

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
CARRERA DE ECONOMÍA**



MENCIÓN: ECONOMIA FINANCIERA

**TEMA: EFECTO DE LOS CREDITOS DE VIVIENDA EN EL
CRECIMIENTO URBANO EN LA CIUDAD DE LA PAZ**

PERIODO: 2007-2017

POSTULANTE : RIVEROS MAMANI GABRIELA MARIBEL
TUTOR : M.Sc. JESUS ENRIQUE LIMPIAS CALANCHA
RELATOR : M.Sc. PABLO CALDERON CATACORA

SEPTIEMBRE 2021

LA PAZ – BOLIVIA

DEDICATORIA

A mi madre, por ser la persona que me impulso a seguir a pesar de las dificultades y quien me acompañó durante todo mi trayecto estudiantil y de vida.

A mi padre, por ser quien me aconsejó e inspiró a seguir cultivando más triunfos.

A mis sobrinos, quienes me inspiran a ser mejor cada día.

A mis amigos, quienes me brindaron su amistad y apoyo durante este trayecto universitario.

A Francisco, por ser mi apoyo incondicional.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por permitirme llegar a este momento, por los triunfos, por las enseñanzas y todos aquellos momentos alegres y difíciles de la vida que me enseñaron a valorarlo cada día más.

A mis padres, por todo el sacrificio y alegría que compartieron conmigo.

A mis docentes quienes forjaron mis conocimientos.

A mi tutor M.Sc. Jesús Enrique Limpas Calancha por el asesoramiento, paciencia, apoyo y la confianza brindada para la elaboración del presente trabajo, quedo eternamente agradecida.

A mi relator M.Sc. Pablo Calderón Catacora, por el apoyo y correcciones para hacer posible la culminación del mismo.

ÍNDICE

	<i>Pág.</i>
CAPITULO I REFERENCIA METODOLOGICA	
1.1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN	1
1.2. DELIMITACIÓN DEL TEMA	2
1.2.1. Temporal	2
1.2.2. Espacial	2
1.2.3. Sectorial	2
1.2.4. Institucional	2
1.2.5. Fenómeno Económico	2
1.3. DELIMITACION DE VARIABLES ECONOMICAS	3
1.3.1. Identificación de Variables Dependientes e Independientes	3
1.3.2. Operacionalización de Variables	3
1.4. IDENTIFICACIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	5
1.4.1. Identificación del Problema	5
1.4.2. Formulación del problema	6
1.5. JUSTIFICACIÓN	7
1.5.1. Académica	7
1.5.2. Económica	7
1.5.3. Social	7
1.5.4. Mención	8
1.6. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	8
1.6.1. Objetivo General	8
1.6.2. Objetivos Específicos	8
1.7. PLANTEAMIENTO DE HIPÓTESIS DE TRABAJO	9
1.7.1. Hipótesis	9
1.8. METODOLOGÍA	9

1.8.1. Método	9
1.8.2. Datos y Fuentes	10
1.8.3. Instrumentos de Investigación	10
1.8.4. Procesamiento de información	10
1.8.5. Análisis de resultados	11
CAPITULO II MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL	
2.1. MARCO TEÓRICO	12
2.1.1. Idrovo y Lennon	12
2.1.2. Keynesianismo	13
2.1.2.1. Tasa de interés	15
2.1.3. Triandis y Armando Silva	17
2.2. MARCO CONCEPTUAL	18
2.2.1. Crecimiento Urbano	18
2.2.2. Vivienda	18
2.2.3. Crédito	19
2.2.4. Crédito de Vivienda	19
2.2.5. Vivienda de interés social	19
2.2.6. Tasa de interés	20
2.2.7. Crecimiento poblacional	20
2.2.8. PIB Per cápita	20
2.2.9. Entidad Financiera de Vivienda	20
2.2.10. Sistema Financiero	20
2.2.11. Entidad de Intermediación Financiera	20
CAPITULO III MARCO NORMATIVO E INSTITUCIONAL	
3.1. MARCO NORMATIVO	21
3.1.1. Constitución Política del Estado	21
3.1.2. Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras	23
3.1.3. Ley 393 de Servicios Financieros	25

3.2. MARCO INSTITUCIONAL	27
3.2.1. Banco Central de Bolivia	27
3.2.2. Ministerio de Economía y Finanzas Públicas	29
3.2.3. Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda	30
3.2.4. Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero	31

CAPITULO IV MARCO SITUACIONAL

4.1. REGULACIÓN NORMATIVA DEL SISTEMA FINANCIERO	33
4.1.1. Evolución Histórica del Sistema Financiero	33
4.1.2. Ley General de Bancos 1928	35
4.1.3. Ley de Bancos y Entidades Financieras 1993	36
4.1.4. Ley de Servicios Financieros 2013	38
4.1.5. Estructura Institucional del Sistema Financiero	40
4.2. EVOLUCION DE LA CARTERA DE CRÉDITO Y TASAS DE INTERÉS	46
4.2.1. Sistema Financiero en el contexto Boliviano.	46
4.2.2. Evolución de la cartera de Créditos de Vivienda	50
4.2.3. Crédito de Vivienda por tipo de crédito	55
4.2.4. Crédito de Vivienda por destino de crédito	61
4.2.6. Tasas de interés	62
4.3. CRECIMIENTO POBLACIONAL Y PIB PERCAPITA	63
4.3.1. Población según municipio	63
4.3.2. Población según macro distrito	65
4.3.3. Población según grupo de edad	66
4.3.4. Población según necesidades básicas insatisfechas	67
4.3.5. Ocupación de la población según actividad económica	68
4.4. POLÍTICAS DE VIVIENDA Y CRECIMIENTO URBANO	72
4.4.1. Aspectos Generales	72
4.4.2. Urbanización	73
4.4.3. Planificación urbana	74
4.4.4. Principales zonas urbanizadas	75

CAPITULO V MARCO DEMOSTRATIVO

5.1. Cumplimiento de objetivos	85
5.2. Verificación de hipótesis	87
5.2.1. Elaboración del modelo econométrico	87
5.2.2. Variables intervinientes	88
5.2.3. Especificación del modelo econométrico	91
5.2.4. Ajuste del modelo	93
5.2.5. Estimación del modelo por Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO)	94
5.2.6. Estimación del modelo por Mínimos Cuadrados Ordinarios en dos etapas	98
5.2.8. Interpretación de los resultados	105

CAPITULO VI CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones	107
6.2. Recomendaciones	109
6.2.1. Recomendación General	109
6.2.2. Recomendaciones Específicas	109

INDICE DE GRAFICOS

GRÁFICO Nº 1 Participación por Tipo de Crédito	46
GRÁFICO Nº 2 Crédito de Vivienda en el Departamento de La Paz	50
GRÁFICO Nº 3 Crédito de Vivienda en el Municipio de La Paz	51
GRÁFICO Nº 4 Créditos de Vivienda en el Municipio de La Paz en Numero de Colocaciones	52
GRÁFICO Nº 5 Crédito de Vivienda de Interés Social en el Departamento de La Paz	53
GRÁFICO Nº 6 Crédito de Vivienda de Interés Social en el Municipio de La Paz	54
GRÁFICO Nº 7 Crédito Hipotecario de Vivienda en el Municipio de La Paz	55
GRÁFICO Nº 8 Crédito de Vivienda sin Garantía Hipotecaria en el Municipio de La Paz	56
GRÁFICO Nº 9 Crédito de Vivienda sin Garantía Hipotecaria debidamente Garantizado en el Municipio de La Paz	57
GRÁFICO Nº 10 Crédito Hipotecario de Vivienda de Interés Social en el Municipio de La Paz	59
GRÁFICO Nº 11 Crédito de Vivienda de Interés Social sin Garantía Hipotecaria en el Municipio de La Paz	60
GRÁFICO Nº 12 Cartera de Créditos por Destino en el Municipio de La Paz	61
GRÁFICO Nº 13 Crédito de Vivienda por Objeto de Crédito	62
GRÁFICO Nº 14 Tasa de Interés de Crédito de Vivienda	63
GRÁFICO Nº 15 Crecimiento Poblacional del Municipio de La Paz	65
GRÁFICO Nº 16 Población según Macrodistrito en el Municipio de La Paz	66
GRÁFICO Nº 17 Pirámide Poblacional del Municipio de La Paz	67
GRÁFICO Nº 18 Categoría Ocupacional del Municipio de La Paz	68
GRÁFICO Nº 19 Número de Personas en el Hogar	69
GRÁFICO Nº 20 Promedio de Personas en el Hogar según Macrodistrito	70
GRÁFICO Nº 21 PIB Percápita del Municipio de La Paz	71
GRÁFICO Nº 22 Certificación Catastral en el Municipio de La Paz	84

INDICE DE CUADROS

CUADRO Nº 1	Cuadro Comparativo del Marco Regulatorio del Sistema Financiero	41
CUADRO Nº 2	Estructura Del Sistema Financiero	45
CUADRO Nº 3	Participación de la Cartera Según Tipo de Crédito Ley 1488	47
CUADRO Nº 4	Participación de la Cartera Según Tipo de Crédito Ley 393	47
CUADRO Nº 5	Objeto De Crédito	48
CUADRO Nº 6	Valor Comercial de Vivienda de Interés Social	49
CUADRO Nº 7	Nivel Mínimo de Cartera	49
CUADRO Nº 8	Población según Municipio	64
CUADRO Nº 9	Población según Necesidades Básicas Insatisfechas	68
CUADRO Nº 10	Crecimiento de la Mancha Urbana en la Ciudad de La Paz	80
CUADRO Nº 11	Procesos de Expansión y Redensificación	82
CUADRO Nº 12	Cuadro Descriptivo de Variables	90
CUADRO Nº 13	Cuadro Explicativo de Variables	91
CUADRO Nº 14	Base de Datos	93
CUADRO Nº 15	Ajuste del Modelo	94
CUADRO Nº 16	Estimación del Modelo Econométrico	95
CUADRO Nº 17	Ajuste del Modelo MCO2E	98
CUADRO Nº 18	Estimación del Modelo MCO en Dos Etapas	99
CUADRO Nº 19	Test de Hausman	101
CUADRO Nº 20	Test de Durbin - Wu Hausman	103
CUADRO Nº 21	Test Complementario	103
CUADRO Nº 22	Test de Sargan Y Basmann	104

INDICE DE FIGURAS

FIGURA N° 1 Evolución de la Regulación Financiera	34
FIGURA N° 2 Pilares Fundamentales	34
FIGURA N° 3 Reconfiguración de la Estructura Institucional del Sistema Financiero	45
FIGURA N° 4 Comportamiento de las Certificaciones Catastrales	89

INDICE DE IMÁGENES

IMAGEN Nº 1 Límites y situación geográfica en La Paz	73
IMAGEN Nº 2 Crecimiento de la Mancha Urbana en Planimetría	77
IMAGEN Nº 3 Planificación Territorial	78
IMAGEN Nº 4 Crecimiento de la Mancha Urbana	81
IMAGEN Nº 5 Certificaciones Catastrales Distrito Catastral 46 y 44	83

RESUMEN

El presente trabajo de investigación denominado “Efecto de los créditos de vivienda en el crecimiento urbano de la ciudad de La Paz, periodo: 2007 - 2017” tiene como objeto analizar el efecto de la colocación de créditos de vivienda, la aplicación del régimen de control de tasas de interés en el crecimiento urbano en la Ciudad de La Paz.

Para alcanzar el objetivo se analizó cuantitativamente las certificaciones catastrales emitidas por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, Numero de colocación de créditos de vivienda, PIB per cápita y crecimiento poblacional, a su vez el comportamiento de los componentes de la cartera de crédito de vivienda en relación con la evolución de las tasas de interés mediante la regulación normativa y el impacto que tuvo la Ley de Servicios Financieros 393 en el crecimiento de la cartera.

Tras el análisis se llegó a la conclusión que durante el periodo de estudio existió una relación entre el número de colocación de créditos vivienda y certificaciones catastrales, aceptando la hipótesis planteada y para tal resultado se empleó el análisis cuantitativo entre variables mediante la elaboración de un modelo econométrico con el uso de variables instrumentales que ayuda a resolver problemas de endogeneidad obteniendo una relación entre la variable tasa de interés con el número de colocación de créditos de vivienda.

PRESENTACIÓN

El estudio de investigación se organiza en seis capítulos, los cuales son:

El primero realiza una presentación general de la tesis que engloba toda la referencia metodológica en cuanto a las directrices de la investigación, esto es: la delimitación del tema, delimitación de variables, identificación de problema, justificación, planteamiento de objetivos de investigación, planteamiento de hipótesis y metodología. El segundo hace referencia al marco teórico y conceptual; y el tercero el marco institucional y legal.

El cuarto capítulo describe el marco situacional los cuales analizan los objetivos específicos planteados en el presente trabajo; el quinto capítulo se enfoca en el marco demostrativo con el objetivo de aprobar o rechazar la hipótesis planteada mediante la elaboración de un modelo econométrico y finalmente el sexto capítulo donde se detallan las conclusiones y recomendaciones respectivas.

CAPÍTULO I

REFERENCIA METODOLÓGICA

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN

Bolivia a lo largo de tiempo ha presentado avances en el sistema de intermediación financiera, esto se debe no solo a las colocaciones y servicios que ofrece, sino también a la evolución histórica en la regulación financiera, empezando por la ley general de bancos en 1928 con la misión Kemmerer.

Tras la “Ley de Bancos y Entidades Financieras” de 1993, los servicios financieros brindaban un rol estrictamente comercial con ausencia de la función social, originándose en la oferta y no en el servicio al cliente. Los requisitos, las garantías exigidas por las entidades de intermediación financiera no dieron paso a la facilidad crediticia a la población con bajos recursos y aquellas que no tenían información suficiente. A partir de la “Ley de servicios financieros” de 2013 se busca un desarrollo integral con una función social que beneficia al consumidor financiero, para ello se emplea una política financiera con apoyo a las políticas de desarrollo económico y social, facilitando el acceso universal a los servicios ofrecidos por las entidades de intervención financiera, optimizando tiempos y costos en la entrega de servicios informando a los consumidores acerca de la seguridad de los servicios financieros.

El impacto que tienen las nuevas tasas crediticias determina las tasas de interés anuales máximas para los créditos de vivienda de interés social que oscilarán entre 5,5% y 6,5%, de acuerdo con el proyecto de decreto supremo que reglamenta uno de los aspectos centrales de la Ley de Servicios Financieros. La cual se aplicará de manera obligatoria para todas las entidades financieras que cuentan con licencia de funcionamiento de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI)".

Durante en el periodo de estudio se observa un crecimiento urbano horizontal y vertical en la ciudad de La Paz, Mediante el trabajo de investigación se determinará el impacto de los créditos de vivienda en dicho crecimiento, entendiendo también que el crecimiento urbano se debe a diversos factores de índole social, incremento de la población y las políticas de vivienda adoptadas (viviendas solidarias y reclasificación de zonas rural - urbanas).

1.2. DELIMITACIÓN DEL TEMA

1.2.1. Temporal

El presente trabajo de investigación comprende del periodo 2007 – 2017. Se ha seleccionado este periodo debido a que se podrá analizar el comportamiento de la colocación crediticia, realizando un estudio de la actual ley de servicios financieros vigente a partir de 2013 con el control de tasas de interés para el sector productivo y vivienda social.

1.2.2. Espacial

El presente trabajo de investigación considera información referida a Bolivia departamento de La Paz, Provincia Pedro Domingo Murillo, Municipio de Nuestra Señora de La Paz (Ciudad de La Paz).

1.2.3. Sectorial

La investigación se desarrolla en el sector financiero enfocado en el crecimiento urbano.

1.2.4. Institucional

- Banco Central de Bolivia - BCB
- Ministerio de Economía y Finanzas Públicas - MEFP
- Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero – ASFI
- Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda - MOPSV
- Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

1.2.5. Fenómeno Económico

Los créditos de vivienda constituyen una de las principales actividades de colocación crediticia dentro de las entidades de intermediación financiera, tras la aplicación de la ley de servicios financieros generando en las familias un mayor acceso al crédito y financiamiento para la adquisición de una vivienda. El

crecimiento urbano va ligado al incremento de la población a su vez las políticas de vivienda que influyen en el desarrollo urbano en la ciudad de La Paz.

1.3. DELIMITACION DE VARIABLES ECONOMICAS

1.3.1. Identificación de Variables Dependientes e Independientes

CATEGORIA	VARIABLE DEPENDIENTE
CRECIMIENTO URBANO	CERTIFICACIONES CATASTRALES
CATEGORIA	VARIABLES INDEPENDIENTES
CREDITO DE VIVIENDA	CARTERA DE CREDITO DE VIVIENDA
	TASA DE INTERES
DEMOGRAFIA ECONOMICA	PIB PER CAPITA
	CRECIMIENTO POBLACIONAL

1.3.2. Operacionalización de Variables

A. CRECIMIENTO URBANO

El crecimiento urbano es el aumento de la población e infraestructura de los centros urbanos que se van expandiendo cada vez más. El ritmo del crecimiento urbano depende del aumento de la población urbana ya sea por diversos factores como ser la migración de personas desde áreas rurales a la ciudad o la reorganización.

V.E.1. Certificaciones Catastrales.- Registro de propiedad inmobiliaria, donde se describen los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles que permite identificar el área construida en un determinado territorio y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de **construcción** por el área total de un predio.

B. CREDITO DE VIVIENDA

Todo crédito otorgado a personas naturales destinado a la adquisición de terreno para la construcción de vivienda; compra de vivienda individual o en propiedad horizontal, construcción de vivienda individual, refacción, remodelación, ampliación o mejoramiento de vivienda horizontal o individual.

V.E.2. Cartera de crédito de vivienda. - Créditos otorgados por una entidad de intermediación financiera a terceros, que constituye la actividad principal de intermediación financiera, sin considerar el estado actual de recuperación.

En Bolivia la cartera por tipo de crédito tiene un corte que se diferencia mediante la promulgación de la Ley de Servicios Financieros 393 entre la Ley de Bancos haciendo notar una diferencia en los años de estudio:

2007 – 2012

- Crédito hipotecario de vivienda
- Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria

2013 – 2017

- Crédito hipotecario de vivienda
- Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria
- Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizado
- Crédito hipotecario de vivienda de interés social
- Crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria

Para nuestro análisis se realizará la sumatoria total de la cartera crediticia destinada al crédito de vivienda en las diferentes categorías referidas al tema de estudio.

V.E.3. Tasa de interés. - Es aquel porcentaje que se cobra por una suma determinada de cantidad de dinero que se relaciona con el tiempo, para el presente trabajo de investigación se considera:

- Tasa de interés para vivienda, es la tasa de interés ofertada al público para operaciones de crédito que no considera captaciones o recargos adicionales
- Tasa de interés para vivienda social, es la tasa de interés normada por la ley 393 que se otorga en función del valor del inmueble y oscila entre 5,5% al 6.5%.

C. DEMOGRAFIA ECONOMICA

Si bien la demografía y economía son ciencias que estudian la población cada una parte de un ámbito distinto, ya que la demografía estudia el crecimiento poblacional y la economía la distribución, producción, intercambio, etc. Para el presente trabajo de investigación se analiza ambas partes desde un enfoque económico para analizar el comportamiento del crecimiento poblacional, migración y el ingreso per cápita.

V.E.4. PIB per cápita. - Es un indicador económico que mide la relación existente entre el nivel de renta y el crecimiento poblacional de la misma.

V.E.5. Crecimiento poblacional. - Se refiere al aumento en el número de personas establecidas en una zona por unidad de tiempo, para el presente trabajo de investigación partiría del análisis del crecimiento poblacional en la zona urbana durante el periodo de estudio.

1.4. IDENTIFICACIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.4.1. Identificación del Problema

La adquisición de una vivienda propia ha sido uno de los principales objetivos de las familias y mayormente, éste se vio en un escenario complicado puesto que no todas las familias tienen accesibilidad a adquirir una casa o departamento. Más allá de la dificultad para la adquisición, el problema se centra en el proceso de contar con un crédito, que varía según el medio por el cual se consiga.

Sin embargo, hoy en día se puede optar por la adquisición de un crédito debido a que resulta más accesible que en años anteriores y que se adopta la función social en beneficio del consumidor financiero buscando un desarrollo integral, optimizando tiempos y costos en la entrega de servicios.

Teniendo en cuenta el crecimiento urbano es el tema en cuestión del presente trabajo de investigación se tiene el reporte del crecimiento de la mancha urbana en el municipio La Paz con un crecimiento del 19% hasta el 2001 y un 55% al 2012. El área urbana de La Paz está asentada en 14.589 ha¹. Con el cual la investigación parte del análisis del crecimiento urbano y la relación con los créditos de vivienda, el crecimiento poblacional y el PIB per cápita, puesto que si incrementa la población se genera mayor demanda de un espacio para habitar y con ello el nivel de ingreso para optar por un crédito de vivienda que facilite la adquisición del mismo.

Entre el año 2014 y 2015 la construcción inmobiliaria ha crecido un 18%, de los cuales el 26% corresponde a La Paz, lo cual también corrobora por el aumento de los créditos del sistema financiero que aumentó considerablemente en la última década por las condiciones y accesibilidad que se rige de acuerdo con la Ley 393 de servicios financieros.

1.4.2. Formulación del problema

Con lo anteriormente mencionado, el problema de investigación que se ha identificado es el siguiente:

¿De qué manera el crédito de vivienda y el régimen de control de tasas de interés social influyen en el crecimiento urbano?

¹ Informe preparado para la elaboración de informe País preparado por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, 2016.

1.5. JUSTIFICACIÓN

1.5.1. Académica

El tema que se desarrollará en la investigación está dentro de la economía financiera, que en las últimas décadas desarrolló herramientas y avances interesantes, ya sea mediante instrumentos teóricos y herramientas operacionales, como ser la econometría que se aplica para la medición económica definiendo las relaciones entre las diferentes variables y los datos observados en la vida real. Se analizará el comportamiento de los créditos de vivienda en el sistema financiero boliviano y de las instituciones especializadas en crédito de vivienda y las colocaciones durante el periodo de estudio.

El aporte para la ciencia económica radica en el conocimiento brindado y su aporte para futuras investigaciones considerando particularidades únicas de diversos puntos de vista para un nuevo estudio.

1.5.2. Económica

Los créditos de vivienda son facilidades que son otorgados a las familias, siendo estos créditos accesibles. Así se incentiva a la adquisición de una vivienda, departamento o terreno, mejorando la calidad de vida.

El beneficio económico radica en la elaboración de un instrumento que permita evaluar la evolución de la cartera de crédito de vivienda, a su vez comparar las tasas de interés otorgadas para este tipo de crédito con la actual regulación de control de tasa de interés

1.5.3. Social

El analizar el comportamiento de las variables tiene su importancia para la sociedad, ya que se identifica en dos escenarios, uno para las entidades de intermediación financiera mediante los créditos de vivienda y por otro lado el crecimiento de la urbanización, seleccionada como caso de estudio.

Para ello se dispone de la evidencia empírica del crecimiento de la urbanización y los determinantes para que se genere dicho crecimiento, en relación con los créditos de vivienda y su evolución en el transcurso del tiempo con nuevas políticas que inciden en las colocaciones crediticias y el sistema de regulación como mecanismos para el control de tasas de interés.

También, se espera contribuir en el mejor manejo de los créditos de vivienda en el sistema financiero boliviano y en particular las entidades especializadas en los créditos de vivienda.

1.5.4. Mención

El presente trabajo de investigación tiene el fin de aplicar los conocimientos en el ámbito de las colocaciones crediticias del sector vivienda y su efecto en el crecimiento urbano. Para ello se realiza un estudio en el área de Economía Financiera, por las mismas aplicaciones técnicas que juegan un rol importante para el desarrollo urbano en la ciudad de La Paz y de esta manera generar un pensamiento crítico que sirva de base para futuras investigaciones,

1.6. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

1.6.1. Objetivo General

Determinar la incidencia de la colocación de crédito de vivienda, el régimen de control de tasas de interés en el crecimiento urbano en el Municipio de La Paz.

1.6.2. Objetivos Específicos

- ✓ Analizar la regulación normativa en el periodo 2007 – 2017 y el impacto de la Ley 393 en el crecimiento de la cartera de crédito de vivienda.
- ✓ Analizar los principales componentes de la cartera del crédito de vivienda y la evolución de las tasas de interés.
- ✓ Analizar las características del PIB per cápita, crecimiento poblacional y su relación con el crecimiento urbano.

- ✓ Evaluar el crecimiento de la zona urbana y las políticas de vivienda en relación con el crecimiento poblacional del Municipio de La Paz.
- ✓ Analizar el comportamiento del crecimiento urbano y su relación con el crédito de vivienda, régimen de control de tasas mediante la elaboración de un modelo econométrico.

1.7. PLANTEAMIENTO DE HIPÓTESIS DE TRABAJO

1.7.1. Hipótesis

Los créditos de vivienda y el régimen de control de tasas de interés en el sistema financiero boliviano permiten un mayor crecimiento urbano en la ciudad de La Paz.

1.8. METODOLOGÍA

1.8.1. Método

El método de la investigación utilizado es el **método deductivo**² que consiste en partir de una idea general para llegar a aspectos particulares estableciendo una relación entre ellos nutriéndose de conceptos con razonamiento lógico, por medio de las categorías económicas que conducen a variables económicas específicas de estudio que ayudan para el logro de los objetivos propuestos. Que inicia con el estudio de categorías económicas y termina con el análisis de variables planteadas tras las etapas de observación, análisis y clasificación de hechos para derivar en expresiones lógicas que acepten o rechacen en un contexto determinado la hipótesis³ mediante un enfoque de investigación cuantitativo, que tiende a buscar las causas de los fenómenos en la profundidad de las interpretaciones que los sujetos hacen sobre aquellos.

Por lo tanto en la presente investigación parte de una idea general sobre el crecimiento urbano y los factores que influyen en la misma, dentro de ello se realiza

² Ávila Baray, L., (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación, Capítulo 1: Fundamentos de la Investigación*. Guadalajara, México. Pp.16-19.

³ HERNÁNDEZ SAMPIERI Roberto, FERNÁNDEZ CALLADO Carlos, BAPTISTA LUCIO Pilar. "Metodología de la investigación" Capítulo 1: Definiciones de los enfoques cuantitativos y cualitativos, sus similitudes y diferencias. Quinta Edición. Año 2010. pp. 4.

el análisis de las categorías como ser: Crecimiento urbano, Crédito de vivienda y demografía económica, de las cuales la primer variable es dependiente; las dos últimas pasan a ser variables independientes que nos ayudan a llegar a los aspectos particulares de las cuales nos ayudan a disolver los objetivos planteados y conducir a la disolución de la hipótesis anteriormente mencionada.

1.8.2. Datos y Fuentes

El estudio se basa en información documental, teórica y estadística. Las fuentes de información son:

- Base de datos de la Intermediación Financiera de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI)
- Banco Central de Bolivia (BCB),
- Informes y Memorias, artículos de investigación,
- Instituto Nacional de Estadística (INE),
- Agencia Estatal de Vivienda.

Como también se acudieron permanentemente a publicaciones afines sobre el tema estudiado, y se efectuaron consultas en páginas Web.

1.8.3. Instrumentos de Investigación

Entre los instrumentos de investigación que se emplea están: la matemática, la estadística, que ayuda a representar los datos en porcentajes de participación, promedios acumulados, tasas de crecimiento o de variación, así también la elaboración de cuadros, gráficos para facilitar el análisis y la comprensión de la investigación.

1.8.4. Procesamiento de información

Se parte de la elaboración de la base de datos elaborando instrumentos para la sistematización de información en relación al tema de estudio para la construcción de cuadros estadísticos, tablas dinámicas y diagramas con el propósito de analizar el comportamiento de las variables y su relación entre ellas.

1.8.5. Análisis de resultados

Mediante lo anteriormente mencionado se realiza el análisis de los resultados de la investigación utilizando el método deductivo, partiendo del análisis del comportamiento del crédito de vivienda y la evolución de las tasas de interés para su posterior relación con el crecimiento urbano.

CAPÍTULO II

MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL

2.1. MARCO TEÓRICO

El crédito de vivienda y el crecimiento urbano han sido temas de análisis y estudio de pensadores, investigadores, y personas afines al campo de estudio. Es por ello que es necesario exponer las principales teorías afines al tema de estudio.

Como base teórica se toma de referencia los estudios referentes sobre crecimiento, calidad de vida y el sistema financiero, para este propósito desde un enfoque Keynesiano se considera el aporte de John Maynard Keynes donde indica que mediante un desplazamiento de la política fiscal y el gasto público impulsa la economía, y con ello el aumento de la demanda inmobiliaria.

Por otro lado, para efectos del presente estudio se toman en consideración el enfoque de cointegración, en el que se testea la presencia de una relación estable de largo plazo entre la evolución de los precios de las viviendas y sus principales fundamentos económicos de Idrovo y Lennon donde se fundamenta que existe una demanda de servicios de vivienda, en la cual las personas satisfacen una necesidad básica, y por último se considera los postulados sobre población de Armando Silva y Triandis que hacen referencia al crecimiento urbano y sociedad.

2.1.1. Idrovo y Lennon

Señala que en el mercado inmobiliario presenta algunas características propias del sector inclinado sobre el lado de la oferta, en este sentido el flujo de oferta de vivienda depende del stock inmobiliario y se asume que es inelástica a los factores de corto plazo, lo que genera que el stock de nuevas viviendas es marginal respecto al stock existente, es decir, la oferta de viviendas está determinada por el stock de viviendas:

$$O_S = O_S(S)$$

Donde: O_S es el flujo de oferta

$O_S(S)$ Es el stock inmobiliario

Entendemos que dentro de los factores de oferta se encuentran las certificaciones catastrales.

