— Demostrar que, el financiamiento de viviendas en nuestro país, basado en el aporte obligatorio y administrado por el Fondo Nacional de Vivienda Social, no ha contribuido a solucionar el problema de la vivienda para los trabajadores de bajos ingresos económicos

OBJETIVOS ESPECIFICOS.—El costo de las viviendas de interés social; La función que cumplen las intermediarias en la concesión de créditos; Por que no acceden al crédito las familias de bajos ingresos económicos.

HIPOTESIS.— El costo de la Intermediación financiera para el aportante al FONVIS disminuye su capacidad de acceder a techo propio.

CONCLUSIONES.—El Financiamiento Habitacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda Social otorgado a plazos relativamente largos (15 a 20 años), ha tenido una reducida participación en la construcción de viviendas y sus actividades no han llegado a los sectores mas necesitados, (aquellas familias integradas por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las necesidades mínimas vitales no alcanza a cubrir el costo de una vivienda de acuerdo a las condiciones de mercado). Los aportes legales de los asalariados al Régimen de Vivienda, constituyen una importante fuente de recursos financieros para la dotación de Viviendas de Interés Social, En el periodo se aporta un total de \$us. 104.810.000 de lo que se destina el 77% para el financiamiento de viviendas, esto demuestra: En Bolivia no se administra en forma óptima los recursos financieros.