Cabe aclarar que la demanda de vivienda es similar a la de algún otro bien o servicio, es por ello, que la demanda de vivienda esta explicada por las siguientes variables: Ingreso de las familias, tasa de interés de los créditos hipotecarios, y la renta o alquiler del inmueble, (Idrovo y Lennon señalan que la renta y alquiler representa la disposición a pagar por unidad de vivienda o medida de valoración marginal de la vivienda) en este sentido se reemplaza la renta o alquiler por el crédito de vivienda según número de colocaciones debido a que cumple la misma condición de la disposición a pagar por una unidad de vivienda, por lo tanto resulta:

$$D_s = f(P_{per}, t_i, C_v, C_p)$$

Donde: D_s es la demanda de vivienda

P_{per} Es el ingreso de las familias

t_i Es la tasa de interés de créditos de vivienda

C_v Es el crédito de vivienda en número de colocaciones

C_p Es el crecimiento poblacional

Este conjunto de variables vendría a ser los determinantes de la demanda de viviendas, sin embargo, se añade el crecimiento poblacional C_p que conforma los factores demográficos determinantes para la demanda de vivienda.

La demanda por vivienda puede originarse en dos fuentes. La primera que se fundamenta en una demanda de servicios de vivienda, en la cual las personas habitan la vivienda y así satisfacen una necesidad; y la segunda involucra la generación de demanda proveniente del stock de vivienda, en la cual las personas adquieren una vivienda para conservarla como activo que genera un alquiler o renta.

2.1.2. Keynesianismo

La economía keynesiana se caracteriza por destacar las deficiencias y vacíos que puede tener la economía clásica, en este sentido son tres ideas fundamentales con la que este modelo se caracteriza

- La introducción de la incertidumbre en la economía,
- El funcionamiento de la economía con desempleo,
- La participación del Estado en la actividad económica para mantener el pleno empleo.

Los principales planteamientos y supuestos en que se basa el modelo son:

- El funcionamiento de la economía depende del volumen y de los cambios que se producen en la demanda efectiva, es decir, que la demanda determina la oferta. El gasto determina la producción.
- La demanda efectiva, a su vez, esta explicada por el comportamiento del consumo, de la inversión y de la demanda por dinero.
- El consumo depende fundamentalmente del ingreso, relación que da lugar al termino de propensión marginal a consumir. El ingreso no solo no solo es la variable determinante del consumo si no también lo es del ahorro y de modo más importante del interés, sin embargo, el ahorro disminuye el volumen de la demanda efectiva.
- La demanda de dinero no solo sirve para hacer transacciones, si no también es un activo financiero que depende de la preferencia por la liquidez de los agentes económicos que depende del comportamiento de la tasa de interés.
- Cuando el ahorro es mayor que la inversión se produce el desempleo.
- A diferencia de los clásicos, los keynesianos consideran que la tasa de interés es el precio del dinero, y está determinado por factores monetarios. Se mantiene que planteamiento clásico de que la tasa de interés influye en el comportamiento de la inversión privada, pero no como el fundamental determinante.
- Se requiere la presencia activa del Estado.

2.1.2.1. Tasa de interés

La crítica de Keynes a la teoría tradicional del Interés contiene dos hilos conductores. Por una parte, está la acusación de que esta teoría es indeterminada. A cada nivel de utilización de la capacidad productiva corresponde un ingreso real diferente y en consecuencia una función de oferta de ahorros diferentes.

"La teoría clásica de la tasa de interés parece suponer que si la curva de demanda se desplaza o si la que liga la tasas con las cantidades ahorradas de un ingreso hace lo propio o si ambas se desplazan, la nueva tasa estará determinada por el punto de intersección de las nuevas posiciones de las demás curvas. Pero esta teoría es absurda, por lo que el supuesto de que el ingreso es constante no es compatible con el de que estas curvas pueden desplazarse independientemente una de la otra⁴.

La teoría Keynesiana precisa que la tasa de interés influye sobre la demanda de dinero, y esto se debe a que Keynes introduce, el hecho de que el dinero no solo tiene un motivo de transacción sino también un motivo de activo. Y esta demanda especulativa de dinero no está determinada por el comportamiento del nivel de ingreso sino por la conducta de la tasa de interés. Keynes sostiene: *"La experiencia indica que la demanda total de dinero para satisfacer el motivo de especulación suele mostrar una respuesta continua ante los cambios graduales de la tasa de interés, es decir, hay una curva continua que relaciona los cambios en la demanda de dinero para satisfacer el motivo de especulación con los que ocurren en la tasa de interés, debido a modificaciones en los precios de los títulos y deudas en diversos vencimientos"⁵.*

La tasa de interés constituye no el precio del ahorro sino el precio necesario para inducir a los individuos a tener riqueza en forma distinta del dinero. Esto puede condensarse diciendo que la teoría tradicional del interés ignora los efectos que se derivan del papel del dinero como depósito de valor; cuando este rol está dado se puede establecer que su demanda depende tanto de la tasa de interés; esta última tendrá el papel de igualar la

⁴ John M. Keynes, Teoría General del Dinero... Pg. 161

⁵ John M. Keynes, Teoría General del Dinero... Pg. 177

cantidad de dinero disponible fijada por las autoridades monetarias con la demanda de dinero y no la de igualar la oferta y la demanda de ahorros⁶.

La posición de la función de la demanda especulativa por dinero, y de aquí, de la tasa de interés dependen las expectativas del comportamiento futuro de esta. Sin embargo, como no hay una explicación, estas teorías “expectativas” introducen serios elementos de indeterminación en la teoría. Esta indeterminación se expresa en la suposición de que las tasas esperadas de interés tienden a moverse, aunque con un cierto retraso, paralelas a la tasa actual de interés. Este hecho conlleva a que la principal razón que Keynes argumento para sustentar la elasticidad con respecto al interés de la demanda especulativa de dinero, razón que era por la creciente divergencia entre las tasas esperadas de interés y la tasa corriente cuando esta última cae, vendría al suelo. Este punto aparece más claro cuando Keynes afirma que la dirección monetaria hace sentir su efecto en el sistema económico por su influencia sobre el motivo de especulación.

Debiera parecer evidente que la tasa de interés no puede ser recompensa al ahorro o a la espera como tales; porque si un hombre atesora sus ahorros en efectivo no ganara interés, aunque ahorre lo mismo que antes. Por el contrario, la mera definición de tasa de interés nos dice, en muchas palabras, que la tasa de interés es la recompensa por privarse de la liquidez durante un periodo determinado; porque dicha tasa no es, en sí misma, más que la inversa de la proporción que hay entre la suma de dinero y lo que se puede obtener por desprenderse del control del dinero a cambio de una deuda durante un periodo determinado de tiempo⁷.

Así, en cualquier momento, por ser la tasa de interés la recompensa por desprenderse de la liquidez es una medida de la renuncia de quienes poseen dinero a desprenderse del poder líquido que da. La tasa de interés no es “precio” que pone en equilibrio la demanda de recursos para invertir en con la buena disposición para abstenerse del consumo presente. Es el “precio” que equilibra el deseo de conservar la riqueza en forma

⁶ John M. Keynes, Opus pg. 152

⁷ John Maynard Keynes, Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero. Pg. 151, México 1965, séptima edición

de efectivo, con la cantidad disponible de este último lo que implica que, si la tasa de interés fuese menor, es decir, si la recompensa por desprenderse de efectivo se redujera, el volumen total de este que el público desearía conservar excedería la oferta disponible y que si la tasa de interés se elevara habría un excedente de efectivo que nadie estaría dispuesto a guardar.

2.1.3. Triandis y Armando Silva

“La ciudad es la imagen de un mundo, pero también del modo contrario; el mundo de una imagen, que lenta y colectivamente se va construyendo y volviendo a construir, insensatamente.”

En la actualidad un escenario urbano se puede definir como aquel lugar conformado por elementos físicos que entendemos como la arquitectura, urbanismo, personas, etc. los cuales, son capaces de organizar el espacio de la ciudad y crear una atmosfera apta para el desarrollo. Es ahí donde somos testigos de las transformaciones que se desarrollan en las distintas construcciones que buscan la integración social este sea mediante el mejoramiento de la plazas, calles y edificios.

Los servicios urbanos actuales deben tener en cuenta el proceso de individualización que marca la evolución de nuestra sociedad, la diversificación de situaciones y necesidades hace necesaria la personalización de las soluciones. Esta evolución no es nueva, la sociedad se adapta constantemente a los cambios y transformaciones.

Las personas en cualquier sociedad se manejan en dualidad, entre el sentimiento de pertenencia a una colectividad y el ser personal. Es por eso que el desarrollo cultural de distintas sociedades se puede apreciar en los distintos niveles de pertenencia a un grupo social o su desarrollo de identidad de forma individual; estos comportamientos se aprecian dentro una conducta social.

Cada ciudad es única, es importante entender cuál es la identidad de la ciudad sin alterar la convivencia, sin embargo, eso no evita que se presenten cambios y transformaciones, que se van dando en respuesta a los ámbitos culturales, sociales, económicos, políticos

e incluso ambientales a causa de la nuevas necesidades y exigencias de la población que forma parte de la ciudad de La Paz. El crecimiento urbano busca dar sentido al espacio, incorporando un nuevo significado, con una nueva percepción por parte de los ciudadanos hacia ese lugar, rompiendo lazos y creando nuevos sin alterar la esencia del lugar y creando elementos con el objeto de identificarse con el lugar.

2.2. MARCO CONCEPTUAL

2.2.1. Crecimiento Urbano

El crecimiento Urbano es el aumento de la población e infraestructura de los centros urbanos que se va expandiendo cada vez más. El ritmo del crecimiento urbano depende del aumento de la población urbana ya sea por diversos factores como ser la migración de personas desde áreas rurales a la ciudad o la reorganización.

Si bien el crecimiento urbano es un fenómeno que requiere de políticas públicas, tiene que ser de vital importancia para los gobiernos debido a mejorar la calidad de vida de las personas y aplicar las metas de desarrollo.

2.2.2. Vivienda

Una vivienda es aquel espacio físico, generalmente un edificio, cuya principal razón de ser será la de ofrecer refugio y descanso, gracias a las habitaciones que ostenta en su interior, a las personas y todo lo que ellas traerán consigo como ser sus enseres y propiedades personales. Cuando mencioné lo del refugio, fue porque la vivienda, además de ofrecer un espacio para descansar y resguardar nuestras más inmediatas pertenencias, sirve además para protegernos de las inclemencias del tiempo y de algún otro tipo de amenaza natural que puede afectar nuestra tranquila existencia en caso de tener que vivir a la intemperie y a la suerte.

2.2.3. Crédito

Activo de riesgo, cualquiera sea la modalidad de su instrumentación, mediante el cual la entidad de intermediación financiera, asumiendo el riesgo de su recuperación, provee o se compromete a proveer fondos u otros bienes o garantizar frente a terceros el cumplimiento de obligaciones contraídas por sus clientes⁸.

El crédito es un contrato que representa uno de los activos más importantes del sistema bancario ya que se pone a disposición del cliente cierta cantidad de dinero, que se deberá devolver con intereses y según los plazos pactados, que siendo importante ya que genera ingresos que se relaciona con la rentabilidad y capacidad de cobros y pagos.

2.2.4. Crédito de Vivienda

Crédito otorgado a personas naturales destinado exclusivamente para la adquisición de terreno para la construcción de vivienda) compra de vivienda individual o en propiedad horizontal) construcción de vivienda individual) refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal. Se limita a una primera o segunda vivienda de propiedad del deudor, ocupada o dada en alquiler por el deudor propietario. La garantía debe ser la misma del destino del crédito no comprende los créditos destinados a financiar viviendas que no tengan las características anteriores o con fines comerciales, ni otros tipos de créditos amparados con garantía hipotecaria.

2.2.5. Vivienda de interés social

Crédito otorgado a personas naturales destinado exclusivamente para:

- a) construcción de vivienda individual,
- b) Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal.
- c) Anticrético de vivienda.

⁸ ASFI, Glosario Técnico Conceptual.

2.2.6. Tasa de interés

El porcentaje que se cobra como Interés por una suma determinada. Las tasas de interés suelen denominarse activas cuando nos referimos a la que cobran los bancos y otras instituciones financieras que colocan su Capital en préstamos a las empresas y los particulares, y pasivas, cuando nos referimos al interés que pagan dichas instituciones al realizar operaciones pasivas, es decir, cuando toman depósitos de Ahorro o a Plazo fijo.

2.2.7. Crecimiento poblacional

El crecimiento poblacional se refiere al aumento en el número de personas establecidas en una zona por unidad de tiempo para su cálculo. Cuando mencionamos el término crecimiento demográfico podemos estar hablando de cualquier tipo de especie, sin embargo, comúnmente nos referimos a los seres humanos.

2.2.8. PIB Per cápita

El PIB per cápita, ingreso per cápita o renta per cápita es un indicador económico que mide la relación existente entre el nivel de renta de un país y su población.

2.2.9. Entidad Financiera de Vivienda

Sociedad que tiene por objeto prestar servicios de intermediación financiera con especialización en préstamos para la vivienda.

2.2.10. Sistema Financiero

Conjunto de entidades de intermediación financiera autorizadas, estatales o de propiedad mayoritaria del Estado y privadas, que prestan servicios crediticios.

2.2.11. Entidad de Intermediación Financiera

Persona jurídica radicada en el país, autorizada por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, cuyo objeto social es la intermediación financiera y la prestación de servicios financieros complementarios.

CAPÍTULO III

MARCO NORMATIVO E INSTITUCIONAL

3.1. MARCO NORMATIVO

3.1.1. Constitución Política del Estado

La Constitución Política del Estado entro en vigencia el 7 de febrero de 2009, por cuanto, el Pueblo Boliviano a través del Referéndum de fecha 25 de enero de 2009, ha aprobado el proyecto de Constitución Política del Estado, presentado al H. Congreso Nacional por la Asamblea Constituyente el 15 de diciembre de 2007 con los ajustes establecidos por el H. Congreso Nacional.

En el apartado del Título III. Con denominación: “Bases Fundamentales del Estado Derechos, Deberes y Garantías” en el capítulo segundo: Derechos fundamentales, haciendo hincapié en los derechos con la vivienda, señala:

Artículo 19⁹.

- I. Toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.
- II. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad. Estos planes se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural.

En el capítulo Políticas Económicas, correspondiente a la cuarta parte de la Constitución Política de Estado denominado “Estructura y Organización Económica del Estado” Título I: Organización Económica del Estado, capítulo tercero sección III. Política Financiera hace referencia a la política que adopta el Estado en función del manejo y control de la regulación del sistema de intermediación financiera velando por el cumplimiento de la prestación de servicios financieros y los derechos del consumidor financiero comprendidos entre el artículo 330 – 333.

⁹ Ídem. Artículo 19, CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO (2009)

Artículo 330¹⁰.

- I. El Estado regulará el sistema financiero con criterios de igualdad de oportunidades, solidaridad, distribución y redistribución equitativa.
- II. El Estado, a través de su política financiera, priorizará la demanda de servicios financieros de los sectores de la micro y pequeña empresa, artesanía, comercio, servicios, organizaciones comunitarias y cooperativas de producción.
- III. El Estado fomentará la creación de entidades financieras no bancarias con fines de inversión socialmente productiva.
- IV. El Banco Central de Bolivia y las entidades e instituciones públicas no reconocerán adeudos de la banca o de entidades financieras privadas. Éstas obligatoriamente aportarán y fortalecerán un fondo de reestructuración financiera, que será usado en caso de insolvencia bancaria.
- V. Las operaciones financieras de la Administración Pública, en sus diferentes niveles de gobierno, serán realizadas por una entidad bancaria pública. La ley preverá su creación.

Artículo 331¹¹.

Las actividades de intermediación financiera, la prestación de servicios financieros y cualquier otra actividad relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión del ahorro, son de interés público y sólo pueden ser ejercidas previa autorización del Estado, conforme con la ley.

¹⁰ Ídem, artículo 330 de la CPE

¹¹ Ídem, artículo 331 de la CPE

Artículo 332¹².

- I. Las entidades financieras estarán reguladas y supervisadas por una institución de regulación de bancos y entidades financieras. Esta institución tendrá carácter de derecho público y jurisdicción en todo el territorio boliviano.
- II. La máxima autoridad de la institución de regulación de bancos y entidades financieras será designada por la Presidenta o Presidente del Estado, de entre una terna propuesta por la Asamblea Legislativa Plurinacional, de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley.

Artículo 333¹³.

Las operaciones financieras realizadas por personas naturales o jurídicas, bolivianas o extranjeras gozarán del derecho de confidencialidad, salvo en los procesos judiciales, en los casos en que se presuma comisión de delitos financieros, en los que se investiguen fortunas y los demás definidos por la ley. Las instancias llamadas por la ley a investigar estos casos tendrán la atribución para conocer dichas operaciones financieras, sin que sea necesaria autorización judicial.

3.1.2. Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras

La Ley de bancos fue promulgada el 14 de abril de 1993, nace por la necesidad de responder al entorno de desarrollo del mercado con el objetivo de precautelar el orden financiero para tener un sistema financiero sólido que reflejaba un entorno económico y financiero cambiante otorgando un rol protagónico.

Para la presente investigación es importante resaltar la función de la Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que es una asociación especializada en operaciones de ahorro y crédito para vivienda, en favor de sus asociados. “Las mutuales de ahorro y préstamo

¹² Ídem, artículo 332 de la CPE

¹³ Ídem, artículo 333 de la CPE

para la vivienda son entidades privadas sin fines de lucro que intermedian recursos financieros, destinados a la vivienda¹⁴.”

Entre las principales funciones de las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, se encuentran:

- Las asociaciones mutuales deberán constituir un capital mínimo en moneda nacional que tenga el equivalente a cien mil bolivianos.
- El patrimonio neto y el préstamo para la vivienda respecto a sus activos de riesgo se regulará de acuerdo al artículo 47 de la presente ley que menciona: “Las entidades financieras deberán mantener un patrimonio neto equivalente a por lo menos el diez por ciento (10%) del total de sus activos y contingentes, ponderados en función de sus riesgos¹⁵.”
- Las mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda pueden realizar las operaciones pasivas y activas, excepto:
 - Emitir cheques de viajero y tarjetas de crédito.
 - Celebrar contratos a futuro de compraventa de monedas extranjeras.
 - Emitir y colocar bonos.
 - Contraer créditos u obligaciones con el Banco Central de Bolivia, entidades bancarias y financieras del país y del extranjero.
 - Operar con tarjetas de crédito y cheques de viajero.
 - Invertir en el capital de sociedades de titularización.
 - Efectuar operaciones de reperto y factoraje.
 - Invertir en el capital de Bancos de segundo piso, empresas de servicios financieros, empresas de seguros y administradoras de fondos de pensiones.
 - Mantener saldos en Bancos corresponsales del exterior.
 - Administrar fondos de inversión para realizar inversiones por cuenta de terceros.

¹⁴ Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras (1993), capítulo segundo, Art. 74

¹⁵ Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras, Capítulo quinto, Art. 47

- Los créditos de las mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda, estarán dirigidos a la compra de terrenos y construcción de viviendas, a la compra de viviendas individuales o en propiedad horizontal, a la construcción de proyectos habitacionales, condominios y edificios multifamiliares, financiamiento de contratos anticréticos, equipamiento de vivienda, perfeccionamiento de sucesiones hereditarias y otros derechos sobre propiedades inmuebles dedicados a la vivienda, así como también a créditos para la construcción y equipamiento de talleres de trabajo artesanal anexos a la vivienda.

3.1.3. Ley 393 de Servicios Financieros

La ley 393 de servicios financieros fue promulgada el 21 de agosto de 2013 con el objeto de regular las actividades de intermediación financiera y prestación de servicios financieros, así como la organización y funcionamiento de las entidades financieras y prestadoras de servicios financieros; la protección del consumidor financiero; y la participación del Estado como rector del sistema financiero, velando por la universalidad de los servicios financieros y orientando su funcionamiento en apoyo de las políticas de desarrollo económico y social del país¹⁶.

El control de tasas de interés, las comisiones y las asignaciones mínimas de cartera dieron paso al régimen de control de tasas de interés que se desarrolla en el artículo 59 del capítulo V de la ley 393 de servicios financieros, en la que resalta:

- I. Las tasas de interés activas serán reguladas por el Órgano Ejecutivo del nivel central del Estado mediante Decreto Supremo, estableciendo para los financiamientos destinados al sector productivo y vivienda de interés social límites máximos dentro de los cuales las entidades financieras podrán pactar con sus clientes en el marco de lo establecido en la presente Ley.

¹⁶ Ley de servicios financieros (2013). Título 1: El Estado rector del sistema financiero, Capítulo 1: Ámbito de aplicación y función social de los servicios financieros: Art 1.

- II. Para el caso de operaciones crediticias pactadas con tasa variable, la tasa de interés cobrada al cliente no podrá superar las tasas establecidas en el Decreto Supremo señalado en el presente Artículo.
- III. El régimen de tasas de interés del mismo modo podrá establecer tasas de interés mínimas para operaciones de depósitos. Las características y condiciones de estos depósitos serán establecidas en Decreto Supremo.
- IV. El Decreto Supremo señalado en el presente Artículo, será gestionado por el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas.

Las entidades financieras de vivienda tiene por objeto prestar servicios de intermediación financiera con el propósito de otorgar préstamos para la adquisición de viviendas, proyectos de construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar, compra de terrenos, refacción, remodelación, ampliación y mejoramiento de viviendas individuales o en propiedad horizontal y otorgamiento de microcrédito para la vivienda familiar y para la infraestructura de vivienda productiva, así también como operaciones de arrendamiento financiero habitacional¹⁷.

La entidad financiera de vivienda se constituirá mediante la celebración de escritura pública constitutiva. La personalidad jurídica se adquirirá con la inscripción respectiva en el Registro de Comercio, el cual, previa comprobación del cumplimiento de todos los requisitos legales y fiscales conforme al reglamento establecido para el efecto procederá en consecuencia¹⁸.

¹⁷ Ley de servicios financieros (2013) Sección V: Entidades Financieras de Vivienda, Art 247

¹⁸ Ídem. Art. 248. Ley de Servicios Financieros 393

3.2. MARCO INSTITUCIONAL

3.2.1. Banco Central de Bolivia

Mediante la Ley del 7 de enero de 1977 el Banco Central de Bolivia (BCB) comenzó su historia cuando se fundó el Banco de la Nación Boliviana.

El 22 de diciembre de 1913, el Honorable Congreso Nacional sancionó la Ley del 1 de enero de 1914, impulsada por el presidente Ismael Montes y su Ministro de Hacienda, Casto Rojas, mediante la cual se le otorgó a dicho banco el derecho exclusivo de la emisión de moneda, lo cual obligó a otros bancos a retirar sus billetes.

El 20 de julio de 1928, en el mandato del presidente Hernando Siles Reyes se promulgo la Ley 632 que creó el Banco Central de la Nación Boliviana. El 1 de julio de 1929, poco después de la modificación de la Ley de Bancos de 20 de abril de 1929 se adoptó la denominación definitiva de Banco Central de Bolivia con la cual se inició sus actividades.

La iniciativa de la creación del BCB partió del presidente Siles, quien juntamente con personalidades destacadas de la época a lo que se conoce como la “Misión Kemmerer”, determinaron la necesidad de una reforma del sistema bancario.

Posteriormente, en 1939, el BCB se estatizó y pasó a ser propiedad únicamente del Estado. En 1945 el BCB fue organizado en dos Departamentos: el Departamento Monetario, con carácter de banco central; y el Departamento Bancario, con carácter comercial e industrial.

En 1970 se asignó al BCB la función de Superintendencia del Sistema Financiero, la cual fue restituida como entidad separada en 1987. Ese mismo año (1970) se determinó que el Departamento Monetario quede en el BCB; y el Departamento Bancario se convierta en el Banco del Estado.

En 1977 se dictó la Nueva Ley Orgánica del BCB, en la cual se destaca la determinación de la estructura organizacional, administración y estructura general del BCB. En 1995 se

promulgó la actual Ley del Banco Central de Bolivia que transformó a esta institución en una entidad moderna.

El año 2006 Bolivia inició una nueva etapa económica y social, que se manifestó en un nuevo enfoque de política económica, incorporando otros actores económicos y sociales, combinando la preservación del equilibrio macroeconómico con los cambios estructurales necesarios para erradicar la pobreza, acelerar el crecimiento y lograr la diversificación económica.

Desde febrero de 2009, con la vigencia de la Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia que consolida un Nuevo Modelo Económico, Social, Comunitario y Productivo en beneficio de la población, el Banco Central de Bolivia fortalece su función principal.

El Banco Central de Bolivia es una institución de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio. En el marco de la política económica del estado Plurinacional es en función del Banco Central de Bolivia, mantener la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda nacional, para contribuir al desarrollo económico y social del país¹⁹.

En lo fundamental y en el marco de la política económica del Estado, se le otorga las siguientes atribuciones:

- Determinar y ejecutar la política monetaria;
- Ejecutar la política cambiaria;
- Regular el sistema de pagos;
- Autorizar la emisión de la moneda
- Administrar las Reservas Internacionales.

¹⁹ “CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA” (2009), Cuarta parte: Estructura y Organización Económica del Estado, Título I: Organización Económica del Estado, sección II: Política Monetaria: Artículo N° 327.

El BCB es parte del Estado Plurinacional y tiene como principal función preservar el poder adquisitivo de la moneda nacional para contribuir al desarrollo económico y social.

3.2.2. Ministerio de Economía y Finanzas Públicas

En el transcurso del tiempo el actual Ministerio de Economía y Finanzas Públicas tuvo una serie de cambios en el nombre puesto que la primera institución se llamó Ministerio de Hacienda, que fue fundado el 19 de junio de 1826 mediante Ley Reglamentaria Provisional.

En fecha 17 de septiembre de 1993, mediante la Ley de Ministerios N°1493 y Decreto Supremo N°23660 del 12 de octubre de 1993 posteriormente con la reestructuración del Poder Ejecutivo el Ministerio de Finanzas pasó a conformar el Ministerio de Hacienda y Desarrollo Económico. El 24 de noviembre de 1994, mediante Decreto Presidencial N°23897 se presenta un escenario de separación de las funciones, conformándose de esta manera dos Ministerios: Ministerio de Hacienda y Ministerio de Desarrollo Económico.

El 7 de febrero de 2009, mediante Decreto Supremo N° 29894 en la Estructura Organizativa del Órgano Ejecutivo del Estado Plurinacional, se establecen las funciones del actual Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, se establece; que son atribuciones del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, es la institución encargada de contribuir a la construcción del nuevo Modelo Económico Social Comunitario Productivo basado en la concepción del Vivir Bien, Formulando e implementado políticas macroeconómicas soberanas que preserven la estabilidad como patrimonio de la población boliviana, promuevan la equidad económica y social en el marco de una gestión pública que vaya de acorde con los principios y valores del Estado Plurinacional de Bolivia.

El MEFP dentro de su brazo operativo tiene como viceministerios: Pensiones y Servicios Financieros, Tesoro y Crédito Público, Política Tributaria, y Presupuesto y Contabilidad Fiscal que mantienen como misión coordinar, gestionar, administrar y ejecutar programas

y proyectos, con recursos de la Cooperación Internacional y del Tesoro General del Estado, contribuyendo al desarrollo institucional, económico y social del Estado Plurinacional de Bolivia.²⁰

3.2.3. Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda

Mediante la Ley de Organización del Poder Ejecutivo N° 3351 del 21 de febrero de 2006, se crea el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda (MOPSV) que tiene como objetivo llevar adelante las políticas de desarrollo de los sectores de transportes, telecomunicaciones y vivienda.

Actualmente, el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, tiene tres viceministerios que forman parte de su brazo operativo:

- Viceministerio de Vivienda y Urbanismo
- Viceministerio de Transporte
- Viceministerio de Telecomunicaciones

Dentro del viceministerio de Vivienda y Urbanismo se encuentra actualmente la Agencia Estatal de Vivienda que cumple la función de brazo operativo cuya acción se orienta a:

- **Equidad y Oportunidad:** Atender con prioridad a la población que carece de vivienda digna, preservando la equidad entre sectores y regiones.
- **Responsabilidad Medio Ambiental:** Promover el uso responsable del suelo y de los recursos naturales en general, resguardando la soberanía alimentaria en el área rural y priorizando la vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal en las áreas urbanas.
- **Integralidad:** Promover soluciones habitacionales integrales donde se consideren el diseño urbano, vial y de aéreas verdes activas y pasivas, así como de aéreas de equipamiento, priorizando la densificación de estas soluciones habitacionales.

²⁰ <https://www.economiayfinanzas.gob.bo>

- **Innovación:** Dar prioridad a la promoción de tecnologías que generen ahorros en materiales, agua, energía y tiempo en la construcción.
- **Participación:** Promover la participación activa de la población en las fases de planificación y de rendición pública de cuentas de los programas y/o proyectos ejecutados por la AEVIVIENDA.
- **Productividad y Sanidad:** Promover soluciones habitacionales que incorporen componentes de carácter productivo y saludable.
- **Preservación de áreas de producción agropecuaria:** Impedir que los programas estatales de vivienda social afecten las áreas destinadas a la producción agropecuaria.
- **Solidaridad:** Promover la otorgación de soluciones habitacionales para la población con mayores necesidades.

3.2.4. Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero

La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) es una institución de derecho público y de duración indefinida, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía de gestión administrativa, financiera, legal y técnica, con jurisdicción, competencia y estructura de alcance nacional, bajo tuición del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y sujeta a control social.

La Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero de acuerdo al Título I, Capítulo IV, Sección I del Régimen Institucional de la Ley de Servicios Financieros tiene como objetivos de la regulación y supervisión financiera, respecto de los servicios financieros, de manera indicativa y no limitativa, los siguientes:

- a) Proteger los ahorros colocados en las entidades de intermediación financiera autorizadas, fortaleciendo la confianza del público en el sistema financiero boliviano.
- b) Promover el acceso universal a los servicios financieros.

- c) Asegurar que las entidades financieras proporcionen medios transaccionales financieros eficientes y seguros, que faciliten la actividad económica y satisfagan las necesidades financieras del consumidor financiero.
- d) Controlar el cumplimiento de las políticas y metas de financiamiento establecidas por el Órgano Ejecutivo del nivel central del Estado.
- e) Proteger al consumidor financiero e investigar denuncias en el ámbito de su competencia.
- f) Controlar el financiamiento destinado a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas, principalmente la vivienda de interés social para la población de menores ingresos.
- g) Promover una mayor transparencia de información en el sistema financiero, como un mecanismo que permita a los consumidores financieros de las entidades supervisadas acceder a mejor información sobre tasas de interés, comisiones, gastos y demás condiciones de contratación de servicios financieros que conlleve, a su vez, a una mejor toma de decisiones sobre una base más informada.
- h) Asegurar la prestación de servicios financieros con atención de calidad.

El objeto de ASFI es regular, controlar y supervisar los servicios financieros en el marco de la Constitución Política del Estado, la Ley N° 393 de Servicios Financieros y los Decretos Supremos reglamentarios, así como la actividad del mercado de valores, los intermediarios y sus entidades auxiliares.

Las actividades financieras y la presentación de servicios financieros deben ser realizadas únicamente por entidades que tengan autorización de ASFI, según los tipos de entidades definidos en la Ley N° 393.

CAPÍTULO IV

MARCO SITUACIONAL

4.1. REGULACIÓN NORMATIVA DEL SISTEMA FINANCIERO

4.1.1. Evolución Histórica del Sistema Financiero

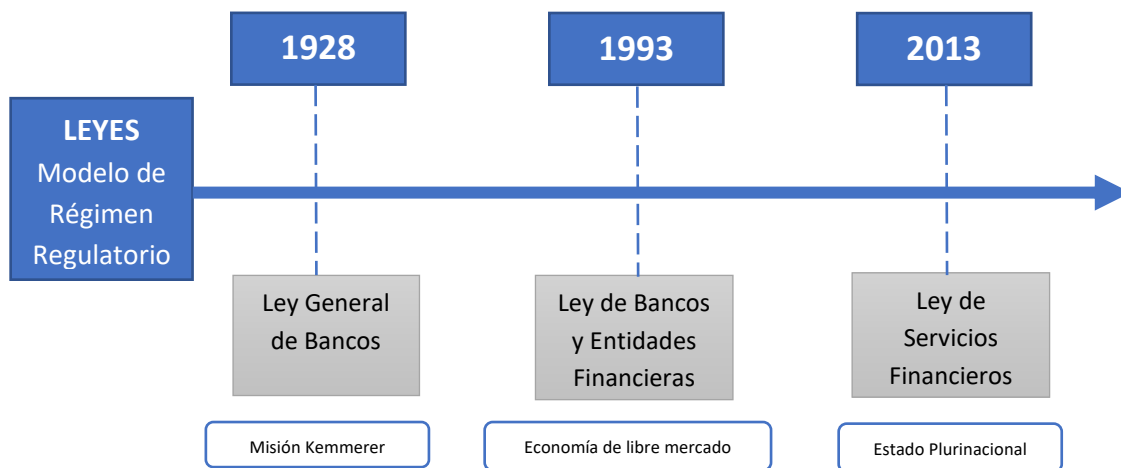
La historia de la supervisión y fiscalización de la actividad financiera en Bolivia está estrechamente asociada con la evolución económica del país y las políticas que lo componen. Es importante señalar que desde la época de la República el sistema financiero estaba ligado a la actividad económica y los modelos de política económica, tuvo su origen en los primeros bancos fundados a iniciativa privada para ello el Estado autorizaba su funcionamiento y podía tomar un derecho directo y mantener su control, además que podía usar el sistema financiero para utilizar los servicios de depósitos de y las recaudaciones impositivas.

Entre 1867 y 1871 se autorizó la creación de las tres primeras entidades financieras en el país, tales como: Banco Boliviano, Banco de Crédito Hipotecario de Bolivia y Banco Nacional de Bolivia, que desarrollaban sus actividades en función a las disposiciones legales emitidas por el Honorable Congreso y por el Poder Ejecutivo quienes, autorizaban el funcionamiento de cada banco debido a que no existía una norma para regular el Sistema Financiero.

En agosto de 1871 se estableció uno de los primeros fundamentos para la legislación bancaria que disponía que el Estado era el único que podía autorizar los establecimientos de crédito, en noviembre de 1891 se promulgó una ley que establecieron los procedimientos para la inspección es así que todas las complementaciones posteriores complementan las leyes existentes hasta ese entonces introduciendo las colocaciones e inversiones.

En el siguiente cuadro veremos la evolución de la regulación Financiera a partir de 1928 hasta la ley con la que actualmente se encuentra el sistema financiero.

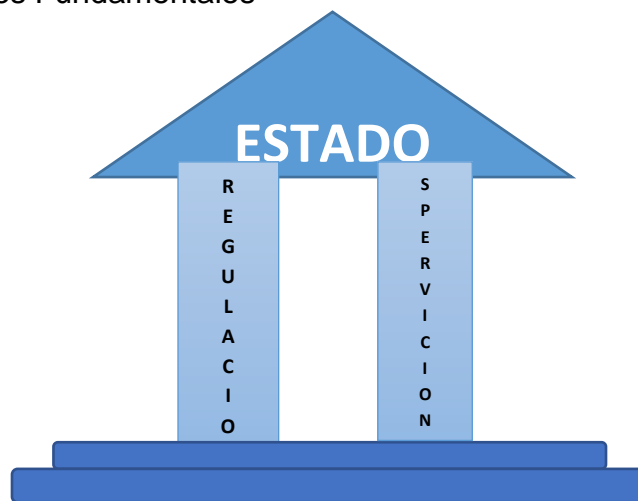
FIGURA N° 1 Evolución de la Regulación Financiera



Fuente: *El Marco Regulatorio para el Sistema Financiero, Reynaldo Yujra Segales, Marzo 2018*

Es importante entender los pilares fundamentales que rigen el Sistema financiero y como esto coadyuva con el desarrollo de los objetivos. En la siguiente figura observamos que la regulación y supervisión son dos pilares fundamentales con la que trabaja el Estado con el objetivo de proteger los depósitos de los clientes financieros y mantener la solidez y estabilidad del Sistema financiero, para ello el régimen regulatorio debe responder a los objetivos, velar por la realidad económica, política y social, desarrollar el sistema financiero introduciendo evolución y modernismo.

FIGURA N° 2 Pilares Fundamentales



Fuente: *El Marco Regulatorio para el Sistema Financiero, Reynaldo Yujra Segales, Marzo 2018*

La intermediación financiera tiene la función de velar por el buen manejo en las entidades financieras sobre el ahorro de los clientes y las colocaciones crediticias con un enfoque de solvencia impulsando el bajo riesgo y la rentabilidad, por el lado del mercado tenemos oferentes y demandantes, los oferentes son los operadores, es decir son las entidades financieras y los demandantes pasan a ser los consumidores financieros ya sea cliente quien demanda por servicio de ahorro o crédito entre otros, y usuario quien usa el servicio financiero para pago de luz, etc.

4.1.2. Ley General de Bancos 1928

El Sistema Financiero demandó la introducción de reformas de ordenamiento legal, es por ello por lo que, en 1928, el Gobierno de Hernando Siles contrató extranjeros que conformaban la Misión Kemmerer²¹ con el objetivo de aportar en la creación de leyes en el país ya sea de manera tributaria o financiera, empero en el Sistema Financiero se propuso tres leyes:

- Ley Monetaria
- Ley de Reorganización del Banco de la Nación Boliviana (Que hoy en día conocemos como Banco Central de Bolivia)
- Ley General de Bancos N°608 del 11 julio de 1928

La Ley General de Bancos de 1928 se enfocaba principalmente en la protección al ahorrista, es decir los clientes financieros al depositar dinero en las entidades bancarias recibían un interés a cambio del depósito de ahorros, es por esa razón principalmente que se requería de una regulación, al ser de interés público se creó la Superintendencia de Bancos, que tendrían los siguientes deberes:

- Velar por el cumplimiento de las leyes y decretos reglamentarios.

²¹ La Misión Kemmerer consistía en una serie de propuestas de remodelación de los sistemas monetarios, bancarios y fiscales que se convirtieron en leyes. "La Misión" que en realidad fueron varias se desarrolló principalmente en Latinoamérica, entre 1919 y 1931. Los trabajos fueron liderados por Edwin Walter Kemmerer, economista estadounidense, profesor de Economía en la Universidad de Princeton, contratado como asesor financiero y económico por los gobiernos de Bolivia, Chile, Colombia, Ecuador, Guatemala, México y Perú, con el fin de consolidar la estabilidad monetaria.

- Vigilar e intervenir en la emisión e incineración de billetes y letras hipotecarias.
- Inspeccionar los casos de liquidación voluntaria o forzosa en las entidades financieras.

Con el propósito de unificar el Sistema Financiero Nacional y contar con un instrumento que garantice la ejecución coordinada entre la política financiera y monetaria en 1970 se aprobó la Ley del Sistema Financiero Nacional que dio paso para que la Superintendencia de Bancos con todas las funciones y atribuciones se incorporó al Banco Central de Bolivia bajo la División de Fiscalización. Mediante el Decreto Supremo N°21060 se dispuso que la Superintendencia de Bancos reasuma las funciones otorgadas en la Ley de Bancos de 1928 como institución independiente del Banco Central de Bolivia con el objetivo de reestructurar una supervisión más fortalecida.

Respecto al sector de la vivienda el Decreto Supremo en el Art. 26 menciona: autorizase a los bancos e instituciones financieras del sistema, mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda, bancos hipotecarios y secciones hipotecarias de los bancos comerciales, cooperativas de ahorro y crédito y toda persona natural, jurídica o colectiva, a efectuar todo tipo de actos jurídicos, operaciones y contratos en moneda nacional con cláusula de mantenimiento de valor, o en moneda extranjera.

4.1.3. Ley de Bancos y Entidades Financieras 1993

La ley de Bancos y Entidades Financieras N°1488 nació en el nuevo escenario de política económica del país que cambia de un sistema social a un sistema liberal tras el Decreto Supremo N°21060 que se promulgo en el gobierno de Víctor Paz Estenssoro con el propósito de revertir la crisis inflacionaria, garantizar las políticas macroeconómicas, regulación eficiente, producir estabilidad financiera y establecer un sistema impositivo.

El cambio positivo que trajo este decreto fue que revirtió la crisis inflacionaria, tuvo una regulación eficiente, promovió inversiones, permitió la integración a la economía global a través de la regulación de empresas, inversión extranjera y en cierta manera produjo

estabilidad financiera. Sin embargo, dentro del ámbito financiero no se tomó ningún interés por²²:

- Financiamiento del desarrollo productivo
- Democratización de los servicios financieros
- Servicios financieros rurales
- Protección del consumidor financiero
- Calidad de los servicios financieros.

Si bien tuvo un lado positivo también se observa el lado negativo sin embargo es importante resaltar que este proceso se va deteriorando con el tiempo uno de los escenarios más claros de trata del sistema financiero que en un principio se vio privilegiada por la estabilidad económica, pero las reglas convencionales causaron efectos adversos, entre ellos que el enfoque que se tenía era netamente comercial dejando de lado al cliente financiero otorgando el único beneficio a los privados enfocándose solamente en la oferta y no en la demanda.

La inclusión financiera se concentraba en pocas manos dejando lo que provocaba una notable diferencia en el desarrollo regional y la incorporación del sector rural en el sistema financiero, por otro lado otra falencia se trata del sector producto, es evidente notar que nuestro país está compuesto por actividades económicas destinadas al comercio y servicio donde nace las micro finanzas, sin embargo esa ley no beneficio a todos los sectores, como ser el sector productivo que promueve el consumo interno lo que provoco transferencias de costos e ineficiencias al sector productivo, especialmente a los microempresarios y zonas rurales, además que las entidades financieras tienen un mayor poder en cuanto a negociación con los clientes quienes no cuentan con un respaldo y/o asistencia crediticia.

²² Reynaldo Yujra Segales, (Marzo 2018), El Marco Regulatorio para el Sistema Financiero.

4.1.4. Ley de Servicios Financieros 2013

La promulgación de la Ley de Servicios Financieros 393 en agosto de 2013 sirvió de base para la construcción de un nuevo paradigma que se enfoca en dos principios: Interés público y Función Social que va de la mano con el plan de desarrollo 2006 – 2010 que se manejaba bajo los siguientes principios:

- Bolivia Digna
- Bolivia Democrática
- Bolivia Productiva
- Bolivia Soberana

En febrero de 2009 se aprobó la Nueva Constitución Política del Estado, que transformo la ex República de Bolivia en Estado Plurinacional de Bolivia, es decir con esta Ley se tiene el respaldo del Estado que cambio la orientación del marco regulatorio y la planificación del desarrollo económico del país rompiendo el poder económico y político tradicional con un nuevo modelo económico que se enfoca en políticas sociales con un rostro social. En el ámbito financiero la Constitución Política de Estado menciona en el Artículo 331: "Las actividades de intermediación financiera, la prestación de servicios financieros y cualquier otra actividad relacionada con el manejo, aprovechamiento e inversión del ahorro, son de interés público y solo puede ser ejercida previa autorización del Estado, conforme a la ley".

Dentro de este ámbito se establecen los objetivos de la Política Financiera, que parten de lo siguiente:

- Regular el sistema financiero enfocándose en la igualdad de oportunidades, solidaridad, distribución y redistribución equitativa, es decir la regulación del sistema financiero tiene un origen de función social e inclusividad.
- Priorizar la demanda de servicios financieros de la micro y pequeña empresa, comercio, servicio; Esto se refiere a la inclusión de los sectores económicos en la

participación financiera ya sea usuario o cliente, dentro del ámbito cliente con la otorgación de créditos accesibles para impulsar la economía y consumo local.

- Fomentar la creación de entidades bancarias destinadas al sector producto y agropecuario para impulsar el crecimiento económico de las unidades familiares.

Los fundamentos de la estructura del modelo heterodoxo de regulación parte de la ampliación de los objetivos de la regulación financiera hacia la promoción de la universalidad del acceso a servicios financieros y el apoyo al financiamiento del desarrollo productivo del país, además de una mayor atención a la protección del consumidor financiero.

En este entendido la Ley de Servicios Financieros 393 tiene un enfoque centrado en la atención al consumidor financiero que en el marco de la Política Financiera los servicios e instituciones financieras tienen que brindar apoyo a las Políticas Nacionales de desarrollo económico y social manteniendo la función social como esencia.

Con la Ley de Servicios Financieros 393 dentro del marco regulatorio se registra los siguientes parámetros para obtener la matriz de resultados:

- Enfoque de Regulación
- Orientación del crédito
- Régimen de control de tasas de interés
- Régimen de garantías
- Desempeño social o Función Social
- Protección del consumidor financiero
- Bancarización
- Banca pública

Es importante señalar que la función social no solo busca la integración, es encontrar la esencia en la atención al cliente de manera que se genere un ambiente que contribuya al desarrollo integral eliminando la exclusión social en el acceso a los servicios financieros

con ello se facilita el acceso universal a todos los servicios, con una atención de calidad y calidez optimizando tiempos y costos en la entrega de servicios de esa manera las Entidades de Intermediación Financiera tienen el rol de informar a los consumidores el correcto uso de los servicios financieros.

4.1.5. Estructura Institucional del Sistema Financiero

La actual estructura del sistema financiero impulsó el desarrollo de las finanzas puesto que a partir de la promulgación de la Ley de Servicios Financieros 393 se dio un mayor énfasis en cumplir con la función social con los consumidores financieros que va ligado del plan de desarrollo integral para el vivir bien es por ello que el marco regulatorio de la mano de la política financiera se dirige a la inclusión financiera.

La inclusión financiera se define como el acceso a un conjunto de productos y servicios financieros así como créditos, ahorros, seguros, pago de servicios, etc. brindando educación financiera y protección al consumidor, este nuevo enfoque logra que aquella población que fue excluida por encontrarse en condición de pobreza o informalidad o simplemente se encuentre alejado geográficamente o tenga alguna discapacidad se encuentre protegida y con acceso a los servicios financieros, para ello se parte de los siguientes puntos:

- Acceso, contar con una infraestructura y canales de atención que expandan la posibilidad de acceso de los consumidores además de contar con los productos y servicios de instituciones formales.
- Uso, adquisición, frecuencia y regularidad de la adopción de productos y servicios financieros para que los usuarios obtengan los mayores beneficios de los mismos.
- Protección y educación, que los productos y servicios operen con transparencia, trato justo y mecanismos de atención de quejas. Realizar acciones para que la población adquiera mayor conocimiento para manejar sus finanzas.

El régimen regulatorio debe estructurarse respondiendo a la realidad económica, política y social, y los objetivos definidos en la Constitución Política del Estado y la política

financiera. El carácter de la regulación debe distinguir entre las particularidades de la banca tradicional y de las microfinanzas, direccionando a ambas para que se desarrollen sus actividades con vocación social, reconociendo a la vez el desarrollo natural del sector financiero, la evolución y modernismo de su operativa, complementada con sanas prácticas²³. Es importante analizar los cambios que tuvo el Sistema Financiero con la Ley de Servicios Financieros 393 de 2013 en relación a la Ley de Bancos 1448 de 1993, para ello analizaremos los puntos más relevantes en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 1 Cuadro Comparativo del Marco Regulatorio del Sistema Financiero

Objeto	Ley de Bancos y Entidades Financieras 1488	Ley de Servicios Financieros 393
Modelo Económico	Economía de Libre mercado con enfoque Neoliberal	Economía de Estado con Enfoque social
Rector del Sistema Financiero	Las entidades financieras, son los que imponen las normativas para el manejo del mismo.	El Estado, se encarga de regular las tasas de interés y niveles de cupos de cartera al sector productivo y vivienda social. (Régimen de control de tasas de interés)
Objetivo	Con un objetivo netamente comercial enfocado en la oferta y beneficio de privados.	Orientada en los consumidores financieros en apoyo a las políticas nacionales de desarrollo económico y social, estableciendo productos y servicios financieros con inclusión.

²³ Reynaldo Yujra Segales, (2014), Análisis comparativo de marcos regulatorios y políticas públicas con incidencia en las finanzas rurales de Latinoamérica y el Caribe, p.40.

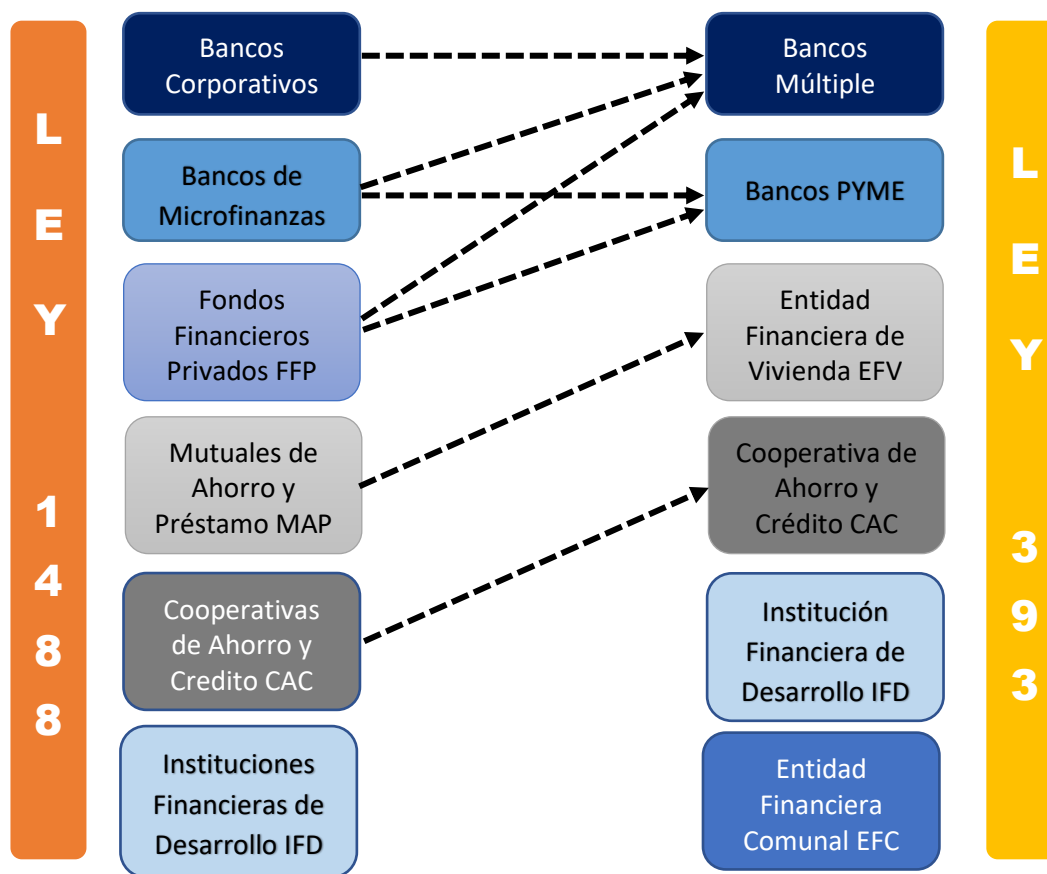
Objeto	Ley de Bancos y Entidades Financieras 1488	Ley de Servicios Financieros 393
Enfoque Social	No aplica.	Los servicios financieros deben cumplir la función social de contribuir al logro de los objetivos de desarrollo integral para el vivir bien, eliminar la pobreza y la exclusión social y económica de la población.
Entidades Financieras	Se tenía una estructura con mayor beneficio a favor de las grandes empresas y actividades comerciales mayoristas que en cierta manera marginaba a los microempresarios, agricultores, comercio informal, etc.	Se incorpora más Entidades de Intermediación Financiera haciendo que los bancos PYME se incorporen y se especialicen en la prestación de servicios al sector micro y pequeña empresa con incentivo para la creación de Instituciones Financieras destinadas al sector productivo.
Central de Riesgos	Se tenía un mecanismo de control donde se registraba a los clientes que se encontraban en incumplimiento en el cual se orientaba en penalizar o dar muerte crediticia al cliente que entro en mora por no	Se crea la Central de Información Crediticia donde no solo se encuentra a los clientes en mora que son castigados si no que se encuentran incentivos para los clientes puntuales donde al solicitar el crédito se puede verificar si el cliente es Cliente con Pleno y

Objeto	Ley de Bancos y Entidades Financieras 1488	Ley de Servicios Financieros 393
<p>Créditos al sector productivo</p>	<p>cancelar el crédito dentro del plazo establecido.</p> <p>No aplica</p>	<p>Oportuno Cumplimiento de Pago (CPOP) lo que significa que aquellos clientes que cuenten con 24 cuotas puntuales y se puede realizar la rebajaba de la tasa de interés 0.50% y en el caso de vivienda social se benefician con el pago del avalúo, exceptuando los créditos de vivienda de interés social con objeto anticrético en cuyo caso se benefician con la rebaja de la tasa de interés hasta el 0.10%.</p> <p>El Estado participará directa y activamente en el diseño e implementación de medidas para mejorar y promover el financiamiento al sector productivo de la economía, a través de las entidades financieras, a fin de lograr una eficiente asignación de recursos para apoyar la transformación productiva, la generación de empleo y la</p>

Objeto	Ley de Bancos y Entidades Financieras 1488	Ley de Servicios Financieros 393
<p>Crédito de vivienda social</p>	<p>No tiene tasa activa preferencial, el financiamiento es dolarizado y se considera el cincuenta por ciento (50%) para aquellos créditos hipotecarios para la vivienda, concedidos por entidades de intermediación financiera a personas individuales y destinados exclusivamente A la adquisición, construcción, remodelación o mejoramiento de la vivienda ocupada o dada en alquiler por el deudor propietario, limitándose este último caso a una primera o segunda vivienda de propiedad del deudor. Esta ponderación no será aplicable a préstamos concedidos a personas colectivas.</p>	<p>distribución equitativa del ingreso.</p> <p>Se entenderá por vivienda de interés social aquella única vivienda sin fines comerciales destinada a los hogares de menores ingresos, cuyo valor comercial o el costo final para su construcción incluido el valor del terreno no supere UFV400.000.- (Cuatrocientas Mil Unidades de Fomento a la Vivienda) cuando se trate de departamento y de UFV460.000.- (Cuatrocientas Sesenta Mil Unidades de Fomento a la Vivienda) para casas. Estos valores podrán ser ajustados por el gobierno del nivel central del Estado mediante Decreto Supremo.</p>

Fuente: Elaboración Propia en base a la Ley de Bancos y Entidades Financieras N° 1488 de 1993 y Ley de Servicios Financieros N°393 del 2017.

FIGURA N° 3 Reconfiguración de la Estructura Institucional del Sistema Financiero



Fuente: El Marco Regulatorio para el Sistema Financiero, Reynaldo Yujra Segales, Marzo 2018

CUADRO N° 2 Estructura Del Sistema Financiero

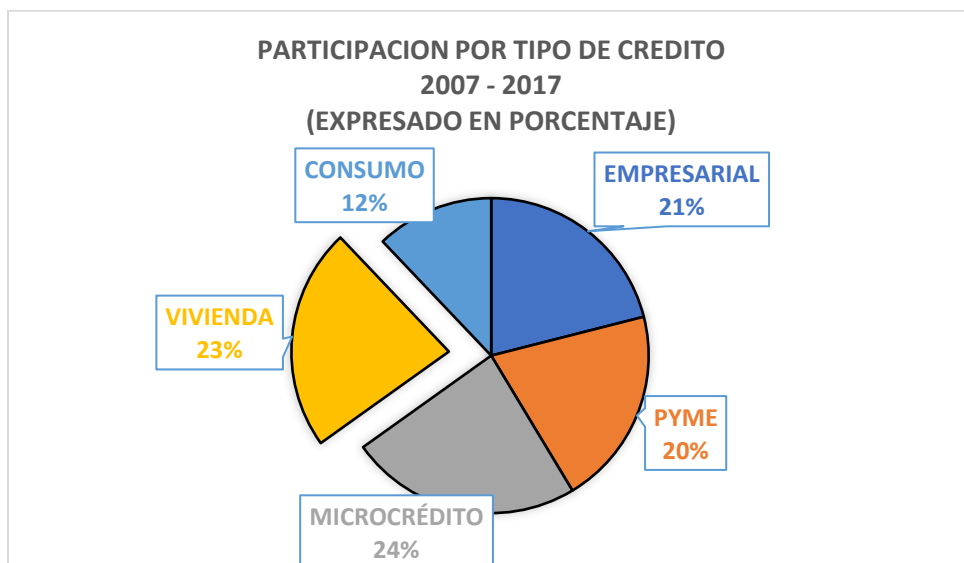
SISTEMA FINANCIERO POR ENTIDAD	
1	Bancos Múltiples
2	Bancos PYME
3	Entidades Financieras de Vivienda
4	Cooperativas de Ahorro y Crédito Abiertas
5	Entidades Financieras del Estado o con Participación mayoritaria del Estado
6	Instituciones Financieras de Desarrollo

4.2. EVOLUCION DE LA CARTERA DE CRÉDITO Y TASAS DE INTERÉS

4.2.1. Sistema Financiero en el contexto Boliviano.

Bolivia a lo largo del tiempo el sistema financiero fue desarrollando un crecimiento impulsado por la inclusión y el acceso a los servicios financieros, logrando una expansión en los sectores económicos introduciendo la idea de un manejo integral financiero, lo que hace que se genere una administración correcta y eficaz de los ahorros y créditos, dentro de este rubro en el área de créditos se cuenta con productos y servicios que se adecuen a la necesidad del cliente, dentro de ello se encuentran clasificados en: Crédito de Consumo, Crédito Empresarial, Crédito PyME, Microcrédito y Crédito de vivienda.

GRÁFICO N° 1 Participación por Tipo de Crédito



Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

Como se observa en el gráfico 1, el porcentaje mayor de la participación en colocaciones por tipo de crédito se refleja en los microcréditos con un 24%, en segundo lugar se encuentra la colocaciones de créditos de vivienda con una participación del 23%, en tercer lugar se encuentra el crédito empresarial que refleja una participación del 21%, el crédito destinado a PyMe refleja un 20% de participación y con la menor participación respecto a los demás se encuentra el crédito de consumo reflejando un 12% de participación respecto al total de cartera de crédito.

CUADRO Nº 3 Participación de la Cartera Según Tipo de Crédito Ley 1488

TIPO DE CREDITO	2007	2008	2009
Comercial	60.4%	56.6%	56.9%
Microcrédito	12.9%	16.1%	16.5%
Vivienda	20.2%	20.6%	19.6%
Consumo	6.2%	6.7%	6.9%

Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

CUADRO Nº 4 Participación de la Cartera Según Tipo de Crédito Ley 393

TIPO DE CREDITO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Empresarial	25.7%	26.3%	21.7%	19.8%	21.3%	23.1%	22.7%	22.7%
PYME	24.0%	24.3%	25.5%	24.3%	20.6%	17.7%	15.9%	14.4%
Microcrédito	20.9%	21.0%	24.7%	25.7%	27.0%	27.5%	27.5%	28.7%
Vivienda	19.0%	18.4%	18.2%	18.7%	20.6%	22.0%	24.6%	25.5%
Consumo	10.3%	10.0%	9.9%	11.4%	10.6%	9.7%	9.3%	8.7%

Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

Mediante el Cuadro Nº 3 y 4 podemos ver la evolución de la participación de la colocación de cartera por tipo de crédito, es importante resaltar la modificación por tipo de crédito puesto que hasta la gestión 2009 se manejaba 4 tipos de crédito y a partir del 2010 se modificó el crédito comercial pasando a dividirse en dos sectores: Crédito Empresarial y Crédito PyME.

Dentro de este análisis nos centramos en el crédito de vivienda que mantuvo un comportamiento constante en el porcentaje de participación hasta la gestión 2013 y a partir de la gestión 2014 se observa un crecimiento, esto se debe a la implementación de la Ley de Servicios Financieros 393 que beneficio a los clientes con el crédito de vivienda social con tasa preferencial haciendo que incremente en la colocación además de los regímenes en cupos de cartera para los diferentes tipos de banco.

Dentro de las colocaciones es importante aclarar que los objetos de crédito son los siguientes:

CUADRO Nº 5 Objeto De Crédito

TIPO DE CREDITO	OBJETO DEL CREDITO
Empresarial	Capital de inversión Capital de operación
PYME	
Microcrédito	
Vivienda	Crédito hipotecario de vivienda
	Crédito hipotecario de vivienda de interés social
	Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria
	Crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria
	Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizado
Consumo	Vivienda
	Vehículo
	Libre disponibilidad

Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

Para los créditos Empresariales, PyME y Microcrédito se tiene dos objetos de crédito sea capital de inversión (Compra de maquinaria, etc.) y capital de operación (Conocido también como capital de trabajo). En el crédito de Vivienda en cambio presenta 5 objetos de crédito destinados a la compra, remodelación, anticrético, etc. y por último el crédito de Consumo que generalmente se destina para cualquier otro fin de libre disponibilidad.

El decreto supremo 1842 señala: Son de aplicación obligatoria para todas las entidades financieras que cuentan con licencia de funcionamiento otorgada por la Autoridad de Supervisión de Sistema Financiero ASFI²⁴, las tasas de interés anuales máximas para los créditos de vivienda de interés social en función al valor comercial de la vivienda medido en UFV son las siguientes:

²⁴ www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo

CUADRO Nº 6 Valor Comercial de Vivienda de Interés Social

VALOR COMERCIAL DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	TASA MAXIMA DE INTERES
Igual o menor a UFV 255.000	5.5%
De UFV 255.001 a UFV 380.00	6.0%
De UFV 380.001 a UFV 460.00	6.5%

Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

Las tasas de interés son anuales y aplicadas en función al valor de la vivienda que se mide de acuerdo a la UFV²⁵ vigente.

CUADRO Nº 7 Nivel Mínimo de Cartera

TIPO DE ENTIDAD	NIVEL MINIMO DE CARTERA		
	Vivienda de Interés Social	Productivo	Plazo
Bancos múltiples	Mínimo un 60% en créditos destinados a los dos sectores, pero mínimo un 25 % al sector productivo.		60%
Bancos PYME	Máximo 10% para viviendas de productores.	Mínimo 50% de créditos a pequeñas, medianas y micro empresas.	50%
Entidades Financieras de Vivienda	Mínimo un 50%.		50%

Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

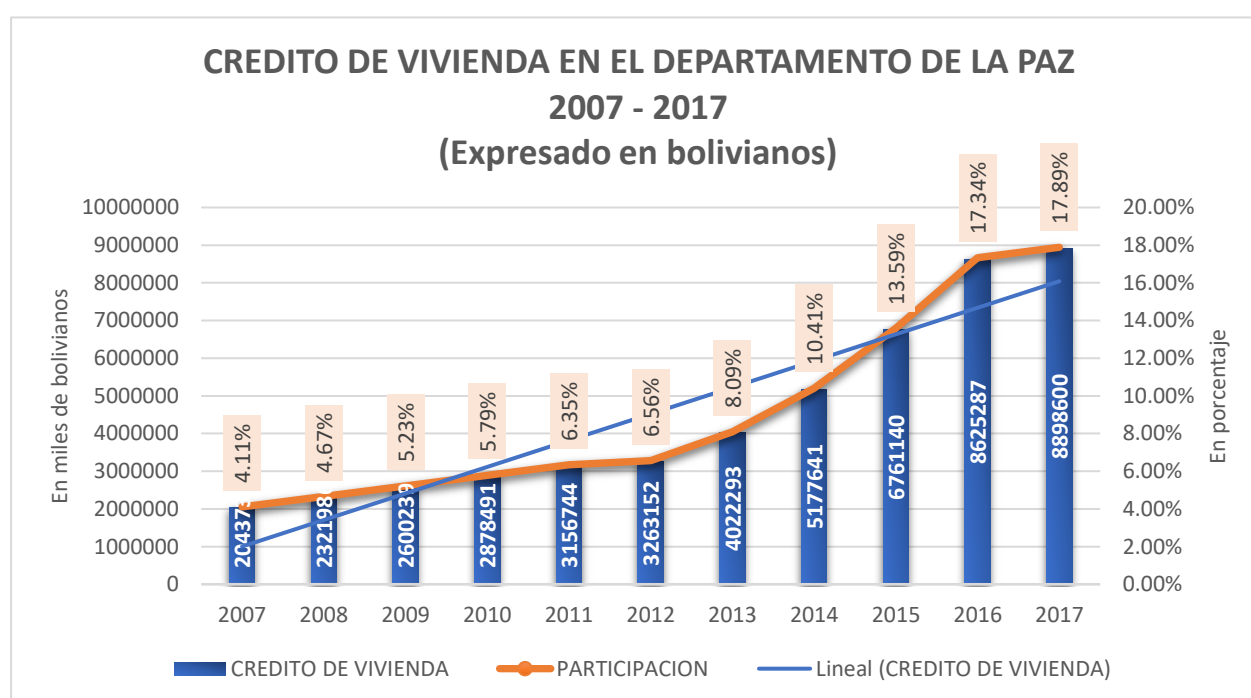
Cabe señalar que dentro de las políticas financieras establecidas en el decreto Supremo 1842 que las entidades deben alcanzar un cupo de cartera destinados al sector productivo y vivienda social, es decir para los Bancos Múltiples se debe tener un 60% del nivel de colocación de cartera destinados a los dos sectores, Los bancos PyME deben tener un 50% de sus colocaciones y las Entidades Financieras de Vivienda deben llegar a un 50% de crédito de vivienda de interés social.

²⁵ La Unidad de Fomento de Vivienda (UFV) es un índice referencial que muestra la evolución diaria de los precios y se calcula sobre la base del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE). La UFV fue creada mediante el Decreto Supremo 26390 de 8 de noviembre de 2001 y, por Resolución de Directorio del Banco Central de Bolivia Nº 116/2001 de 20 de noviembre de 2001, se reglamenta su cálculo.

4.2.2. Evolución de la cartera de Créditos de Vivienda

A partir de la gestión 2006 se encaminó un proceso de diversificación de la cartera que tuvo un proceso de desarrollo hasta la gestión 2010 donde una de las modificaciones más importantes que se dio por la Ley de Servicios Financieros que se promulgo en la gestión 2013 y entró en vigencia en la gestión 2014 tuvo un impacto positivo puesto que la colocación de cartera de créditos incremento.

GRÁFICO N° 2 Crédito de Vivienda en el Departamento de La Paz



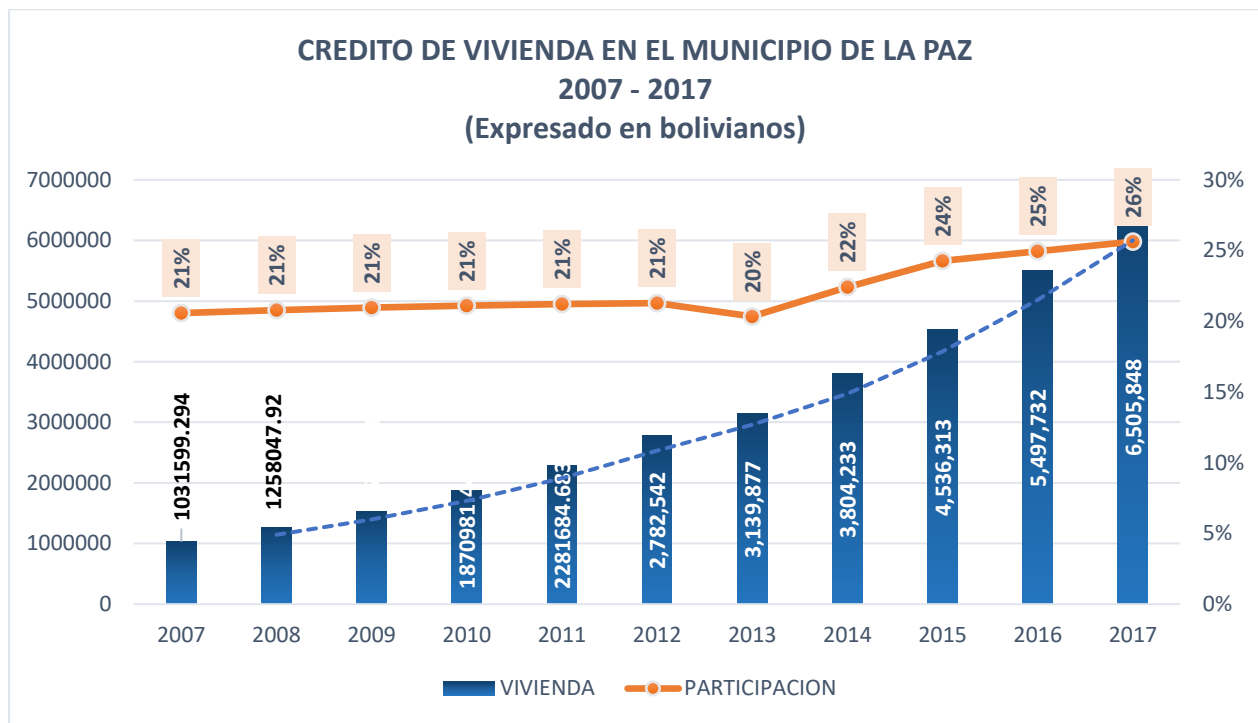
Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

Como se observa en el grafico 2, la evolución de la cartera de créditos en el departamento de La Paz desde la gestión 2007 – 2012 tuvo un comportamiento constante de crecimiento, sin embargo, a partir de la gestión 2013 se observa un incremento de la cartera de créditos de vivienda pasando de 4.022.293 Bs en la gestión 2013 a 8.898.600.- Bs en la gestión 2017.

Se aclara que se considera los diferentes tipos de crédito de vivienda para ver el comportamiento.

Por otro lado, tenemos la evolución de la cartera de créditos en el Municipio de La Paz, donde al igual que en el Grafico anterior se observa un crecimiento ascendente, para un mejor análisis se realiza la comparación del crecimiento antes y durante la aplicación de la Ley de Servicios Financieros 393 que muestra claramente un mayor crecimiento desde la promulgación de la misma.

GRÁFICO N° 3 Crédito de Vivienda en el Municipio de La Paz



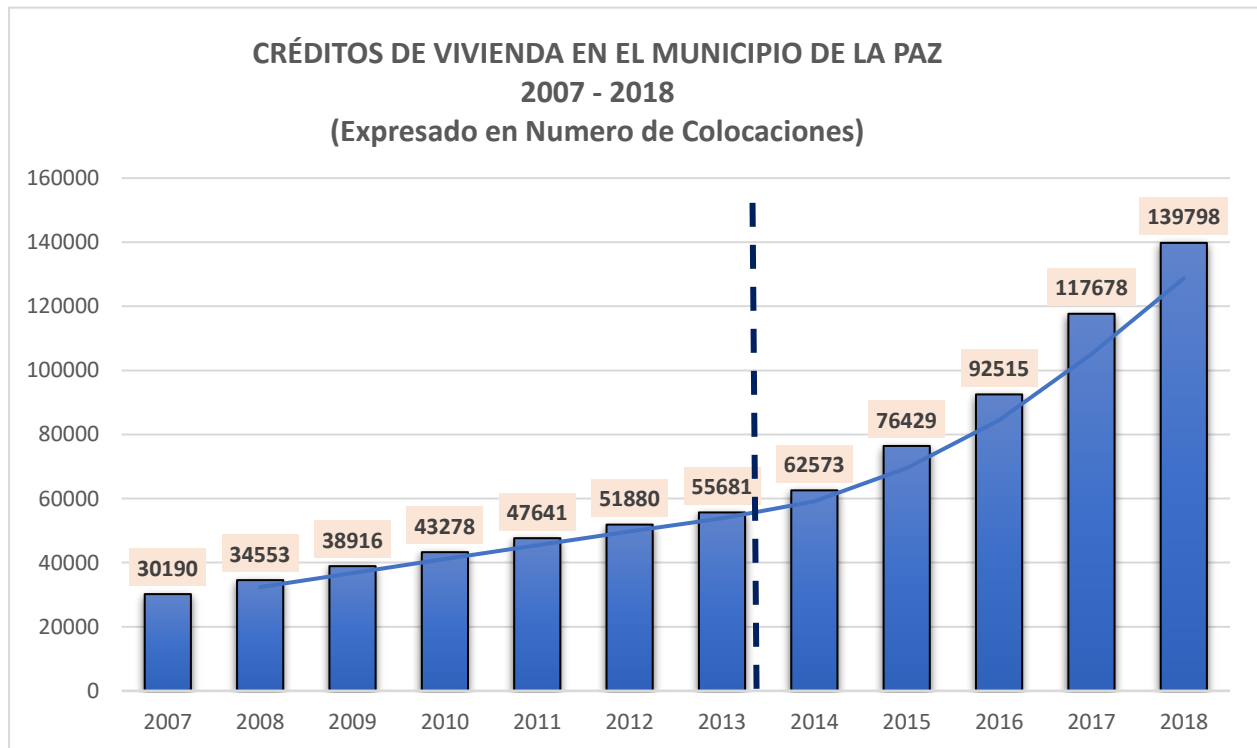
Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

A partir de la gestión 2013 podemos ver que la participación de la cartera de crédito al sector de vivienda corresponde al 20%, y desde la gestión 2014 se tiene un crecimiento ascendente superando el 22% del total de la colocación crediticia en el sistema bancario. Este crecimiento se debe a que incrementaron el número de colocaciones. Al promulgarse la ley, los bancos asumen una cantidad de cupos de su cartera a la

otorgación de los créditos de vivienda social, lo que obliga a que incremente el número y por ende incremente el monto y plazo otorgado.

Es importante analizar el crecimiento en colocaciones puesto que para las Entidades Financieras la cartera de créditos forma parte fundamental de los activos y así mismo el riesgo que representa puede ser menor en cuanto se tenga una colocación de mayor calidad, logrando disminuir el índice de morosidad financiera, y para ello el incrementar el número de colocaciones disminuye el porcentaje de mora porque se incrementa tanto en monto como plazo.

GRÁFICO N° 4 Créditos de Vivienda en el Municipio de La Paz en Numero de Colocaciones



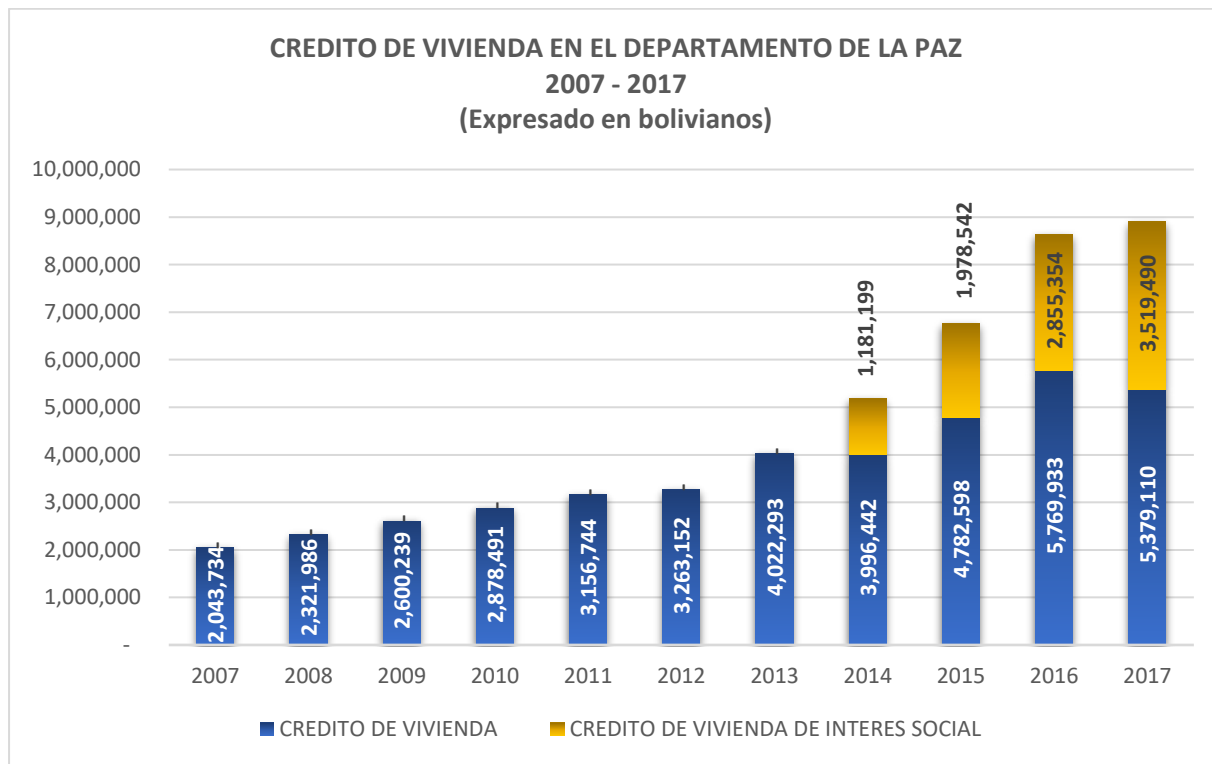
Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

La dinámica de los créditos de vivienda en los últimos años ha venido acompañada de una mayor colocación crediticia, como se observa en el gráfico N°4 en el Municipio de La Paz se tiene un crecimiento ascendente en número de colocaciones, mostrando un

cambio notorio a partir de la gestión 2013 – 2014 ya que pasa de 12.970 colocaciones en la gestión 2012 a 13.920 colocaciones en la gestión 2013. Este crecimiento se debe a que el nuevo marco regulatorio impulso el crecimiento acortando procesos e incrementando el monto y plazo.

El comportamiento de los créditos de vivienda en el Departamento de La Paz durante el periodo de estudio se muestra en el siguiente gráfico.

GRÁFICO Nº 5 Crédito de Vivienda de Interés Social en el Departamento de La Paz



Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

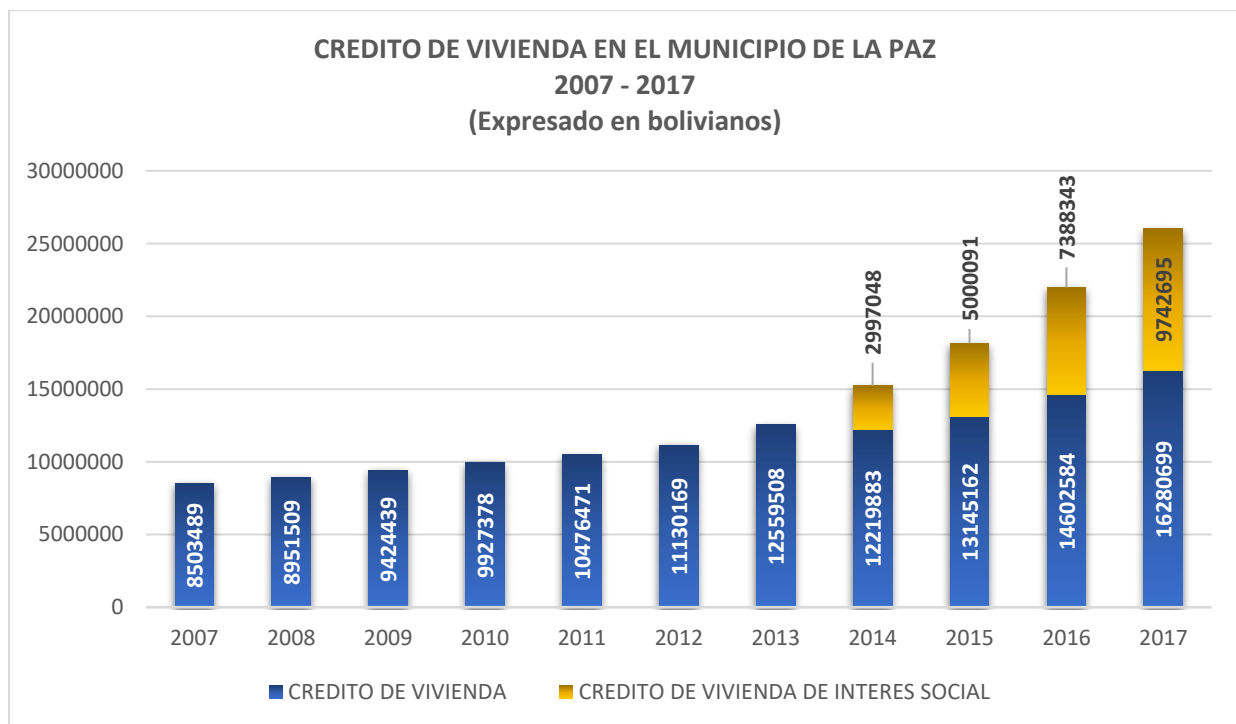
La cartera de créditos de vivienda tiene un comportamiento ascendente desde el año 2013 donde se ve influenciada por la aplicación del marco normativo de la Ley de servicios financieros 393 que tuvo un impacto positivo en el crecimiento de dicha cartera, observando un incremento de 1.181.199 Bs en el año 2014.

Esto se debe a la aplicación del Crédito de vivienda social, como se observa en el gráfico desde la gestión 2014 se tiene un mayor incremento y parte de este incremento se debe

a la colocación de créditos de Vivienda de interés social y para ello las Entidades Financieras, del total de la cartera se debe destinar cupos a la colocación de este tipo de crédito.

En el siguiente grafico se observa el comportamiento del crédito de vivienda en el Municipio de La Paz, donde al igual que en el departamento de La Paz se presenta un comportamiento ascendente en la colocación,

GRÁFICO N° 6 Crédito de Vivienda de Interés Social en el Municipio de La Paz



Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

Es importante señalar la importancia que tienen los Créditos de Vivienda Social, puesto que impulsa el crecimiento, como se observa en el gráfico anterior separando las dos variables desde la gestión 2007 – 2012 se tiene un comportamiento constante y a partir de la gestión 2014 se evidencia el aporte del crédito de vivienda de interés social en el crecimiento del mismo.

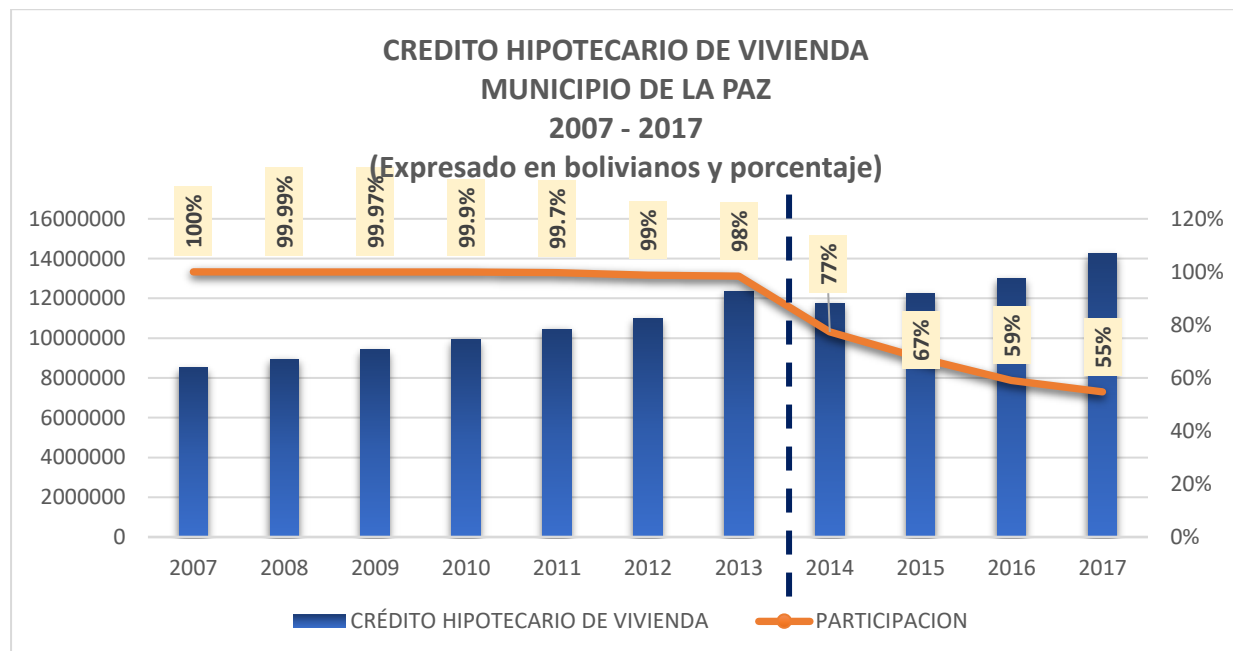
Para finales del año 2014 se tiene un incremento en colocación de 2.997.048 Bs en el monto otorgado en el Crédito de Vivienda de Interés Social lo que ayuda al desarrollo de la calidad de vida de la población genera una alternativa más para conseguir una vivienda ya sea propia, anticrético, etc.

4.2.3. Crédito de Vivienda por tipo de crédito

El crédito hipotecario de vivienda hace referencia a todo crédito otorgado a personas naturales destinado exclusivamente para:

- Adquisición de terreno para la construcción de vivienda.
- Construcción de vivienda individual.
- Compra de vivienda individual o en propiedad horizontal.
- Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal.

GRÁFICO N° 7 Crédito Hipotecario de Vivienda en el Municipio de La Paz



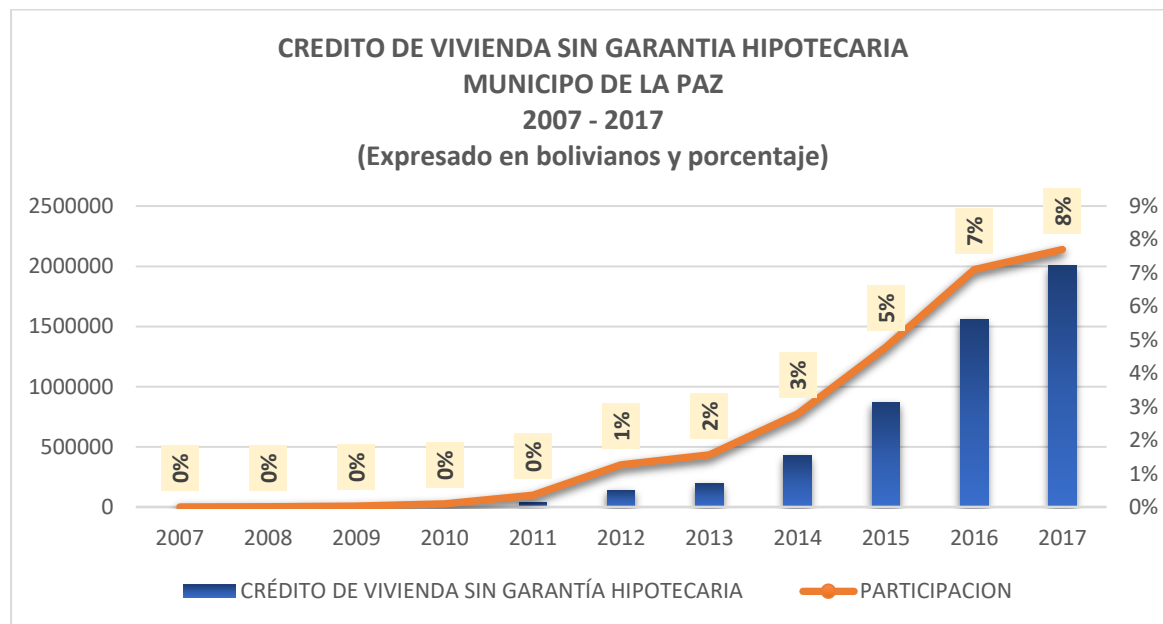
Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

En el siguiente grafico se puede observar que en el municipio de La Paz se tuvo un comportamiento ascendente pero con variaciones en algunos periodos, durante la gestión 2007 – 2013 se registra un comportamiento ascendente, esto se debe porque hasta entonces el crédito hipotecario de vivienda era la única opción y ocupaba casi el 100% del total de la cartera de crédito de vivienda, sin embargo este panorama cambio a partir de la gestión 2014 donde se implementó el crédito de vivienda de interés social haciendo que este tipo de crédito disminuya y para la gestión 2017 ocupe el 55% del total de la cartera.

Por otro lado, el **crédito de vivienda sin garantía hipotecaria** al igual que el anterior tipo de crédito se otorga a personas naturales destinadas a:

- Construcción de vivienda individual
- Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal.
- Anticrético de vivienda

GRÁFICO N° 8 Crédito de Vivienda sin Garantía Hipotecaria en el Municipio de La Paz

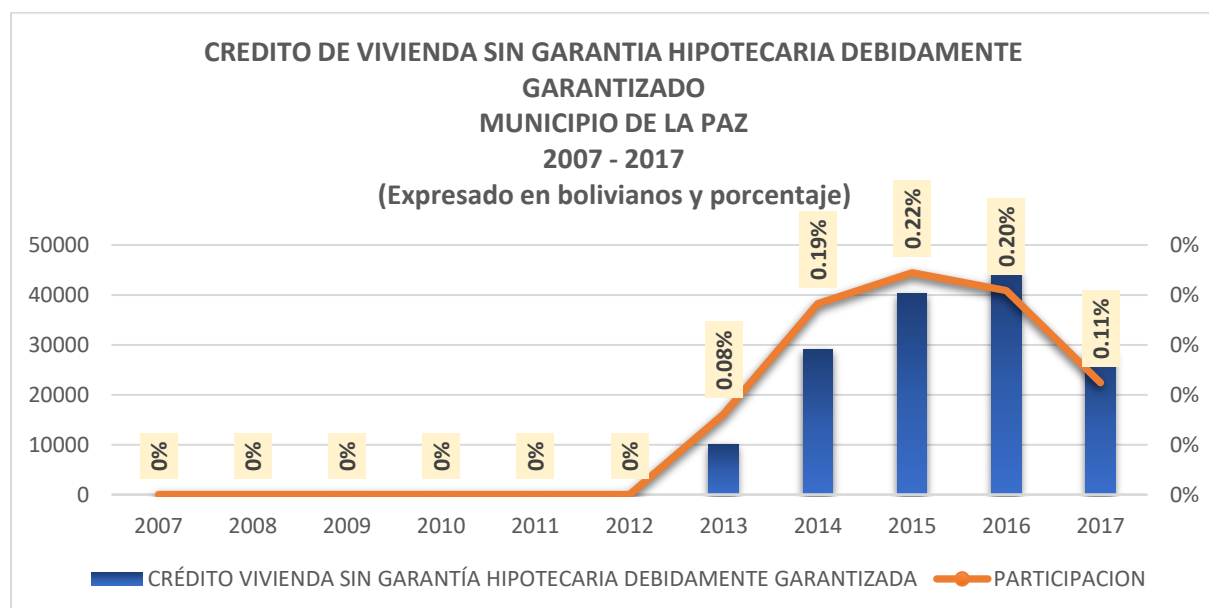


Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

En el grafico 8 se observa la evolución del crédito de vivienda en el Municipio de La Paz no tuvo representatividad hasta la gestión 2010, a partir de la gestión 2011 se observa un incremento de este tipo de crédito empezando a ocupar el 1% del total de colocaciones para la gestión 2012, que fue evolucionando paulatinamente de manera ascendente hasta llegar a representar el 8% del total de la cartera por tipo de crédito haciendo notar que se generó mayor colocación en número y monto. Para este tipo de crédito es necesario contar con patrimonio y el monto máximo a otorgar no podrá exceder el equivalente de Bs. 100.000, - y 48 meses de plazo. El **crédito de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizado** hace referencia a aquel crédito destinado a personas naturales que cuenten necesariamente con un garante personal como figura de garantía que demuestre solvencia para asumir el crédito en caso de que el titular se registre en mora, este crédito se destina exclusivamente a:

- Construcción de vivienda individual o en propiedad horizontal;
- Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal

GRÁFICO N° 9 Crédito de Vivienda sin Garantía Hipotecaria debidamente Garantizado en el Municipio de La Paz



Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

En el gráfico 9 se observa la evolución del crédito de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizado en el Municipio de La Paz, donde a partir del año 2013 tuvo una participación activa dentro de la cartera de crédito de vivienda representando el 0.08% del total, este comportamiento es ascendente puesto que genera mayor accesibilidad en el tema de garantía al obtener un crédito teniendo una mayor representación en el año 2016 representando el 0.20% del total de la cartera.

El **crédito de vivienda de interés social** fue implementado desde el año 2013 donde se crearon normas reglamentarias en función a la Ley de Servicios Financieros con la finalidad de facilitar el acceso al crédito de vivienda con tasas de interés accesibles en función al monto del crédito de acuerdo a las UFVs²⁶ obligando a las Entidades Financieras obtener un cupo de cartera destinado a este tipo de crédito.

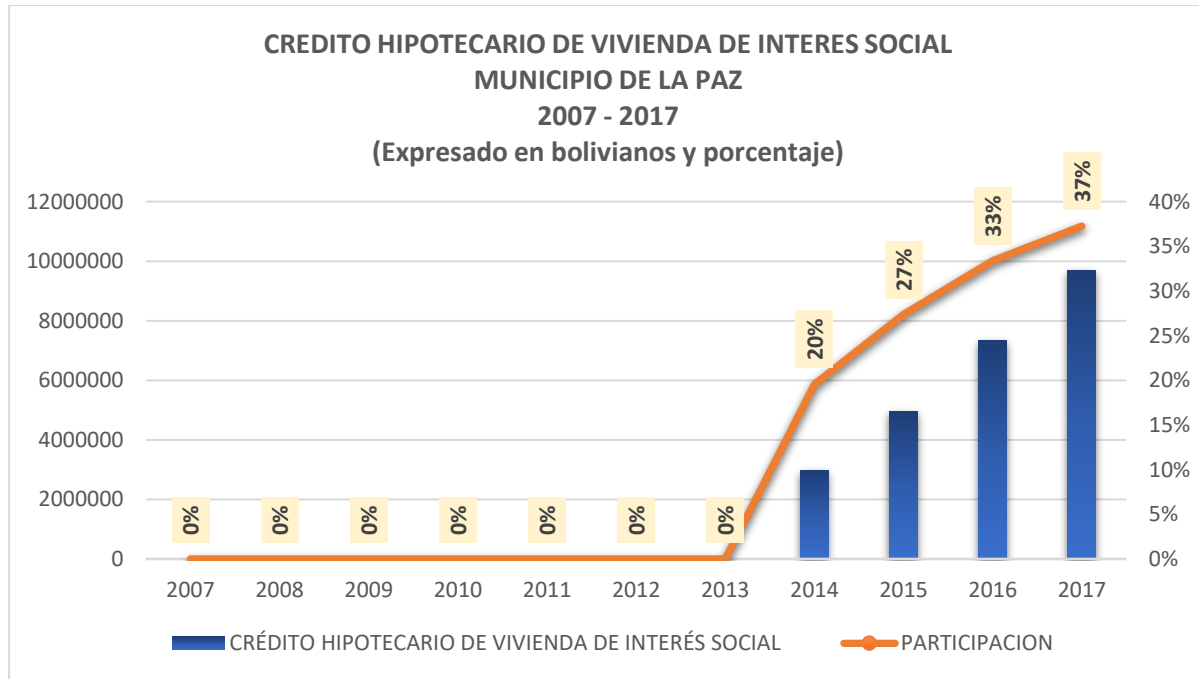
Son beneficiarios del crédito toda persona natural (Dependiente e independiente) destinado exclusivamente para:

- Adquisición de terreno para la construcción de vivienda
- Construcción de vivienda individual
- Compra de vivienda individual o en propiedad horizontal
- Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o propiedad horizontal.

Aclarar que el Crédito de Vivienda de Interés Social se limita al financiamiento de una única vivienda sin fines comerciales, cuyo valor comercial o el costo de construcción incluido el valor del terreno, no supere UFV 400.000 cuando se trate de departamento y de UFV 460.000 para casas, además el plazo máximo será de 20 años.

²⁶ Unidad de Fomento a la Vivienda

GRÁFICO N° 10 Crédito Hipotecario de Vivienda de Interés Social en el Municipio de La Paz



Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

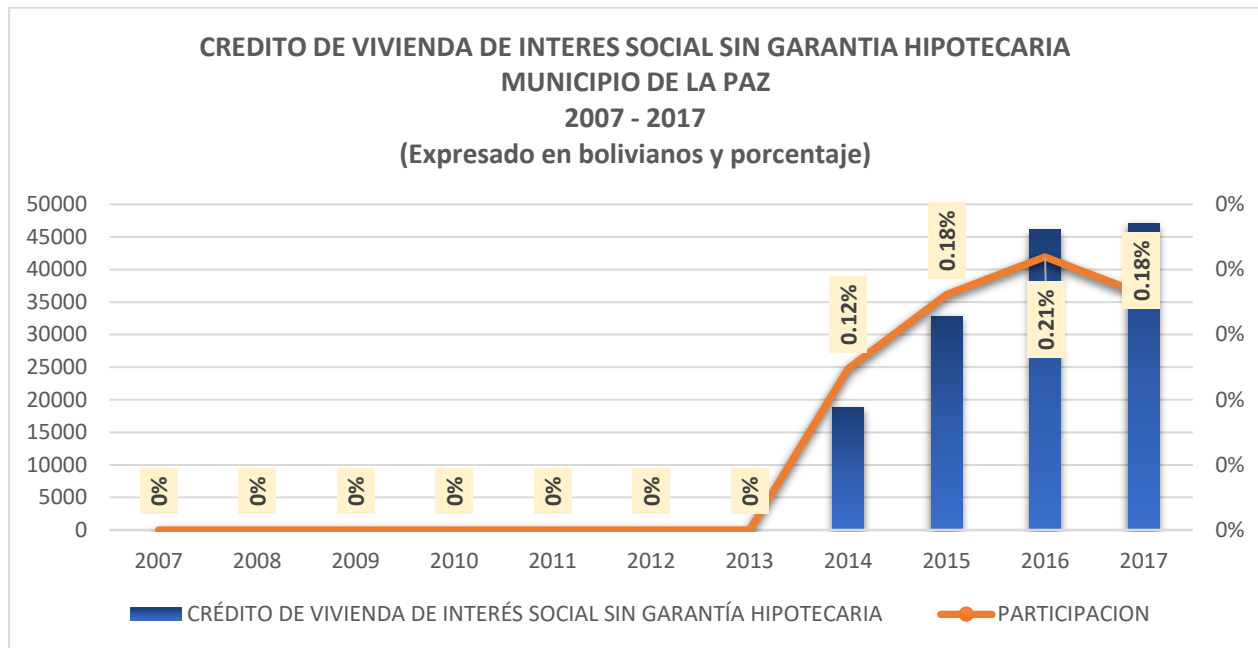
En el gráfico 10 se observa el comportamiento del Crédito Hipotecario de Vivienda de Interés Social en el Municipio de La Paz donde es evidente que la preferencia de los clientes financieros opten por este tipo de crédito al tener una tasa de interés preferencial haciendo que se impulse la colocación como se observa en la gestión 2014 que representa el 20% del total de la cartera de Créditos de Vivienda, para el año 2017 tenemos un crecimiento del 37% de la participación del total de créditos, lo que representa un aceptación y facilidad para tener una vivienda individual o en propiedad horizontal, lo que significa que se cubre la demanda del déficit habitacional.

Por otro lado, tenemos el **Crédito de Vivienda de Interés Social sin Garantía Hipotecaria** que se otorga a personas naturales (Dependientes e independientes), destinado para:

- Construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal y anticrético de vivienda.

Este tipo de crédito no podrá exceder 60 meses plazo, además que para las personas independientes el servicio mensual y el interés no debe exceder más del 30% del promedio de los últimos 6 meses, para las personas dependientes no debe comprometer más del 30% del ingreso de los últimos 3 meses y debe ser respaldado con garante personal y contar con capacidad de pago.

GRÁFICO Nº 11 Crédito de Vivienda de Interés Social sin Garantía Hipotecaria en el Municipio de La Paz



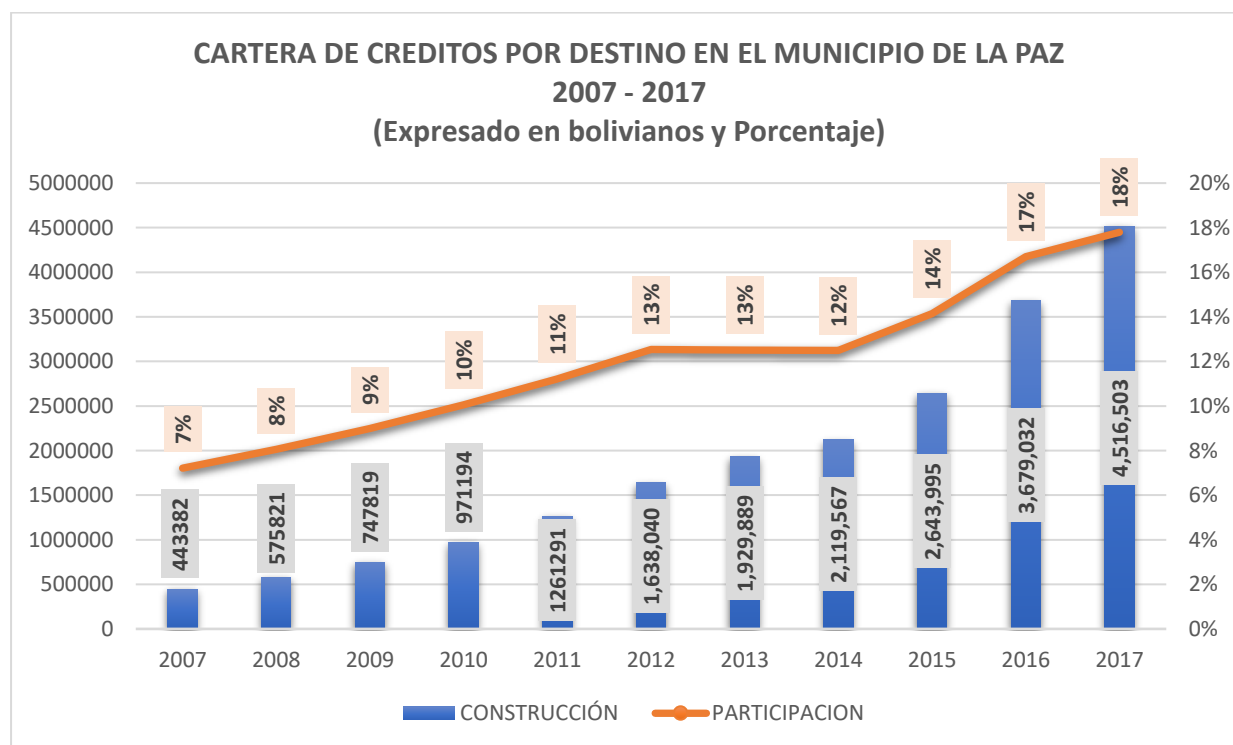
Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

En el gráfico 11 se observa una participación activa de este tipo de crédito de manera ascendente lo que denota que parte de la población opto por este tipo de crédito para operaciones que no requieran una garantía hipotecaria, en cuanto a términos porcentuales en el año 2014 se observa una participación del 0.12% del total de la cartera de crédito de vivienda, el mismo tiene un comportamiento ascendente llegando en el año a representar el 0.18% del total de la cartera cubriendo la demanda a una nueva alternativa de crédito.

4.2.4. Crédito de Vivienda por destino de crédito

Es importante mencionar la participación del destino de crédito para la construcción, puesto que refleja una mayor apertura de las Entidades Financieras a otorgar este tipo de crédito destinado a la construcción, lo que contribuye en la generación de empleo a subsectores.

GRÁFICO N° 12 Cartera de Créditos por Destino en el Municipio de La Paz



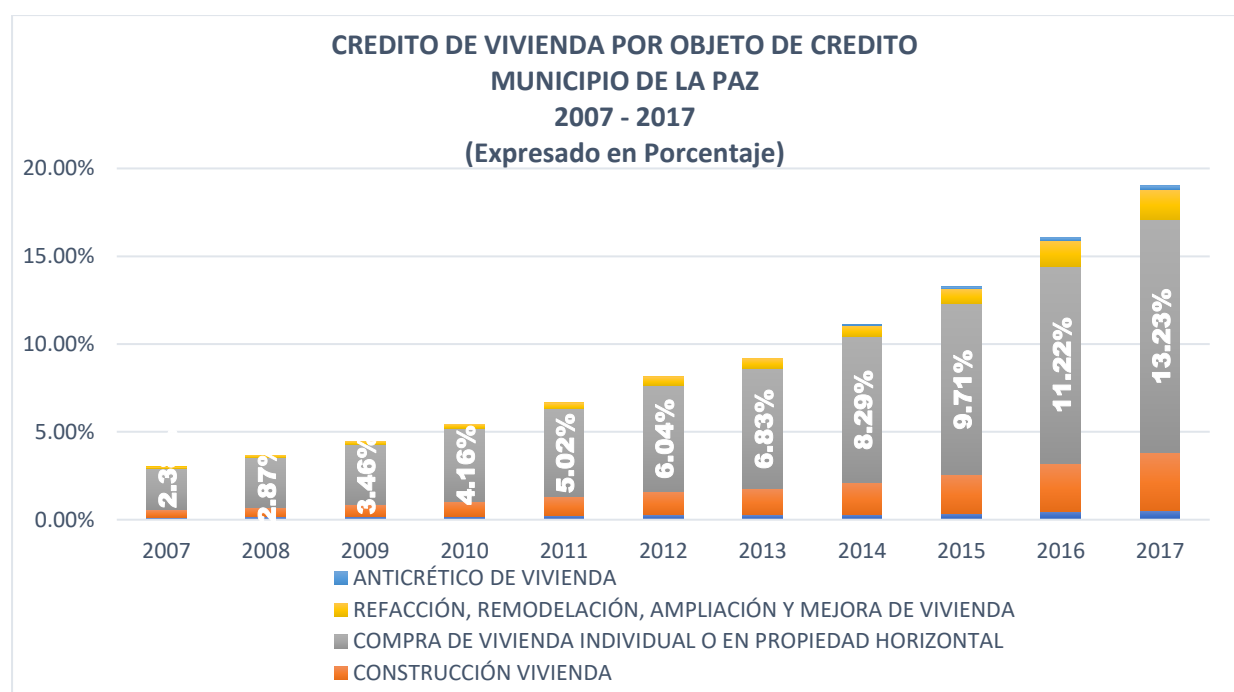
Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

Como se observa en el gráfico anterior, se tiene un comportamiento ascendente en la cartera de créditos de vivienda, dentro de ello el sector construcción representa un porcentaje representativo que realizando un quiebre horizontal se observa dos escenarios, el primero de la gestión 2007- 2014, cuando se presentaba la desaceleración en las tasas de crecimiento, y a partir de la gestión 2015 – 2017 se tiene un mayor volumen de participación lo que se ve influida por la Ley de Servicios Financieros 393 que da cabida a mayor accesibilidad al consumidor financiero para optar por un crédito.

4.2.5. Crédito de vivienda por objeto de crédito

En el siguiente grafico se observa la participación del crédito de vivienda por objeto de crédito, donde claramente tiene una mayor participación del total de la cartera de crédito de vivienda destinada a la compra de vivienda, lo que significa que incremento el número de adquisición de vivienda ya sea compra de vivienda individual o en propiedad horizontal, lo que también refleja que dentro del municipio de La Paz se tiene un incremento de la población lo que provoca mayor demanda a este objeto de crédito.

GRÁFICO N° 13 Crédito de Vivienda por Objeto de Crédito

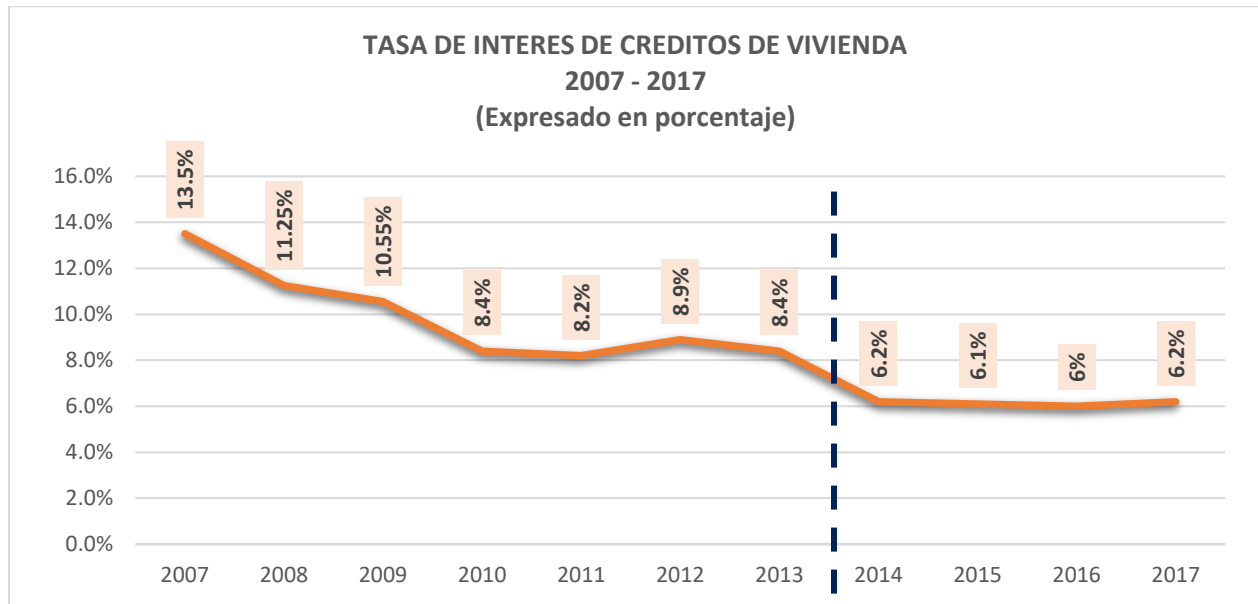


Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

4.2.6. Tasas de interés

Las tasas de interés siempre generaron un gran debate al momento de adquirir un crédito, puesto que este es uno de los parámetros que el consumidor financiero considera para optar con una fuente de financiamiento para la compra de una casa. Las bajas tasas de interés para los créditos de vivienda constituyen un incentivo para acceder a un préstamo.

GRÁFICO N° 14 Tasa de Interés de Crédito de Vivienda



Fuente: Elaboración Propia en base a la Autoridad de Supervisión Financiera ASFI, 2017

En el gráfico 14 se observa el comportamiento de la tasa de interés en el periodo de estudio, en el cual tuvo un comportamiento descendente pasando de 13,5% en el año 2007 a tener una disminución paulatina hasta el año 2013 que registro 8,4% de tasa de interés pasando a 6,2% en el año 2014, esto se debe a la regulación del sistema financiero y al régimen de control de tasas de interés implementando el crédito de interés de vivienda social el cual tiene una variación de 0,5%, es decir, las tasas de interés para este tipo de crédito es: 5,5%, 6% y 6,5%.

4.3. CRECIMIENTO POBLACIONAL Y PIB PERCAPITA

4.3.1. Población según municipio

A través del tiempo la población ha incrementado en el Municipio de La Paz denotando un crecimiento por año de 6129 personas lo que significa una tasa de crecimiento del 0,67%, de los cuales el 48% son hombres y el 52% son mujeres. Sin embargo, este dato pese a ser uno de los más bajos en comparación con los años precedentes continúa denotando un crecimiento evidente. Lo mencionado se explica por las limitaciones geográficas que presenta el Municipio y la transición demográfica que va atravesando.

La mancha urbana en 2012 era de 59 kilómetros cuadrados (km²), en 2017 llegó a 68 (Km²), la densidad poblacional por km² tiene como resultado 14.959 km² en 2012 y en 2019 se tiene 13.720 km². “Si bien la densidad parece haber disminuido es porque se tuvo un crecimiento de la mancha urbana, sin embargo, la densidad en las zonas centrales aumentó, por la concentración de servicios y vivienda en las zonas centrales”.²⁷ En el siguiente cuadro se observa el crecimiento poblacional en el Municipio de La Paz que pasa de 779.728 en la gestión 2012 a 798.968 en la gestión 2017.

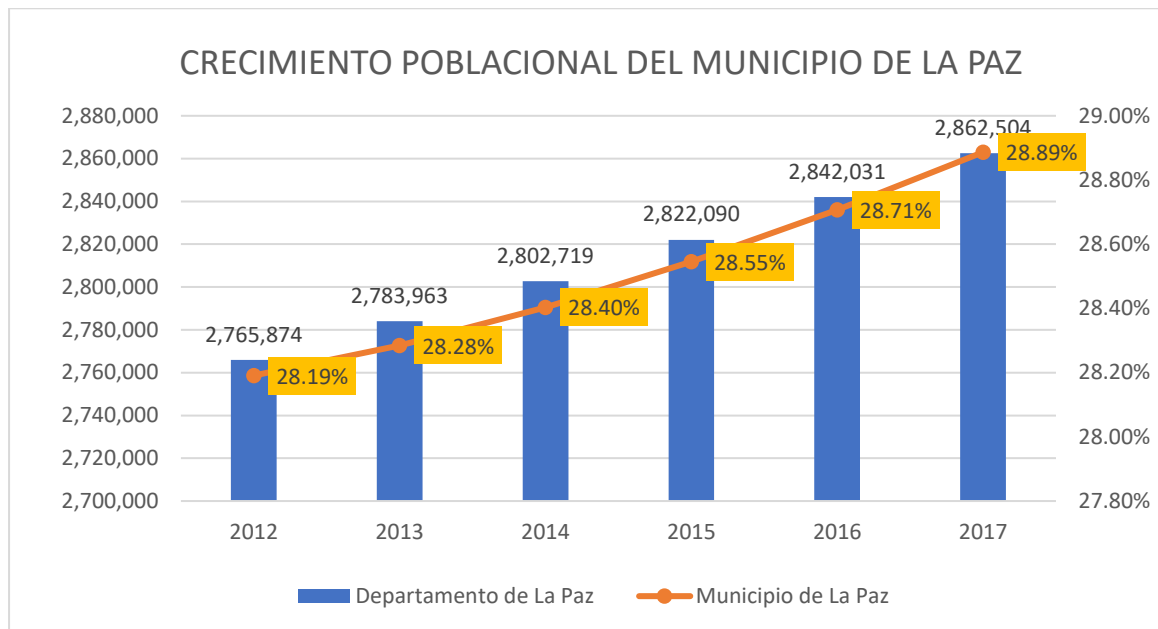
CUADRO Nº 8 Población según Municipio

ÁREA GEOGRÁFICA	2012	2013	2014	2015	2016	2017
BOLIVIA	10.351.118	10.507.789	10.665.841	10.825.013	10.985.059	11.145.770
Departamento de La Paz	2.765.874	2.783.963	2.802.719	2.822.090	2.842.031	2.862.504
Área Metropolitana	1.831.350	1.846.689	1.862.499	1.878.798	1.895.517	1.912.627
Municipio de La Paz	779.728	782.327	785.605	789.541	794.014	798.968
Municipio de Palca	16.959	17.031	17.115	17.204	17.294	17.393
Municipio de Mecapaca	16.324	16.619	16.932	17.251	17.587	17.925
Municipio de Achocalla	22.594	22.625	22.657	22.690	22.715	22.750
Municipio de El Alto	860.062	870.576	881.027	891.434	901.823	912.206
Municipio de Viacha ⁽¹⁾	81.668	83.205	84.599	85.853	87.005	88.068
Municipio de Pucarani ⁽¹⁾	29.040	29.123	29.205	29.294	29.395	29.488
Municipio de Laja ⁽¹⁾	24.975	25.183	25.359	25.531	25.684	25.829

Fuente: Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo – Dirección de Administración Territorial y Catastral – Base de datos

²⁷ Gobierno Autónomo Departamental de La Paz, Agenda Municipal de noticias

GRÁFICO N° 15 Crecimiento Poblacional del Municipio de La Paz



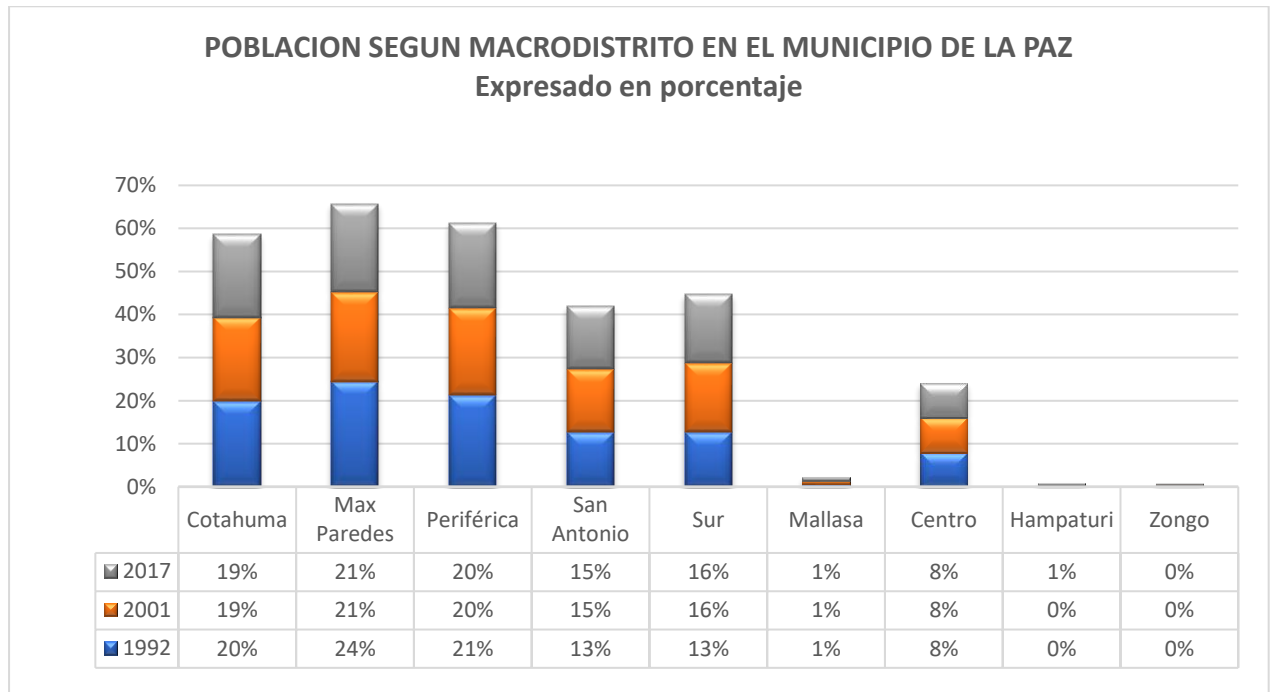
Fuente: Elaboración Propia en base a los registros del anuario 2007 del Gobierno Autónomo de La Paz

Mediante el gráfico anterior se puede observar que durante los últimos años se presentó un crecimiento de la población, esto se debe por distintos factores que influyeron en el dicho comportamiento como ser el asentamiento de nuevos espacios para satisfacer el déficit habitacional, influido por crecimiento vegetativo como por migraciones campo-ciudad.

4.3.2. Población según macro distrito

En cuanto a la población según macro distrito se observa que seis de los mismos presenta mayor población, en la gestión 2017 el macro distrito de Max Paredes cuenta con el 21% de la población, Periférica con 20%, Cotahuma con 19%, Sur con 16%, San Antonio con 15%, Centro 8% y los demás macro distritos con 2% de la población. Lo que significa que la población habita mayormente en Max Paredes.

GRÁFICO N° 16 Población según Macrodistrito en el Municipio de La Paz



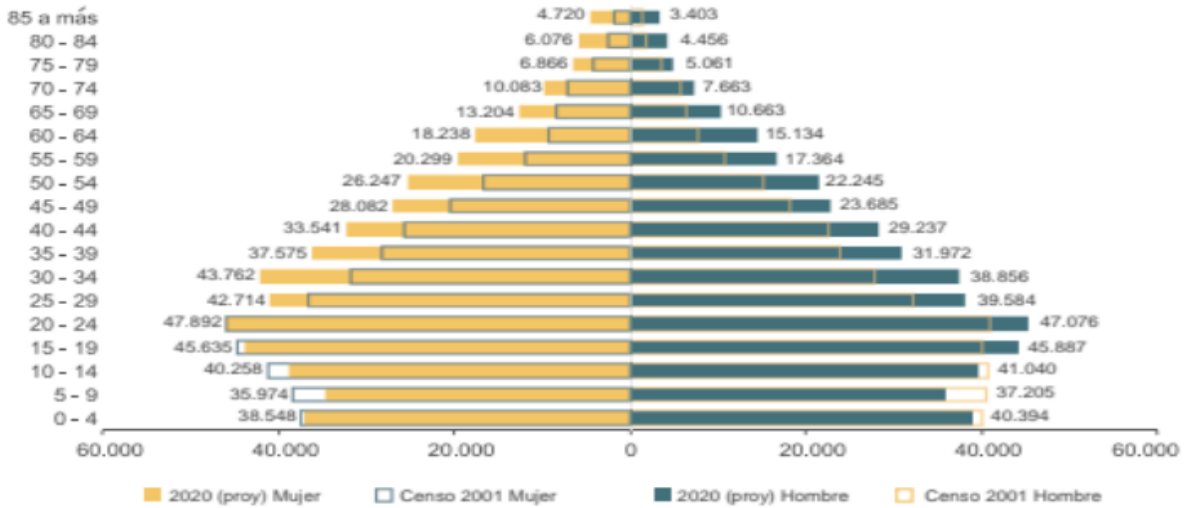
Fuente: Elaboración Propia en base a los registros del anuario 2007 del Gobierno Autónomo de La Paz

4.3.3. Población según grupo de edad

El 52% de la población del Municipio de La Paz tienen menos de 29 años (mediana), es decir seis años por encima de la mediana nacional (23 años), lo que significa que La Paz es uno de los municipios que está entrando en una etapa de envejecimiento poblacional, mientras que la tasa de dependencia demográfica (relación entre la población menor de 15 años y mayor de 64 años con respecto a la población adulta, de 15 a 64 años) muestra una disminución, hasta llegar a 56% en 2001 y 47% en el año 2018.

GRÁFICO N° 17 Pirámide Poblacional del Municipio de La Paz

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ: PIRÁMIDE POBLACIONAL - PROYECCIÓN 2020



Elaboración: Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo - Dirección de Investigación e Información Municipal

4.3.4. Población según necesidades básicas insatisfechas

En cuanto a las Necesidades Básicas Insatisfechas, para el año 1992 casi la mitad de la población (45,76%) era considerada pobre, para el año 2001 este porcentaje se redujo a 34,47% y para el 2018 esta población disminuyó a 10,01%. Es importante mencionar que la población del Municipio de La Paz que se encuentra en condición de pobreza en indigente y marginal se encuentra por debajo de 1%, sin embargo, desagregando este dato por macro distrito se observa que Hampaturi y Zongo presenta mayor representatividad de 1.5% y 3% respectivamente en condición marginal.

CUADRO N° 9 Población según Necesidades Básicas Insatisfechas

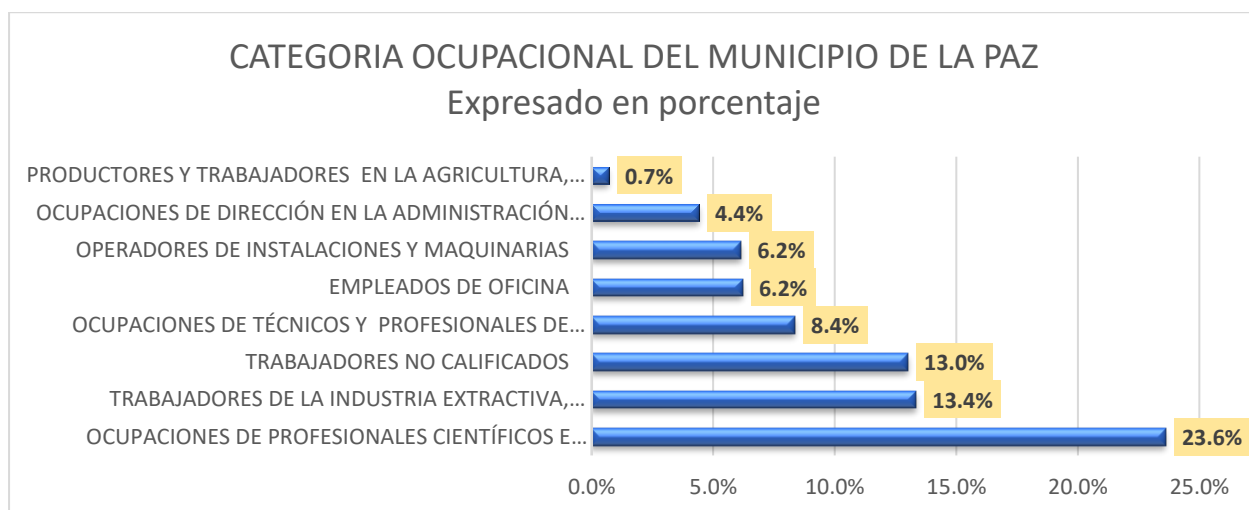
MACRODISTRITO Y DISTRITO	NO POBRES			POBRES	
	NBS	EN UMBRAL	MODERADOS	INDIGENTES	MARGINALES
MUNICIPIO DE LA PAZ	51,7%	28,6%	18,8%	0,9%	0,0%
Cotahuma	51,9%	29,6%	18,3%	0,2%	0,0%
Max Paredes	49,0%	28,8%	21,5%	0,8%	0,0%
Periférica	50,1%	29,3%	19,9%	0,6%	0,0%
San Antonio	50,2%	30,3%	18,0%	1,4%	0,0%
Sur	53,7%	26,7%	18,3%	1,2%	0,0%
Mallasa	38,0%	28,5%	29,9%	3,7%	0,0%
Centro	65,6%	24,5%	9,9%	0,0%	0,0%
Hampaturi	3,6%	20,5%	47,3%	27,1%	1,5%
Zongo	12,5%	18,1%	33,0%	33,4%	3,0%

Fuente: Elaboración Propia en base a los registros del anuario 2007 del Gobierno Autónomo de La Paz

4.3.5. Ocupación de la población según actividad económica

Dentro de la ocupación principal de la población paceña para la gestión 2017, 23.6% se ubica en el rubro de profesionales, científicos e intelectuales; 13.4% en industria extractiva, construcción, industria manufacturera; 13% En trabajadores no calificados; 8.4% en ocupaciones de técnicos y profesionales de apoyo; 6.2% en empleados de oficina; 4.4% en ocupación de dirección en la administración pública y empresas y 0.7% productores y trabajadores en la agricultura.

GRÁFICO N° 18 Categoría Ocupacional del Municipio de La Paz



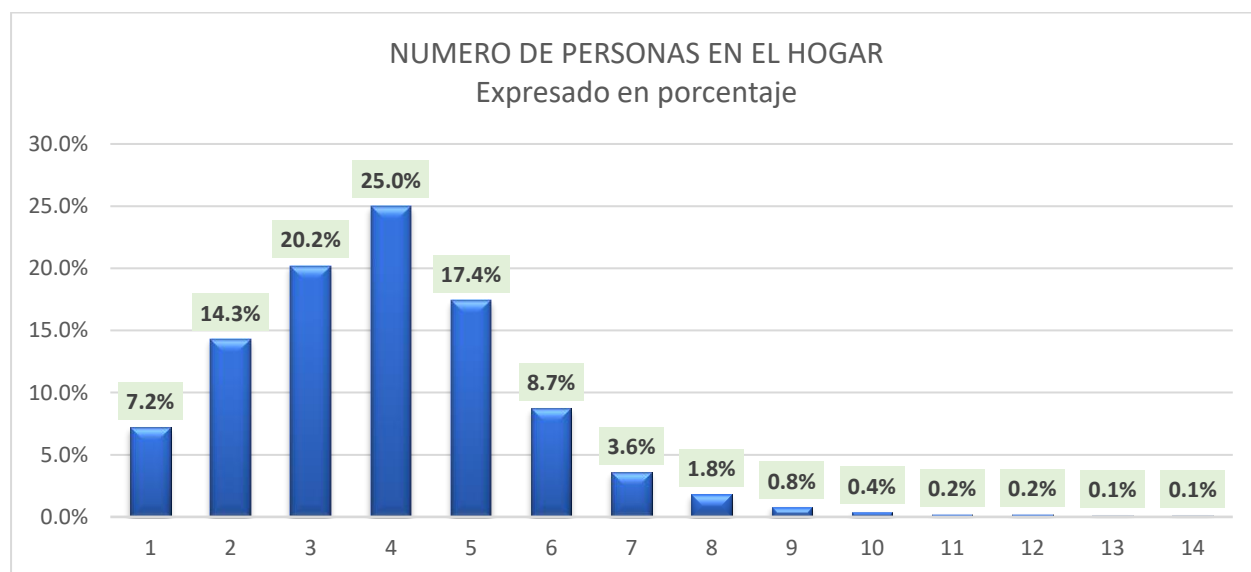
Fuente: Elaboración Propia en base a los registros del anuario 2007 del Gobierno Autónomo de La Paz

En cuanto a la Población en Edad de Trabajar (PET): la Población Económicamente Activa (PEA), para el 2017, se encuentra en un 58%, asimismo 54% corresponde a la Población Ocupada (PO) y 3,4% de Población Desocupada (PD). En la misma línea, 42% está como Población Económicamente Inactiva (PEI) donde 14% son trabajadores Temporales y 28% son Inactivos Permanentes.

4.3.6. Características generales de vivienda

La vivienda está asociada a las condiciones de vida de los hogares y de la población en general. Por lo que, para analizar la vivienda adecuada en el municipio de La Paz, es necesario primero abordar sus características principales. Se observa en el gráfico N° 19, para el año 2017, 25% de los hogares urbanos estaban conformados por cuatro personas, el segundo grupo más representativo fueron aquellos conformados por tres personas (20,2%), le siguen los hogares con cinco personas (17,4%) y después se encontraban las familias integradas con dos personas (14,3%); estos cuatro grupos abarcaban 76,9% de los hogares que residían en el área urbana en el municipio de La Paz. Sin embargo, la composición de los hogares es heterogénea ya que existían familias hasta con 14 integrantes.

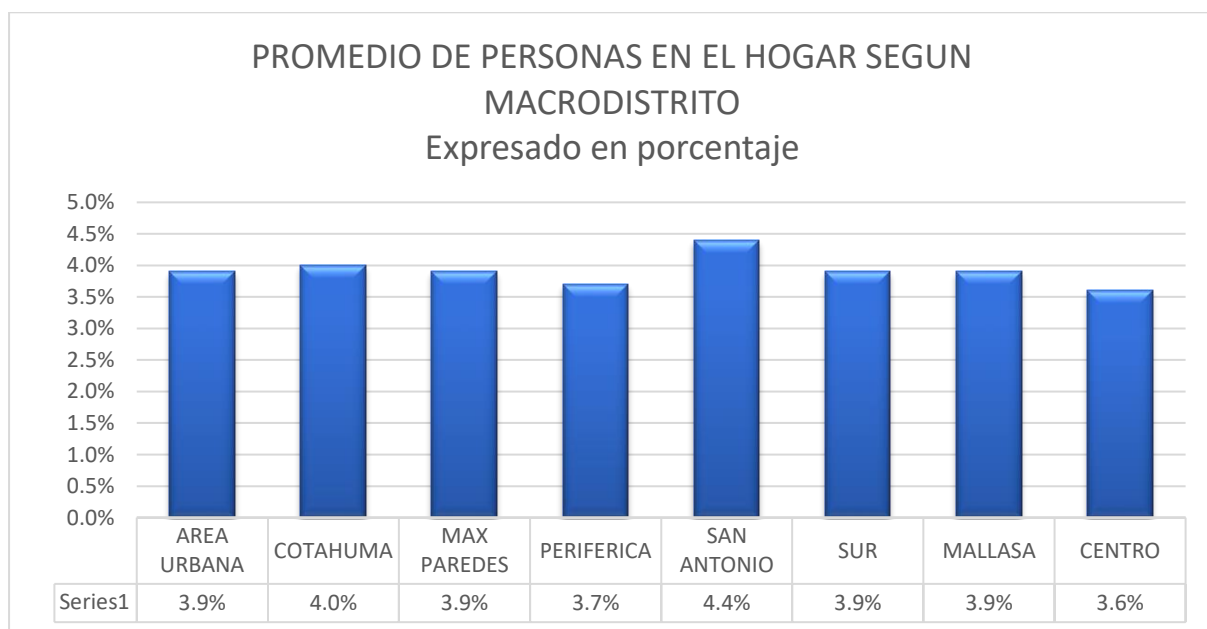
GRÁFICO N° 19 Número de Personas en el Hogar



Fuente: Elaboración propia en base al Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, Encuesta municipal de demanda inmobiliaria.

Esta diversidad es evidente donde el promedio de integrantes en los hogares urbanos del municipio de La Paz, para el 2018, fue 3,9 personas. Sin embargo, el rango de este dato para los diferentes macro distritos iba desde 3,6 personas hasta 4,4 integrantes por hogar (gráfico N° 19). Los macro distritos Centro y Periférica presentaban, en promedio, un menor número de personas por hogar (3,6 y 3,7, respectivamente). Por otro lado, el macro distrito San Antonio poseía, en promedio, un mayor número de personas por hogar (4,4) seguido por el Macro distrito Cotahuma (cuatro personas por hogar).

GRÁFICO N° 20 Promedio de Personas en el Hogar según Macrodistrito



Fuente: Elaboracion propia en base al Gobierno Autonómo Municipal de La Paz, Encuesta municipal de demanda inmobiliaria.

Además, para el 2018, los hogares urbanos en el municipio de La Paz residían, en su mayoría, en viviendas tipo casa (75,8%) seguido del departamento (16,0%). A nivel macro Distrital, los hogares de Mallasa moraban mayormente en viviendas tipo casas (87,4%), seguido de Periférica (80%); por otro lado, el macro distrito con menor porcentaje de hogares que residían en viviendas tipo casa fue Centro (68,3%). En cuanto a las familias que habitaban una vivienda tipo departamento, el comportamiento es inverso, ya que los hogares de Mallasa y Periférica tuvieron un menor porcentaje de participación (6,3% y 12,0% respectivamente) y el macro distrito Centro tuvo un mayor

porcentaje de familias en viviendas de este tipo (26,9%). Otros tipos de vivienda como conventillo, cuarto/habitación, vivienda precaria y garzonier presentaron una participación mínima.

4.3.7. PIB per cápita

El PIB per cápita, en los años de análisis, se muestra en el siguiente gráfico.

GRÁFICO N° 21 PIB Percápita del Municipio de La Paz



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadística

El PIB per cápita presenta un comportamiento con tendencia ascendente con una variación mínima entre gestiones, sin embargo, en la gestión 2010 se observa que cada boliviano tiene 12.798 Bs, sin embargo, en la gestión 2012 presenta un crecimiento del 15.372 Bs. Por otro lado, el PIB per cápita desde el año 2013 no presenta un crecimiento relevante por la desaceleración de la economía y un crecimiento vegetativo de la población reduciendo así la variación anual del PIB per cápita, donde solo el año 2017 se observa un crecimiento. Este indicador nos mide el ingreso promedio de la población paceña que en los últimos años tuvo un incremento debido a las políticas que el Estado aplicó para la Economía Boliviana, lo que genera que un gran porcentaje de la población tenga acceso al sistema financiero para obtener un préstamo bancario con destino a la adquisición de vivienda.

4.4. POLÍTICAS DE VIVIENDA Y CRECIMIENTO URBANO

4.4.1. Aspectos Generales

El departamento de La Paz fue fundado el 20 de octubre de 1548 por Alonzo de Mendoza con el nombre de Nuestra Señora de La Paz que inicialmente fue ubicada en la localidad de Laja, pero fue trasladada al valle de Chuquiago.

Paulatinamente se fueron dando asentamientos atraídos por la abundancia de agua y leña, principalmente por los arbustos de Kishuara y Tola. La ciudad de La Paz comenzó a crecer y su comercio fue cada vez más diverso y activo, no solamente debido a los adecuados factores climatológicos y económicos, sino también a la belleza natural de sus valles abiertos y a la imponente Cordillera Real en la que destaca el Illimani²⁸.

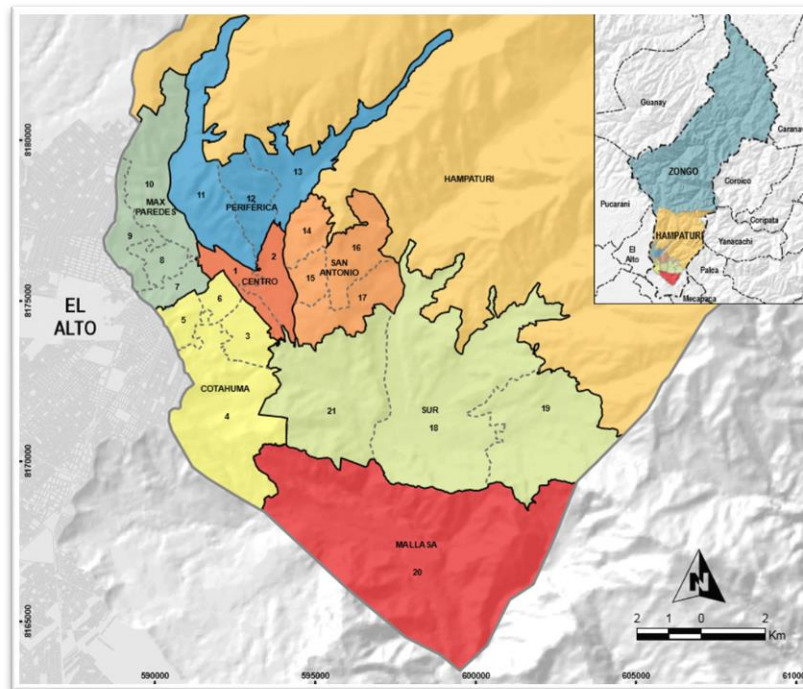
La ciudad de La Paz abarca una extensa superficie que limita al norte con Guanay y Teoponte, al noreste con la provincia Caranavi, al este con la provincia Nor Yungas, al sureste con el municipio Palca, al sur con los municipios Mecapaca y Achocalla, y al Suroeste con El Alto y al oeste con el municipio de Pucarani.

La topografía del área urbana es sobresaliente en la ciudad de La Paz puesto que caracteriza por una hoyada y la ubicación de sus barrios por las laderas de la urbe, a su vez la estructura de las viviendas, calles y avenidas genera una distorsión en la estructura dando a la ciudad de La Paz una particularidad única.

Actualmente la ciudad de La Paz es sede del Gobierno y es la principal ciudad de Bolivia puesto que es sede del Poder Ejecutivo y del Poder Legislativo, es el centro de actividad política, administrativa y cultural del país.

²⁸ Anuario Municipal 2017, Reseña Histórica

IMAGEN Nº 1 Límites y situación geográfica en La Paz



Fuente: secretaria Municipal de Planificación para el Desarrollo.

4.4.2. Urbanización

El fenómeno de la urbanización es evidente en todos los países de la región puesto que se observa un crecimiento demográfico y la potencialidad de la vivienda para transformar la ciudad. Una característica distintiva de la urbanización en los últimos 50 años es la expansión de las poblaciones urbanas más allá de lo que antes era concebido como el límite de la ciudad (ONU-Hábitat, 2008).

En los últimos años se observa un crecimiento en la urbanización que trajo consigo procesos de oportunidad para el desarrollo e inclusión que va de la mano con el proceso cambiante del desarrollo urbano, sin embargo, este crecimiento se ve limitada en varias ciudades debido a que la espacio territorial y condiciones geográficas no poseen la capacidad de albergar el creciente número de viviendas y servicios.

En la ciudad de La Paz a pesar de las condiciones geográficas muchas viviendas se han autoconstruido y auto urbanizado por la gente, fruto de loteamientos espontáneos y de

ventas ilegales de terrenos, que rebasaron toda planificación urbana y ordenamiento territorial, sin considerar normas técnicas que permitan una mejor adecuación de la infraestructura a las pendientes y prevengan desastres²⁹.

La urbanización es ambientalmente sostenible cuando su crecimiento se basa en un consumo responsable, cuando no degrada el medio ambiente ni agota los recursos naturales, cuando se preservan los ecosistemas circundantes, y cuando las áreas verdes y los corredores de biodiversidad son planificados e incluidos en la malla urbana.

4.4.3. Planificación urbana

La planificación urbana constituye una gama de instrumentos de planificación y de mecanismos de gestión que facilita una apropiada organización del uso del suelo, también una proyección espacial de las políticas sociales, económicas, ambientales y culturales de una ciudad que regula la vida económica y social de los ciudadanos.³⁰

La planificación urbana juega un papel importante a la hora de dar soluciones a desafíos que suelen ser aislados, en este entendido la provisión de servicios públicos debe adaptarse a las necesidades de todos los ciudadanos, esto significa que se debe velar por proporcionar servicios básicos, espacios públicos (parques, colegios, mercados, etc.) que conlleve el desarrollo económico de la ciudad y que promueva el desarrollo territorial del mismo.

Para ello, los procesos centrales de planificación se remota en tres pilares fundamentales:

- Expansión

Que básicamente se refiere a la segmentación socio espacial de la estructura urbana que va de la mano con el crecimiento acelerado por la migración campo – ciudad, en este entendido y bajo la lógica del desarrollo urbano de un crecimiento adictivo

²⁹ Wolfgang Schoop. (2007). Desarrollo Urbano Sostenible en Bolivia. Aachen/Alemania: Misereor.

³⁰ IBID 60, Pág. 7

incorpora la segregación socio espacial y socio territorial, pero dentro de ello se genera un problema de la incapacidad estructural que se enfoca en la producción de la infraestructura, equipamiento y organización de viviendas.

Bajo tres lógicas de construcción:

- Mercado
- Estado
- Necesidad

Otro de los problemas en lo anteriormente mencionado se refiere al cambio de uso de suelo que pasa de ser rural a urbano que tienen mayor afluencia en las áreas periféricas ya que se venden a menor costo lo que provoca que ese sector carece de infraestructura y servicios.

- Consolidación

Viene de la mano de varias intervenciones como ser la construcción por parte del Estado, provisión de servicios y provoca un efecto en el incremento en el precio de los lotes.

- Densificación

Se refiere al incremento de la población y de viviendas como un sector que contribuye al desarrollo sostenible siempre que sea parte de una planificación correspondiente.

4.4.4. Principales zonas urbanizadas

Como ya se mencionó anteriormente, los procesos centrales del desarrollo urbano se remontan en tres procesos fundamentales: Expansión, consolidación y densificación, en La Paz se tiene un comportamiento distinto al de los países desarrollados puesto que lo primero que se hace es ocupar el lugar donde vive y luego se urbaniza además que gran parte de la dinámica del crecimiento urbano en la ciudad de La Paz se debe al comportamiento geográfico de la ciudad de El Alto.

Es evidente el crecimiento de la ciudad de La Paz en los últimos años, ya sea de manera vertical u horizontal enmarcado dentro de una manera dominante y espontánea que se encuentra bajo el mecanismo de control por parte de la Alcaldía mediante los procesos de regulación de asentamientos que a través del transcurso del tiempo se fue desarrollando permitiendo un mayor control sobre el uso de los suelos, entendemos que La Paz cuenta con un escenario geográfico diverso con clasificaciones de riesgo alto, medio y bajo para la construcción.

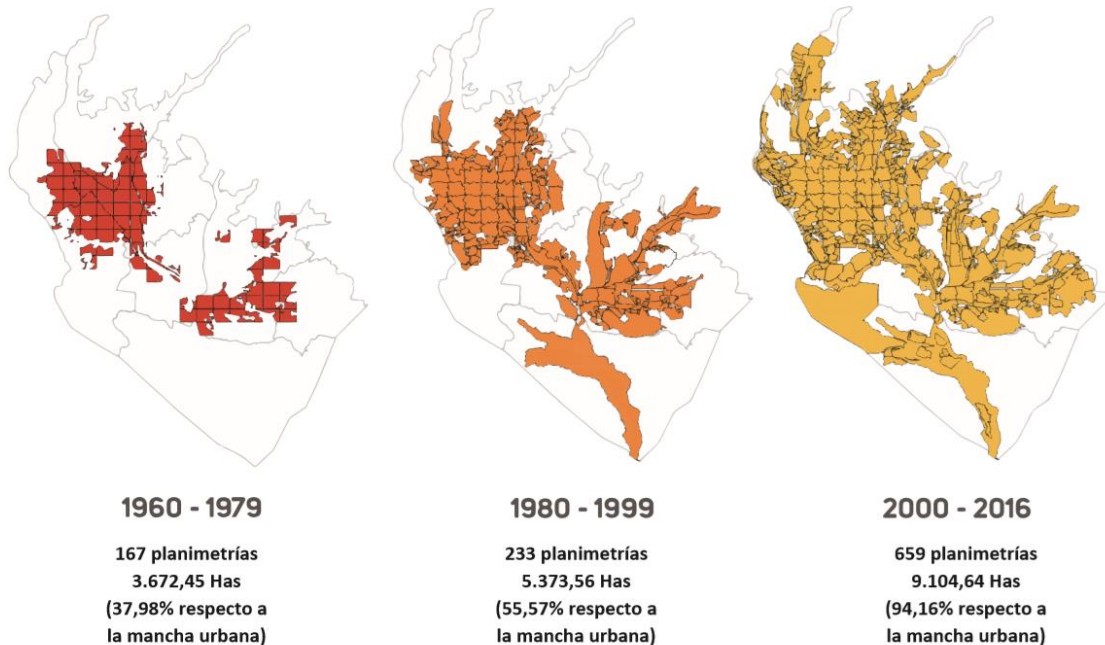
En Bolivia, el proceso de urbanización se inicia entre los años 1976 y 1992, cuando las áreas urbanas llegan a tener mayor población que las áreas rurales. A principios del año 2002, en La Paz era notorio el crecimiento enmarcado por un contraste particular entre: un modelo formal, que yace del proceso de la urbanización de manera planificada que contempla los prototipos de urbanización formal, y por el otro lado tenemos de manera más evidente un proceso de crecimiento espontáneo, sin ninguna planificación previa bajo el concepto de loteamientos que no siguen un reglamento de urbanización, lo que provocó que La Paz tenga una particularidad geográfica de hoyada y crecimiento en las laderas.

Es importante resaltar el tema de desigualdad en el acceso a la tierra urbana y servicios puesto que fue uno de los principales causantes de que la creciente población que migraba a tierras urbanas no sea participe del mismo, lo que provoca que se localicen en áreas de riesgo fuera del perímetro urbano permitido que dificulta la dotación de servicios básicos por parte de la alcaldía debido a la demanda de nuevos lugares urbanizados.

Una planimetría, es la representación gráfica de las características geográficas de un espacio territorial, en la que se identifican principalmente los usos de suelo vinculados al ámbito privado y público (manzanas, áreas verdes, equipamientos, vías, etc.) y que se constituye en un elemento indispensable para la implementación de servicios básicos

(agua, luz, alcantarillado) y servicios propios de la administración municipal (catastro, mejoramiento barrial e inversión pública).³¹

IMAGEN Nº 2 Crecimiento de la Mancha Urbana en Planimetría



Fuente: Plan Integral La Paz 2040. Gobierno Autónomo Departamental de La Paz.

Como se ve en la imagen 2 lado izquierdo, entre los años 1960 – 1979 se tenía 167 planimetrías, compuesta por 3.672,45 hectáreas, lo que representa el 37,98% respecto a la mancha urbana, en este periodo se observa el inicio del crecimiento urbano que se generó en función de los ejes de concentración urbana que tuvo un impacto con la crisis minera de “enclave”. Este Eje cumplía determinadas funciones económicas, que con la crisis de la economía minera de “enclave” y la agraria tradicional de haciendas y comunidades, pasa a conformar otro Eje de emplazamientos urbanos. Además, el proceso revolucionario de 1952 altera profundamente la dinámica económica y política

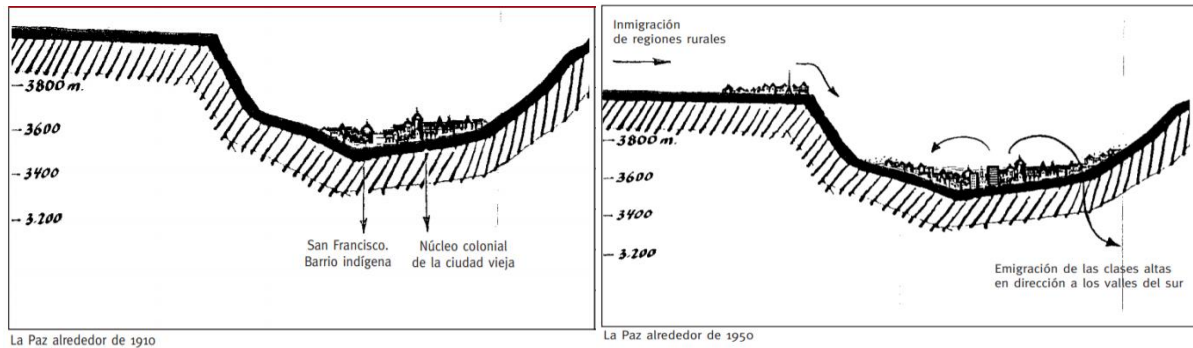
³¹ Plan Integral La Paz 2040, Administración territorial, octubre 2015

del país, marcando la trayectoria de distribución espacial de la población y el carácter de la concentración urbana.

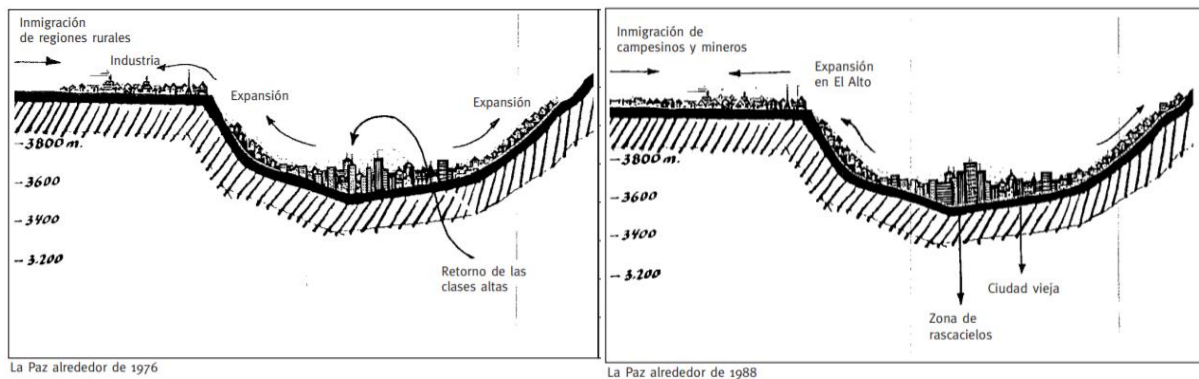
Desde 1980 para adelante la ciudad de La Paz ha presentado un efecto migratorio ascendente debido a temas de empleo y mejorar la calidad de vida, lo que significa que la población empezó a migrar a la ciudad de La Paz en busca de nuevas oportunidades y como mencionamos anteriormente eso provoca asentamientos en sectores de la periferia.

Una carencia de planificación territorial y el uso del suelo sumado a una mala organización catastral contribuyó a que las personas se inmiscuyan en un asentamiento informal que es promovido por loteadores.

IMAGEN Nº 3 Planificación Territorial



La imagen 3.1, refleja el asentamiento en 1910 donde el núcleo de la población se remonta en la parte central de la ciudad de La Paz donde se ubicaba el espacio colonial de la ciudad vieja, la imagen 3.2 se refleja una expansión de las clases altas que se van a la parte sur de la ciudad de La Paz porque se presenta migración de las regiones rurales donde antes era el núcleo colonial.



La imagen 3.3, se observa el retorno de las clases altas al centro de la ciudad, a su vez se refleja una expansión a los costados haciendo que la población que migraba al centro de la ciudad se situó en áreas de riesgo provocando la imagen que hoy en día tenemos por representar la hoyada y por el otro lado la expansión al sector de la zona sur que en los últimos años fue el que mayor índice de crecimiento de la mancha urbana representa.

La imagen 3.4 muestra claramente el escenario del crecimiento de La Paz, tras la crisis minera varios comunarios y dependientes de este rubro empezaron el viaje a tierras urbanas que al encontrarse con un centro lleno y sin espacio empieza la expansión en la ciudad de El Alto que hoy en día concentra población que migro del campo a ciudad y de la misma expansión del centro de la urbe paceña.

Las demandas barriales desatan un crecimiento

El crecimiento Urbano en La Paz tiene como uno de los principales factores de explicación los asentamientos informales e irregulares, como mecanismo de crecimiento exponencial por la población con escasos recursos que provocaban el crecimiento de la mancha urbana por las laderas y hoyadas.

CUADRO N° 10 Crecimiento de la Mancha Urbana en la Ciudad de La Paz

CRECIMIENTO DE LA MANCHA URBANA EN LA CIUDAD DE LA PAZ					
DESCRIPCIÓN	PERIODO	SUP. ENTRE PERIODOS		CRECIMIENTO	
		BASE	FINAL	SUPERFICIE (HA)	% DE CRECIMIENTO
Mancha Urbana	1877 a 1912	149	260	111	
Mancha Urbana	1912 a 1930	260	464	204	74,2
Mancha Urbana	1930 a 1956	464	1.063	599	78,7
Mancha Urbana	1956 a 1973	1.063	2.357	1.294	129
Mancha Urbana	1973 a 1992	2.357	4.975	2.618	121,7
Mancha Urbana	1992 a 2001	4.975	5.930	955	111
Mancha Urbana	2001 a 2006	5.930	6.369	439	19,2
Mancha Urbana	2006 a 2013	6.369	6.815	446	7,4
Mancha Urbana (P)	2013 a 2016	6.815	7.127	311	7
Mancha Urbana (P)	2016 a 2017	7.127	7.233	107	4,6
Mancha Urbana (P)	2017 a 2018	7.233	7.342	109	1,5

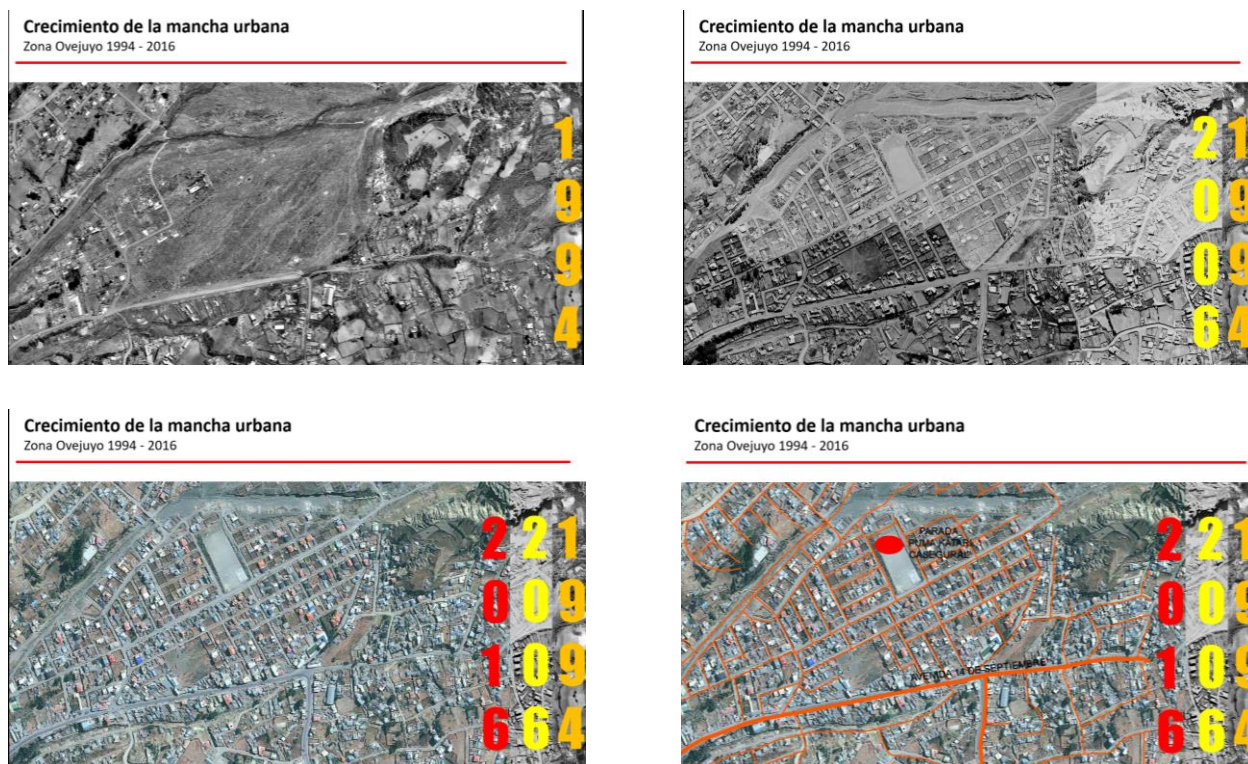
Fuente: Elaboración Propia en base al Anuario Estadístico 2017. Gobierno Autónomo Municipal de La Paz GAMLP

En el Cuadro N°10 podemos observar que la mancha urbana desde la gestión 2001 – 2006 fue presentando un crecimiento del 19.2% en relación a la gestión anterior, esto se debe sobre todo a la expansión territorial en el sector sur de la ciudad de La Paz, donde Ovejuyo, Achumani, Mallasa fueron creciendo. A partir del año 2006 aún se contempla el crecimiento urbano que constantemente va incrementando, esto se debe a distintos factores. Las empresas inmobiliarias decidieron apostar por el sector sur haciendo que este tenga un mayor y notable crecimiento.

Como se observa en la siguiente imagen, Ovejuyo es un claro ejemplo de expansión puesto que en 1994 no presentaba asentamiento, ya con el transcurso del tiempo desde el 2006 se ven fraccionamientos de lote que se distribuye de acuerdo al crecimiento poblacional, pero que aún en ese entonces solo eran lotes, ya para el año 2016 se observa una distribución más uniforme y desarrollada en el sector como se observa en la imagen inferior a la derecha que ya tiene acceso a los servicios básicos porque si bien el crecimiento urbano satisface la demanda habitacional no es lo único que se requiere

cuando se presenta el fenómeno ya que esto incurre en planificación urbana que lleva de la mano facilitar el acceso a los servicios básicos y comunicación con el resto de los distritos.

IMAGEN Nº 4 Crecimiento de la Mancha Urbana



Fuente: Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo – Dirección de Administración Territorial y Catastral – Base de datos SITV2.

Actualmente, el escenario que tiene la ciudad de La Paz se ve impactada por los desastres naturales, lo que implica costos de urbanización además de impactos sociales y económicos, es indudable el esfuerzo del Gobierno Autónomo de La Paz por regularizar los asentamientos sin embargo el problema latente se encuentra en la extensión de áreas urbanas que se asientan sobre zonas forestales o aledañas a suelos con limitaciones habitacionales.

Una explicación sobre este tema radica en el crecimiento de las ramificaciones de las cuencas, es decir cuando los suelos cercanos a un río se van recuperando las comunidades no dudan en aplicar la dinámica urbana habitando en esos suelos tratando

de incorporarse a un sistema urbano lo que hace que no solo se habite los suelos recuperados del río, sino que la expansión progresiva se traslada al crecimiento en los cerros como es el caso de Chuquiaguillo, Irpavi, Achumani, Hampaturi, entre otros.

Es importante entender que las tendencias de crecimiento van ligadas por dos procesos: expansión y re densificación. En el siguiente cuadro tenemos un ejemplo de algunas zonas que se encuentran dentro de estos procesos:

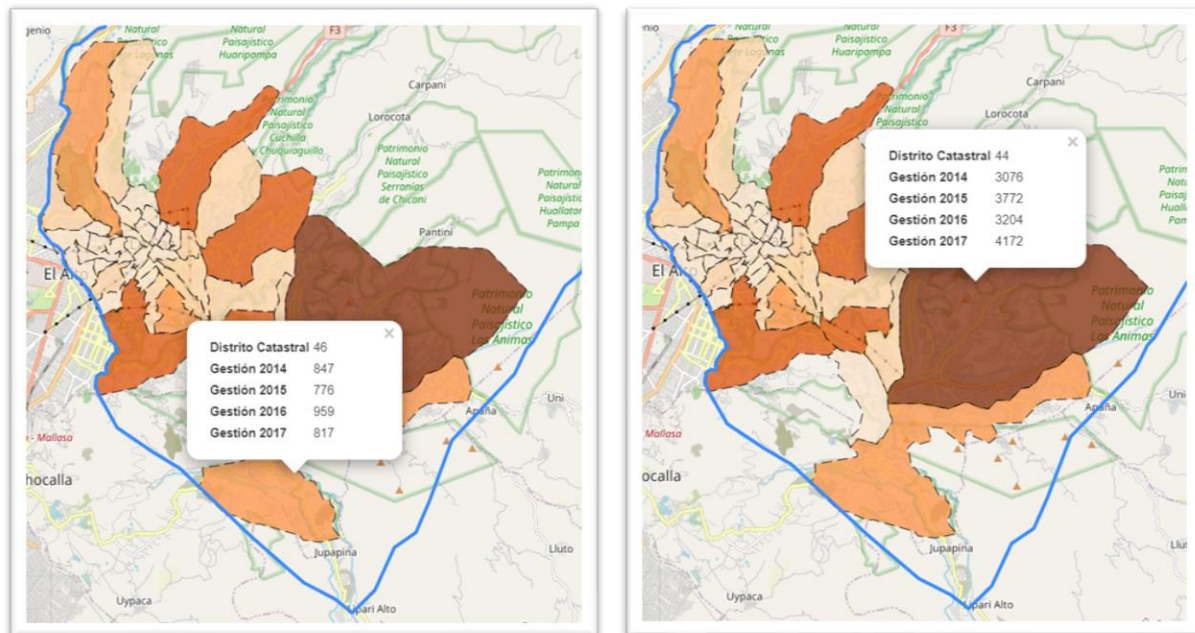
CUADRO Nº 11 Procesos de Expansión y Redensificación

Expansión	Redensificación
<ul style="list-style-type: none"> • Mallasa • Chicani • Achumani • Ovejuyo 	<ul style="list-style-type: none"> • Obrajes • Sopocachi • Calacoto • Miraflores

Entendemos por expansión cuando va de la mano con el crecimiento de la mancha urbana, la necesidad de tener una vivienda hace que suelos que no son considerados habitaciones se expanda y acapare con las áreas verdes y suelos con débil estructura.

Un ejemplo de crecimiento por expansión se trata de Mallasa (Distrito Catastral 46) que durante las últimas gestiones tuvo mayor incidencia en la certificación catastral, saltando de 776 certificaciones en 2015 a un pico en 2016 que asciende a 959 certificaciones, otro ejemplo se trata de Achumani que se encuentra dentro del distrito catastral 44 donde en las últimas gestiones presentó un crecimiento en la certificación catastral pasando de 3076 certificaciones aprobadas en 2014 a 4172 certificaciones en 2017 lo que significa que en cierta manera creció la mancha urbana.

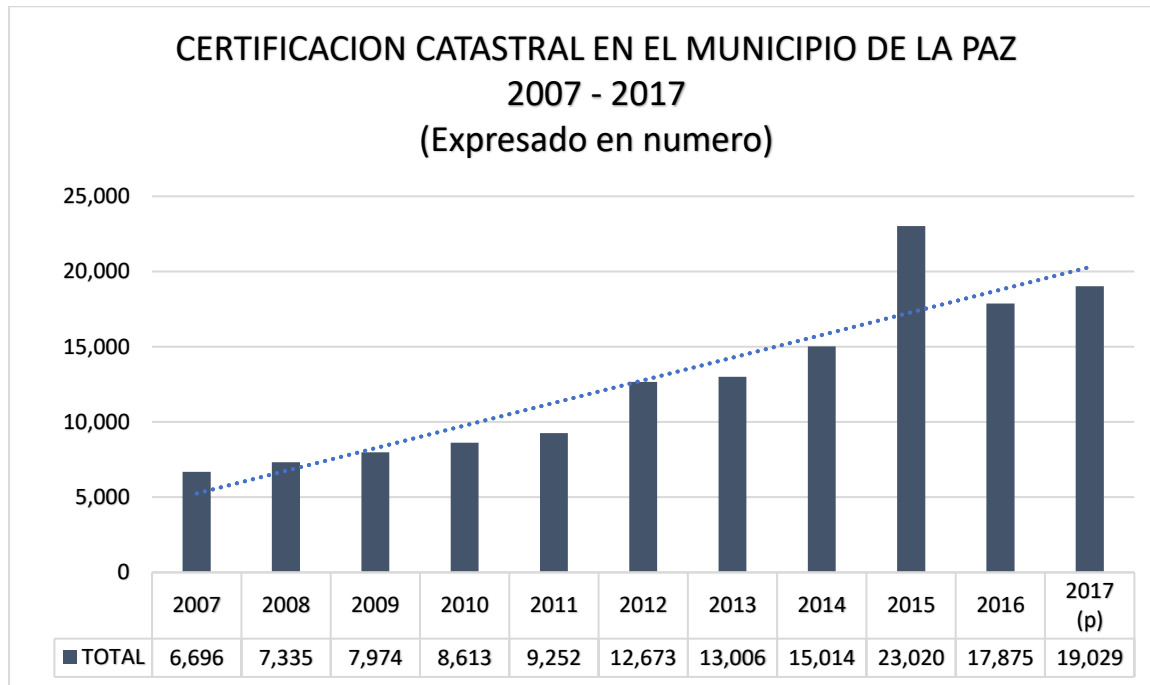
IMAGEN Nº 5 Certificaciones Catastrales Distrito Catastral 46 y 44



Fuente: Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo – Dirección de Administración Territorial y Catastral – Base de datos SITV2.

En el siguiente gráfico podemos ver de manera general las certificaciones catastrales en el municipio de La Paz y su evolución desde 2007 a 2017, presentando un crecimiento ascendente de manera recurrente y a partir de la gestión 2012 podemos observar claramente que el crecimiento va incrementando, sobre todo en la gestión 2015 donde fueron aprobadas más de 23000 certificaciones dando un hincapié en un mayor crecimiento habitacional, dato interesante que se rescata sobre este crecimiento es la regulación del uso del suelo y los trámites correspondientes a la base imponible para el inmueble que contribuye al desarrollo urbano, además que cabe resaltar que a partir de la gestión 2014 muchas familias fueron beneficiadas con la obtención de un crédito de vivienda social que cada entidad financiera otorga desde el 5.5 % al 6.5% de interés anual.

GRÁFICO N° 22 Certificación Catastral en el Municipio de La Paz



Certificaciones catastrales emitidas, según Distrito Catastral, 2007 – 2017 (p)

Por otro lado, tenemos la redensificación que básicamente consiste en hacer que una determinada zona con una infraestructura urbana ya definida pueda albergar nuevas construcciones de vivienda, logrando de esta manera que los pobladores no vayan a las periféricas o laderas a buscar un espacio para construir su vivienda, además la redensificación ayuda en el desarrollo urbano sostenible ya que proporciona una mejor calidad de vida con un enfoque de ciudades compactas.

CAPÍTULO V

MARCO DEMOSTRATIVO

5.1. Cumplimiento de objetivos

Dentro del marco del cumplimiento de los objetivos específicos, tenemos:

- Analizar la regulación normativa en el periodo 2007 – 2017 y el impacto de la ley 393 de Servicios Financieros en el crecimiento de la cartera de crédito de vivienda.

En 1993 nació el nuevo escenario de política económica del país que cambia de un sistema social a un sistema liberal, con el propósito de unificar el sistema financiero nacional y de esa manera contar con un sistema que garantice la ejecución entre la política financiera y monetaria que dio paso para que la Superintendencia de Bancos con todas las funciones y atribuciones se incorporó al Banco Central de Bolivia bajo la División de Fiscalización.

La evolución del sistema financiero está sujeto a distintos cambios que van de la mano con las leyes que se promulgaron y el modelo de régimen regulatorio, es entonces que en 1928 se promulga la Ley General de Banco que se influye por la Misión Kemmerer con el objetivo de la creación de leyes en el país de manera tributaria, esta ley se enfocaba principalmente en la protección al ahorrista.

En 2013 se presenta un escenario distinto que tuvo un gran impacto en la estabilidad financiera, trajo consigo un cambio positivo ya que revirtió la crisis inflacionaria, la regulación y régimen de control de tasas fue eficiente, se promueve las inversiones. La promulgación de la Ley de Servicios Financieros 393 sirvió de base para la construcción de un nuevo paradigma, que se enfoca en dos principios: Interés público y Función Social. En este entendido la Ley de Servicios Financieros 393 tiene un enfoque centrado en la atención al consumidor financiero que en el marco de la Política Financiera los servicios e instituciones financieras tienen que brindar apoyo a las Políticas Nacionales de desarrollo económico y social manteniendo la función social como esencia.

- Analizar los principales componentes de la cartera del crédito de vivienda y la evolución de las tasas de interés.

Es importante destacar que el sistema financiero fue desarrollando un crecimiento impulsado por la inclusión y acceso a los servicios financieros que genera movimiento en los distintos sectores económicos, para ello se cuenta con diferentes tipos de créditos: Consumo, Empresarial, Pyme, Microcrédito y Vivienda, de los cuales los microcréditos tienen una participación del 25% y el crédito de Vivienda con un 23%.

Dentro de este análisis, nos centramos en el crédito vivienda, donde los objetos de crédito son: Crédito hipotecario de vivienda, Crédito hipotecario de vivienda de interés social, Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria, Crédito de vivienda de interés social con garantía hipotecaria y por último crédito de vivienda con garantía hipotecaria debidamente garantizada.

- Analizar las características del crecimiento poblacional y el PIB per cápita y su relación con el crecimiento urbano.

La vivienda está asociada a las condiciones de vida de los hogares y de la población en general. Por lo que, para analizar la vivienda adecuada en el municipio de La Paz, es necesario primero abordar sus características principales

A través del tiempo la población ha incrementado en el Municipio de La Paz denotando un crecimiento por año de 6129 personas lo que significa una tasa de crecimiento del 0.67%, de los cuales el 48% son hombres y el 52% son mujeres. Sin embargo, este dato pese a ser uno de los más bajos en comparación con los años precedentes continúa denotando un crecimiento evidente. Lo mencionado se explica por las limitaciones geográficas que presenta el Municipio y la transición demográfica que va atravesando. En cuanto al PIB per cápita muestra un comportamiento con tendencia ascendente pero no representativo puesto que este comportamiento no muestra picos relevantes y esto se debe al proceso de desaceleración. Sin embargo, en la gestión 2011 se incrementó el PIB per cápita pasando de 12.798 Bs en la gestión 2010 a 15.372 Bs en la gestión 2011.

- Evaluar el crecimiento de la zona urbana y las políticas de vivienda en relación al crecimiento poblacional de la Ciudad de La Paz.

El fenómeno de la urbanización es evidente en todos los países que en los últimos años observa un crecimiento demográfico y existe una alta demanda de una vivienda que trajo consigo procesos de oportunidad para el desarrollo urbano. Situándonos en el Municipio de La Paz, este crecimiento no presenta rasgos positivos en el corto plazo debido a que la demanda de un nuevo sector urbanizado no es satisfecha en un principio por temas de presupuesto y planificación.

Actualmente, el escenario que tiene la ciudad de La Paz se ve impactada por los desastres naturales, lo que implica costos de urbanización además de impactos sociales y económicos, una explicación sobre este tema radica en el crecimiento de las ramificaciones de las cuencas, es decir cuando los suelos cercanos a un río se van recuperando las comunidades no dudan en aplicar la dinámica urbana habitando en esos suelos tratando de incorporarse a un sistema urbano lo que hace que no solo se habite los suelos recuperados del río, si no que la expansión progresiva se traslada al crecimiento en los cerros como es el caso de Chuquiaguillo, Irpavi, Achumani, Hampaturi, entre otros.

5.2. Verificación de hipótesis

5.2.1. Elaboración del modelo econométrico

El presente capítulo tiene como objetivo determinar el efecto del crédito de vivienda, régimen de control de tasas de interés social en el crecimiento urbano del municipio de La Paz, mediante el análisis del comportamiento de la urbanización y su relación con el crédito de vivienda, realizando la verificación empírica de la hipótesis del trabajo que señala:

“Los créditos de vivienda y el régimen de control de tasas de interés en el sistema financiero boliviano permiten un mayor crecimiento urbano”

Los créditos de vivienda y el régimen de control de tasas de interés hacen referencia al incremento de la demanda de créditos destinados a la construcción, refacción, compra de bien inmueble tanto individual como propiedad horizontal, esta demanda se incrementa debido a la aplicación de la Ley de Servicios Financieros N° 393. Todo esto

implica un costo, pero a la vez un beneficio. Se considera costo para las entidades de intermediación financiera al disminuir la tasa de interés para este tipo de créditos, lo que se refleja en las utilidades del banco, y beneficio para los consumidores financieros puesto que tiene más alcance y accesibilidad a optar por un crédito que ayude a satisfacer la necesidad básica de contar con una vivienda, por lo tanto influye en el desarrollo urbano del Municipio de La Paz ,es importante señalar que el proceso de urbanización ha estado acompañado por la concentración de la población.

La aglomeración de habitantes en una región rompe los esquemas y divisiones administrativas establecidas, aumenta las necesidades de infraestructura, radicaliza la fragmentación social, aumenta el valor de la tierra, dificulta la coordinación o planificación del proceso de urbanización e incrementa los desequilibrios fiscales y económicos (Argullo, 2005).

No obstante, es una oportunidad para dar paso a la planificación urbana y llegar a un equilibrio económico impulsando el consumo de servicios y consumo interno, para ello es necesario contar con un sistema de planificación urbana que determine el porcentaje de crecimiento de la mancha urbana. Es por ello que el crecimiento urbano para el presente estudio se mide mediante las certificaciones catastrales y el aumento en la colocación de los créditos de vivienda.

5.2.2. Variables intervinientes

Es importante determinar la relación causal entre las principales variables que intervienen en el crecimiento urbano y para ello se considera a las siguientes variables:

- 1) Crecimiento urbano,
- 2) Crédito de vivienda
- 3) Tasa de interés
- 4) PIB per cápita
- 5) Crecimiento poblacional

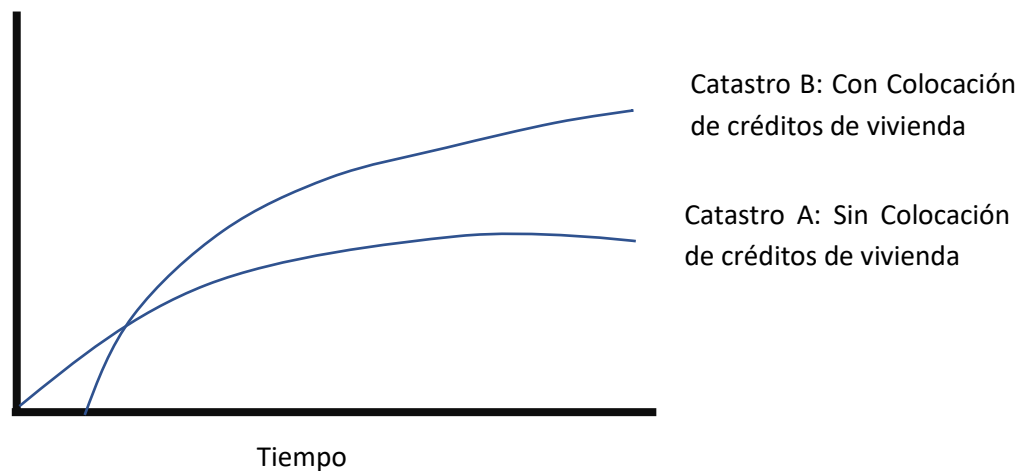
Donde la primera es dependiente, y las restantes cuatro son independientes, generando la siguiente función:

$$\text{Crecimiento urbano (Catastro)} = F(\Delta\text{Crédito}, \nabla\text{Tasa}, \Delta\text{PIBpc}, \Delta\text{Población}).$$

Para esto se empleará un modelo uniecuacional, Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO) como herramienta de apoyo matemático para la investigación, de esa manera se encontrará la relación existente entre la variable dependiente y las variables independientes.

Esta relación puede mostrarse mediante un diagrama. Suponiendo dos escenarios, catastro A sin créditos de vivienda, y catastro B con créditos de vivienda, claramente los créditos de vivienda impulsan a la certificación catastral puesto que sin este documento no se puede optar por un financiamiento financiero.

FIGURA N° 4 Comportamiento de las Certificaciones Catastrales



CUADRO Nº 12 Cuadro Descriptivo de Variables

VARIABLE	ABREVIACION	TIPO	UNIDAD	DESCRIPCION
Crecimiento urbano (Certificaciones Catastrales)	CAT (Yt)	Discreta	Cifras	Es la medida de la variación del crecimiento urbano mediante las certificaciones catastrales emitidas por el Gobierno Autónomo Departamental de La Paz. Se mide como un valor numérico que permite estimar la cantidad de certificaciones catastrales.
Cartera de Créditos de Vivienda	NCV (X ₁)	Continua	Cifras	Es la cantidad de créditos de vivienda otorgados por el sistema financiero en el municipio de La Paz que incluye los créditos de vivienda con garantía hipotecaria, crédito sin garantía hipotecaria, debidamente garantizado, vivienda social con garantía hipotecaria y sin garantía hipotecaria.
Tasa de interés	TI (X ₂)	Continua	Puntos porcentuales	Es la tasa de interés ofertada al consumidor financiero para las operaciones crediticias, incluido el crédito de interés de vivienda social que radica en el intervalo de 5.5%, 6% y 6.5%.
PIB per cápita	PIBper (X ₃)	Continua	Bs/año	Ingreso per cápita es un indicador que mide la relación existente entre el nivel de renta del

				municipio de La Paz y su población.
Crecimiento poblacional	CP (X ₄)	Discreta	cifras	Es el aumento en el número de personas establecidas en una zona por unidad de tiempo.

5.2.3. Especificación del modelo econométrico

Al ser un modelo uniecuacional es importante señalar que el instrumento cuantitativo definido en la hipótesis de la investigación nos permite estimar la magnitud de la relación existente entre la variable dependiente (Crecimiento urbano) con las demás variables independientes (Crédito de vivienda, tasas de interés, PIB per cápita y crecimiento poblacional), a su vez analizar el comportamiento de las cinco variables intervinientes, para ello tenemos:

CUADRO Nº 13 Cuadro Explicativo de Variables

Variable dependiente	LogCat = Logaritmo de las certificaciones catastrales en cantidad de certificaciones emitidas.
Variable independiente	Log NCV = Numero de créditos de vivienda otorgado por el sistema financiero en Numero de colocaciones
	TI = tasa de interés como promedio ponderando entre la tasa de crédito de vivienda y tasa de interés de vivienda social en porcentaje.
	PIBpc = PIB per cápita, permite medir la relación entre la renta del municipio y la población expresado en Bs.
	CP = Crecimiento poblacional que hace referencia al aumento de la población en un territorio, expresado en cantidad.

Parámetros y términos de error	$\alpha, \beta_1, \beta_2, \dots$ = Son parámetros del modelo econométrico estimados mediante el método de Mínimos Cuadrados Ordinarios
	u = Se denomina termino de error como variable aleatoria econométrica y económica llamados factores imprevistos con la permanente presencia.

El objetivo de cualquier análisis econométrico es estimar los parámetros de un modelo y probar la hipótesis, donde los valores y signos de los parámetros determinen la validez de una teoría económica y los efectos de determinadas políticas³². Es importante destacar algunos aspectos que son propios del instrumento, todos los modelos econométricos deben tener diez propiedades³³:

- 1) Modelo de regresión lineal
- 2) Los valores de X son fijos en muestreo repetido
- 3) El valor medio de la perturbación aleatoria u_t es igual a cero
- 4) Homocedasticidad o igual varianza de u_t .
- 5) Inexistencia de autocorrelacion entre las perturbaciones
- 6) La covarianza entre u_t y X_t es cero
- 7) El número de observaciones n debe ser mayor al número de parámetros a estimar
- 8) Variabilidad en los valores de X
- 9) Correcta especificación del modelo de regresión
- 10) Ausencia de multicolinealidad perfecta.

Por lo que antes de realizar el modelo econométrico se debe realizar algunos test de significancia para ver las relaciones entre las variables.

³² WOOLDRIDGE, Jeffrey M. 2010, "Introducción a la Econometría: Un enfoque moderna", 4^{ta} edición, versión traducida, México D.F. Cengage Learning, pág. 17.

³³ D. Gujarati, y D. Porter, (2010). ECONOMETRÍA, p.32

En el Cuadro N° 14 se expresa las cinco variables presentadas anteriormente, donde una es dependiente (Crecimiento urbano, representado por las certificaciones catastrales) que tienen un comportamiento ascendente, y cuatro variables independientes donde el Crédito de vivienda, PIB per cápita, crecimiento poblacional tienen un comportamiento ascendente en cambio la tasa de interés presenta un comportamiento estacionario.

CUADRO N° 14 Base de Datos

TIEMPO	DEPENDIENTE	INDEPENDIENTE			
	NRO	Nro.	%	BS	NRO
	CATASTRO	NCV	TI	PP	CP
2007	6.696	30190	11,43	9.661	759.393
2008	7.335	34553	12,02	11.174	763.256
2009	7.974	38916	10,79	11.436	767.119
2010	8.613	43278	9,44	12.798	770.981
2011	9.252	47641	8,33	15.372	774.844
2012	12.673	51880	8,68	17.049	779.728
2013	13.006	55681	8,25	18.996	782.327
2014	15.014	62573	7,15	20.500	785.605
2015	23.020	76429	6,48	21.681	789.541
2016	17.875	92515	5,84	22.976	794.014
2017	19.029	117678	6,12	25.414	798.968
2018	21.800	139798	6,12	26.590	801.884

5.2.4. Ajuste del modelo

El modelo del presente trabajo de investigación será resuelto con dos variables más representativas introduciendo Variables instrumentales para el desarrollo del mismo.

- Dependiente Y: Certificaciones Catastrales
- Independiente X1: Nro de Colocación de créditos de vivienda

Por lo tanto, tenemos la siguiente base de datos:

CUADRO N° 15 Ajuste del Modelo

TIEMPO	DEPENDIENTE	
	NRO	Nro.
	CATASTRO	NCV
2007	6.696	30.190
2008	7.335	34.553
2009	7.974	38.916
2010	8.613	43.278
2011	9.252	47.641
2012	12.673	51.880
2013	13.006	55.681
2014	15.014	62.573
2015	23.020	76.429
2016	17.875	92.515
2017	19.029	117.678
2018	21.800	139.798

Con la siguiente formula:

Crecimiento urbano (Catastro) = F (Δ Numero de colocaciones).

5.2.5. Estimación del modelo por Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO)

El modelo econométrico será representado por dos variables, es estimado mediante el modelo de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO) con la ayuda del paquete Stata 16 (paquete econométrico). Por lo tanto, se utilizó el Cuadro N° 15 para elaborar la estimación del modelo expresado en el Cuadro N° 16 donde se observan las variables mencionadas anteriormente, los cuales respaldan la hipótesis planteada.

CUADRO N° 16 Estimación del Modelo Econométrico

```
. **MODELO POR MCO SIMPLE
. reg l_cat l_ncv
```

Source	SS	df	MS	Number of obs	=	12
Model	1.82964555	1	1.82964555	F(1, 10)	=	61.65
Residual	.296782425	10	.029678243	Prob > F	=	0.0000
Total	2.12642797	11	.193311634	R-squared	=	0.8604
				Adj R-squared	=	0.8465
				Root MSE	=	.17227

l_cat	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
l_ncv	.8447963	.1075939	7.85	0.000	.6050622 1.08453
_cons	.1456864	1.182898	0.12	0.904	-2.489975 2.781348

FUENTE: Elaboración propia con paquete Stata 16

Una vez obtenida la estimación del modelo Cuadro N°16, se debe reemplazar los coeficientes con los valores que se obtienen en el modelo que miden la magnitud de la relación entre una variable dependiente con una independiente. Los estadísticos de la regresión indican:

- R-squared = 0.8604, indica que las variables independientes (Crédito de vivienda) explica el 86.04% del modelo, es decir que el 86.04% de la variable dependiente (Certificaciones Catastrales) esta explicada por la variable independiente mencionada anteriormente.
- Prob > F = 0.0000, muestra si el coeficiente de determinación R² es estadísticamente significativo (Confiable). Si el valor de Prob > F es menor a 0.05, es significativo, en el modelo desarrollado este valor representa 0.0000 lo que indica que el modelo es estadísticamente significativo.
- P-valúes, muestran la significancia del coeficiente *b*, si el valor es menor a 0.05, los coeficientes serán significativos al 5%. En el modelo desarrollado tenemos 0.000 para el Crédito de vivienda lo que significa que son significativos y confiables al 95%.

Sin embargo, al realizar las pruebas correspondientes se evidencia que el modelo presenta problemas de endogeneidad, por lo que se introduce un nuevo modelo mediante la estimación de Variables Instrumentales, conocido con MCO en dos etapas.

Las variables instrumentales se derivan mediante el problema de variables endógenas en los modelos de regresión múltiple que se manifiesta mediante el sesgo en los estimadores del MCO cuando se emiten variables importantes, es decir que el MCO suelen ser inconsistentes cuando existen variables omitidas.

Mediante las variables instrumentales VI se trata el problema de endogeneidad desde una perspectiva diferente, cuando existe la posibilidad de sesgo por variable omitida se analiza tres opciones:

- Se puede ignorar el problema y sufrir las consecuencias de los estimadores sesgados
- Se puede intentar encontrar y utilizar una variable proxy para la variable inobservable;
- Se puede suponer que la variable omitida no cambia con el tiempo.

Otro método deja a la variable inobservable en el término de error, pero en lugar de estimar el modelo mediante MCO, utiliza un método de estimación que reconoce la presencia de la variable omitida. Esto es lo que hace el método de variables instrumentales, tenemos:

$$\log(CAT) = \beta_0 + \beta_1 ncv + \beta_2 ti + e$$

Donde e es el término de error.

Sin embargo, no se cuenta con una variable proxy es decir que no se dispone de propiedades necesarias para producir un estimador consistente de β_1 . Entonces, se escribe ti (tasa de interés) en el término de error y se tendrá solo el modelo de regresión simple

$$\log(CAT) = \beta_0 + \beta_1 ncv + u, \quad 1$$

Donde u contiene a ti . Si la ecuación 1 se estimó por MCO se obtendrá un estimador sesgado e inconsistente de β_1 si ncv y ti están correlacionadas. Es por ello que se puede utilizar la ecuación 1 como base para la estimación, siempre y cuando se pueda encontrar una variable instrumental para ncv . Para describir este método, el modelo de regresión simple se escribe como

$$y = \beta_0 + \beta_1 x + u, \quad 2$$

Donde se supone que x y u están correlacionadas:

$$Cov(x, u) \neq 0 \quad 3$$

El método de variables instrumentales funciona estén o no x y u correlacionadas. Con el fin de obtener estimadores consistentes de β_0 y β_1 cuando x y u están correlacionadas, se necesitará alguna información adicional, la cual la ofrece una nueva variable que satisface ciertas propiedades. Suponga que se tiene una variable observable z que satisface los siguientes dos supuestos:

1) z no está correlacionada con u , es decir,

$$Cov(z, u) = 0 \quad 4$$

2) z está correlacionada con x , es decir

$$Cov(z, x) \neq 0 \quad 5$$

Entonces, z se denomina variable instrumental para x , o algunas veces simplemente un instrumento para x .

El requisito de que el instrumento z satisfaga la ecuación 4 se resume diciendo que z es exógena en la ecuación 2, y por lo tanto la ecuación 4 se denomina exogeneidad del instrumento. En el contexto de las variables omitidas, la exogeneidad del instrumento

significa que z no debe tener ningún efecto parcial sobre y (después de que x y las variables omitidas se han controlado), y z no debe estar correlacionada con las variables omitidas. La ecuación 5 significa que z debe estar relacionada, positiva o negativamente, con la variable explicativa endógena x. Esta condición se conoce como relevancia del instrumento (como en “z es relevante para explicar la variación en x”

5.2.6. Estimación del modelo por Mínimos Cuadrados Ordinarios en dos etapas

El modelo econométrico es estimado mediante el Modelo de Mínimos Cuadrados Ordinarios en dos Etapas MCO2E con la ayuda del paquete Stata 16. Por lo tanto, se utilizó el Cuadro N° 17 para elaborar la estimación del modelo expresado en el Cuadro N° 18 donde se observan las variables mencionadas anteriormente, los cuales respaldan la hipótesis planteada.

CUADRO N° 17 Ajuste del Modelo MCO2E

DEPENDIENTE	INDEPENDIENTE	
	nro	%
CATASTRO	NCV	TI
6.696	30190	0,11
7.335	34553	0,12
7.974	38916	0,11
8.613	43278	0,09
9.252	47641	0,08
12.673	51880	0,09
13.006	55681	0,08
15.014	62573	0,07
23.020	76429	0,06
17.875	92515	0,06
19.029	117678	0,06
21.800	139798	0,06

Con el cual obtenemos el siguiente resultado en MCO2E

CUADRO N° 18 Estimación del Modelo MCO en Dos Etapas

```

. **MODELO POR VARIABLES INSTRUMENTALES
. ivregress 2sls l_cat (l_ncv= ti), first

First-stage regressions

```

	Number of obs	=	12	
	F(1, 10)	=	55.10	
	Prob > F	=	0.0000	
	R-squared	=	0.8464	
	Adj R-squared	=	0.8310	
	Root MSE	=	0.1984	

	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
l_ncv					
ti	-20.55114	2.768565	-7.42	0.000	[-26.71989 -14.38239]
_cons	12.70794	.2391527	53.14	0.000	[12.17507 13.2408]

```

Instrumental variables (2SLS) regression

```

	Number of obs	=	12	
	Wald chi2(1)	=	71.35	
	Prob > chi2	=	0.0000	
	R-squared	=	0.8519	
	Root MSE	=	.162	

	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]
l_cat					
l_ncv	.9289536	.1099779	8.45	0.000	[.7134009 1.144506]
_cons	-.7787287	1.208944	-0.64	0.519	[-3.148215 1.590758]

```

Instrumented: l_ncv
Instruments: ti

```

FUENTE: Elaboración propia con paquete Stata 16

Una vez obtenida la estimación del modelo Cuadro N°18, tenemos el Modelo en dos etapas, donde la primera etapa muestra la tasa de interés *ti* contra el logaritmo de Numero de colocación de créditos de vivienda *ncv* que señala que es un buen instrumento para el *ncv* que es significativo en un 99%, lo que en una primera etapa mediante una regresión

simple se logra explicar el 83.64% del modelo y se utiliza el *ncv* con *ti* como variable instrumental.

En la segunda etapa se observa que el modelo en primera etapa llega a explicar el modelo de dos etapas usando como variable instrumental *ti* (tasa de interés) que se identifica como un buen instrumento para *ncv* (número de colocación de créditos de vivienda) que se explica en un 99% de significancia, lo que da lugar que se tiene un efecto directo con *cat* (certificaciones catastrales) por lo que se entiende que a mayor crédito mayor certificación catastral.

Los estadísticos de la regresión indican:

En primera etapa

- R-squared = 0.8464, indica que la variable *ti* (tasa de interés) explica el 84.64% del modelo, es decir que el 84.64% de la variable dependiente *ncv* (Numero de Creditos de Vivienda) esta explicada por las variables *ti* mencionada anteriormente.
- Prob > F = 0.0000, muestra si el coeficiente de determinación es estadísticamente significativo (Confiable). Si el valor de Prob > F es menor a 0.05, es significativo, en el modelo desarrollado este valor representa 0.0000 lo que indica que el modelo es estadísticamente significativo en un 99%
- P-valúes, muestran la significancia del coeficiente *b*, si el valor es menor a 0.05, los coeficientes serán significativos al 5%. En el modelo desarrollado en primera etapa tenemos 0.000 para *ti* lo que significa que es confiables al 99%.

En Segunda etapa

- R-squared = 0.8519, indica que la variable *ncv* (tasa de interés) explica el 85.19% del modelo, es decir que el 85.19% de la variable dependiente *cat* (Certificaciones catastrales) esta explicada por la variable *ncv* mencionada anteriormente.

- Prob > F = 0.0000, muestra si el coeficiente de determinación es estadísticamente significativo (Confiable). Si el valor de Prob > F es menor a 0.05, es significativo, en el modelo desarrollado este valor representa 0.0000 lo que indica que el modelo es estadísticamente significativo en un 99%.
- P-valúes, muestran la significancia del coeficiente *b*, si el valor es menor a 0.05, los coeficientes serán significativos al 5%. En el modelo desarrollado en primera etapa tenemos 0.000 para *ti* lo que significa que es confiables al 99%.

5.2.7. Diagnóstico del modelo

5.2.7.1. Test de Hausman

Esta prueba compara los estimadores del modelo de regresión de mínimos cuadrados ordinarios con los estimadores del modelo de variables instrumentales, sigue una distribución Chi cuadrado que determina si existen diferencias entre dos estimadores y, además, si estas diferencias son sistemáticas, este test se emplea fundamentalmente para cumplir las condiciones de relevancia y consistencia en los estimadores.

CUADRO Nº 19 Test de Hausman

```
. **TEST DE COMPARACION
. hausman sin_endo con_endo
```

	Coefficients		(b-B) Difference	sqrt(diag(V_b-V_B)) S.E.
	(b) sin_endo	(B) con_endo		
l_ncv	.9289536	.8447963	.0841572	.0227747

b = consistent under Ho and Ha; obtained from ivregress
 B = inconsistent under Ha, efficient under Ho; obtained from regress

Test: Ho: difference in coefficients not systematic

```
chi2(1) = (b-B)'[(V_b-V_B)^(-1)](b-B)
          =      13.65
Prob>chi2 =      0.0002
```

FUENTE: Elaboración propia con paquete Stata 16

Ho: No existen problemas de endogeneidad

H1: Si existen problemas de endogeneidad

Donde:

- Si p-valor < 0.05 , se rechaza la hipótesis nula de igualdad al 95% de confianza, entonces se puede afirmar que existen problemas de endogeneidad en la regresión de mínimos cuadrados ordinarios.
- Si p-valor > 0.05 , no se rechaza la hipótesis nula de ausencia de endogeneidad, entonces se deberá elegir un estimador más eficiente.

Por lo tanto, mediante el Cuadro N° 19 tenemos $\text{prob} < \chi = 0.0002$ lo que significa que p-valor < 0.05 por lo tanto se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, lo que señala que existen problemas de endogeneidad.

5.2.7.2. Test de Durbin – Wu Hausman

Este test de regresión incorpora todos los residuos de cada variable endógena, como función de todas las variables exógenas, en una regresión del modelo original, si este estimador es significativamente diferente de cero, entonces no es consistente, estos test deben coincidir si existe un problema de endogeneidad en el modelo, por lo tanto, tenemos la siguiente hipótesis:

Ho: Las variables son exógenas en el modelo de estimación de mínimos cuadrados.

H1: Las variables no son exógenas en el modelo de estimación de mínimos cuadrados.

Donde:

- Si p-valor < 0.010 , se rechaza la hipótesis nula
- Si p-valor > 0.010 , no se rechaza la hipótesis nula

Para que este modelo de variables instrumentales se busca que se rechace la hipótesis nula.

CUADRO N° 20 Test de Durbin - Wu Hausman

. estat endog

Tests of endogeneity

Ho: variables are exogenous

Durbin (score) chi2(1) = 4.0453 (p = 0.0443)
 Wu-Hausman F(1,9) = 4.57688 (p = 0.0611)

FUENTE: Elaboración propia con paquete Stata 16

Mediante el Cuadro N° 20 se tiene p-valor = 0.0443 y 0.0611 por lo que el p-valor < 0.010 por lo tanto se rechaza la hipótesis nula y se acepta que las variables no son exógenas en el modelo y afirma que las variables instrumentales tengan consistencia.

CUADRO N° 21 Test Complementario

. estat firststage

First-stage regression summary statistics

Variable	R-sq.	Adjusted R-sq.	Partial R-sq.	F(1,10)	Prob > F
l_ncv	0.8464	0.8310	0.8464	55.1014	0.0000

Minimum eigenvalue statistic = 55.1014

Critical Values # of endogenous regressors: 1
 Ho: Instruments are weak # of excluded instruments: 1

	5%	10%	20%	30%
2SLS relative bias	(not available)			
2SLS Size of nominal 5% Wald test	16.38	8.96	6.66	5.53
LIML Size of nominal 5% Wald test	16.38	8.96	6.66	5.53

FUENTE: Elaboración propia con paquete Stata 16

Mediante el Cuadro N° 21 se observa que el valor de F es mayor a 10, tenemos $F = 55.10$, lo que significa que el modelo tiene robustez, es decir que el instrumento es suficientemente fuerte.

5.2.7.3. Test de Sargan y Basmann

Uno de los factores más importantes para las variables instrumentales no debe estar correlacionados con el termino de error estructural, si el modelo se encuentra sobre identificado significa que el número de instrumentos adicionales excede el número de regresores endógenos, entonces se debe testear que los instrumentos no están correlacionados con el termino de error.

CUADRO N° 22 Test de Sargan Y Basmann

Tests of overidentifying restrictions:

```
Sargan (score) chi2(1) = 1.99519 (p = 0.1578)
Basman chi2(1)      = 1.79481 (p = 0.1803)
```

FUENTE: Elaboración propia con paquete Stata 16

Ho: El instrumento es válido y está bien especificado

H1: El instrumento no es válido y no está bien especificado

Donde:

- Si $p\text{-valor} < 0.05$, se rechaza la hipótesis nula
- Si $p\text{-valor} > 0.05$, no se rechaza la hipótesis nula

Por lo tanto, mediante el Cuadro N° 22 tenemos $p\text{-valor} = 0.1578$ y 0.1803 lo que significa que $p\text{-valor} > 0.05$ de esta manera aceptamos la hipótesis nula donde señala que el modelo está bien especificado y los instrumentos son válidos.

5.2.8. Interpretación de los resultados

Los coeficientes obtenidos se interpretan en forma porcentual, tenemos:

- $\hat{\beta}_0 = -0,7787$ es el valor pronosticado cuando todas las variables independientes son cero, lo que significa que la constante no influye en la aprobación de las certificaciones catastrales.
- $\hat{\beta}_1 = 0.9289536$, es el incremento porcentual de la variable dependiente (Certificaciones catastrales) con respecto al incremento porcentual de créditos de vivienda, es decir que por cada colocación de créditos de vivienda influye en un 0.92% en las certificaciones catastrales.

Es por cuanto tenemos el siguiente resultado:

$$\text{Log_cat} = -0.7787 + 0.9289 \text{ nvc}$$

N=12

F= 55.10

R2=0.8519

Lo que los resultados nos muestran es una regresión significativa, y que las variables independientes incluidas explican el 85% del crecimiento urbano, medido por las certificaciones catastrales. Todos los coeficientes son estadísticamente significativos y muestran que por cada crédito de vivienda otorgado las certificaciones catastrales incrementan en 0.92%.

Concluido el proceso de investigación, se tiene la siguiente hipótesis:

Los créditos de vivienda y el régimen de control de tasas de interés en el sistema financiero boliviano permiten un mayor crecimiento urbano en la ciudad de La Paz.

Fue aceptada, los créditos de vivienda y el régimen de control de tasas de interés tiene un impacto positivo en el crecimiento urbano en la ciudad de La Paz, esto se debe a que el número de colocaciones de crédito de vivienda tiene una relación positiva en las certificaciones catastrales emitidas por el Gobierno Autónomo Departamental de La Paz. Esto se explica mediante la promulgación de la Ley de Servicios Financieros 393 que

impacto directamente en la cartera del sector Financiero haciendo que se genere un cupo de colocaciones a créditos de vivienda social, el mismo que tiene un impacto positivo en el crecimiento urbano provocado a su vez por la demanda de la población en satisfacer una necesidad básica del ser humano.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

De acuerdo con la investigación realizada se concluye que durante el periodo de estudio 2007 – 2017 existió una relación positiva entre el comportamiento de los créditos de vivienda y el crecimiento urbano, esto se debe a distintos factores, uno de ellos es la demanda de una vivienda para satisfacer una de las necesidades básicas del ser humano lo que genera dos caminos, comprar una casa dentro del límite permitido o expandir la mancha urbana con asentamientos ilegales.

Dentro del sistema financiero, algo muy importante que marco el periodo de estudio es la promulgación de la Ley de Servicios Financieros N° 393 donde se establece que las entidades de Intermediación Financiera deben tener un cupo de colocaciones, esto se debe al régimen de control de tasas de interés beneficiando a los productores y otorgando créditos de vivienda social con una tasa preferencial.

La evolución del sistema financiero fue desarrollando un crecimiento impulsado por la inclusión y función social de parte de las Entidades de Intermediación Financiera introduciendo un manejo integral y cumpliendo con la demanda de los consumidores financieros, dentro de la oferta crediticia, el crédito de vivienda representa el 23% de colocación, microcrédito 24% como las más significativas.

En el marco del tema de investigación la evolución de los créditos de vivienda se mantuvo constante hasta la gestión 2013, a partir de la promulgación de la Ley de Servicios Financieros (último trimestre, 2013) se observa un crecimiento, esto se debe a la implementación del régimen de control de tasas de interés social que las Entidades de Intermediación Financieras se vieron obligados a incorporar en su cartera.

El crédito de vivienda fue dividido en:

- Crédito hipotecario de vivienda
- Crédito hipotecario de vivienda de interés social
- Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria
- Crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria

- Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria debidamente garantizado

Lo que significa que los consumidores financieros tienen mayor accesibilidad para satisfacer una principal necesidad básica, la vivienda. Para ello, las Entidades de Intermediación Financiera a través de los lineamientos de cada entidad y las políticas internas clasificaron el crédito de vivienda para diferente objeto de crédito, como ser: Compra de vivienda, departamento, terreno, anticrédito, refacción y remodelación del inmueble.

El crecimiento poblacional mantiene un ritmo de crecimiento de 0.67% por año, este dato pese a ser uno de los más bajos no significa que la concentración de la densidad poblacional no sea menor, esto se explica por las limitaciones geográficas que presenta el municipio y esto provoca que las personas busquen nuevos asentamientos, como es el caso del Macrodistrito de Max Paredes que concentra el 21% de la población paceña, seguido por Periferica con el 20% de la población.

El PIB per cápita tuvo un leve incremento en 2011 pero las demás gestiones mantuvieron una tendencia ascendente con poca variación entre años, sin embargo, es preciso aclarar que las políticas del Estado ayudaron a que se genere estabilidad económica y que el mismo impulso a la inversión en construcción, este se divide por dos motivos: Inversiones públicas en carreteras y demás, y la accesibilidad a un financiamiento bancario.

La política de vivienda va ligada con el fenómeno de la urbanización, a lo largo del tiempo en América Latina se muestra un evidente proceso de urbanización ampliando la mancha urbana, concentrando mayor población en las ciudades principales. Lo mismo ocurre en La Paz, Bolivia; sin embargo, este crecimiento se ve limitado por las condiciones geográficas que no poseen la capacidad de albergar el creciente número de viviendas.

En la ciudad de La Paz a pesar de las condiciones geográficas muchas viviendas se han autoconstruido y auto urbanizado por la gente, fruto de loteamientos espontáneos y de ventas ilegales de terrenos, que rebasaron toda planificación urbana y ordenamiento

territorial, sin considerar normas técnicas que permitan una mejor adecuación de la infraestructura a las pendientes y prevengan desastres.

6.2. Recomendaciones

6.2.1. Recomendación General

Promover el desarrollo urbano en la Ciudad de La Paz mediante un mayor alcance de la certificación catastral para llegar a más sectores recién urbanizados y que de esa manera puedan contar con una fuente de financiamiento bancario.

6.2.2. Recomendaciones Específicas

- Constantemente las tasas de interés influyen al consumidor financiero a la obtención de un crédito para el financiamiento de una vivienda, por lo tanto, se recomienda una revisión y evaluación de las mismas para determinar el impacto de las tasas de interés en la obtención de un financiamiento bancario.
- Analizar los componentes del crédito de consumo para una futura investigación sobre créditos de vivienda, puesto que una gran mayoría de clientes financieros al no cumplir con los requisitos para contar con la aprobación de un crédito de vivienda como tal, se inclinan a optar por un crédito de consumo, libre disponibilidad con destino referente a la vivienda.
- Analizar los lineamientos de política financiera para continuar con las mejoras del sector Financiero.
- Analizar y evaluar el sector de la construcción y la certificación catastral en función a la delimitación territorial del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA REFERENCIAL

Méndez, Armando, “Economía Monetaria”. Segunda edición. Bolivia 2013.

De Gregorio, José, “Macroeconomía, Teoría y Políticas”. Editorial Pearson. Chile 2012.

Ávila, Luis, “Introducción a la Metodología de la Investigación” Editorial Cuauhtémoc. México 2006.

Hernández, Roberto, “Metodología de investigación” Quinta edición. 2010.

Keynes, John, “Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero” Séptima edición. México 1943.

Segales, Reynaldo, “El Marco Regulatorio para el Sistema Financiero”, Bolivia 2017.

Segales, Reynaldo, “El Sistema Financiero y su Importancia en la Economía”, 2017.

Cerezo, Sergio, “Boom en el sector inmobiliario en Bolivia ¿Burbuja o fundamentos económicos?”, 2014.

Idrovo, B. “Un modelo de oferta y demanda de viviendas nuevas en Chile”, Minuta No 62 CEC, Cámara Chilena de la Construcción, 2009.

Idrovo, B. y J. Lennon, “Una aplicación de métodos de detección de burbuja inmobiliaria: caso Chile”, MPRA Paper No. 44741, March 2013.

Manddala, G, “Introducción a la econometría”, 3ra edición, España 1996.

Gonzales, Jose, “La cuestión urbana: Algunas perspectivas críticas”, 1998.

Isunza, Georgina, “Economía y espacio urbano. Encuentros y desencuentros en el campo de las teorías”, 2004.

Capel, Horacio, “El modelo de la base económica urbana”, España 1998.

Vargas, Nataly, “El asentamiento irregular como principal fuente de crecimiento urbano en Bolivia: Entre ilegalidad y constitucionalidad, España 2014.

Schoop, Wolfgang, “Desarrollo urbano sostenible en Bolivia”, Alemania 2007.

Reese, Eduardo, “Urbanismo, configuración de la ciudad y mercados del suelo: Efectos sociales y espaciales”. Colombia 2010.

Montenegro, Alvaro, “Análisis de series de tiempo”, 1ra edición 2011.

Wooldridge, Jefferey, “Introducción a la econometría, un enfoque moderno”, 4ta edición 2009.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA (2017): Actividad de la Construcción 2008 – 2017, Bolivia.

CENTRO DE ESTUDIOS MONETARIOS LATINOAMERICANOS CEMLA (2018): Decisiones financieras de los hogares y la inclusión financiera: Evidencia para América Latina y el Caribe, primera edición, México.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PÚBLICAS: Glosario de términos económico financiero

Informe preparado para la elaboración de informe País preparado por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, 2016.

REFERENCIA SITIOS WEB

Ley 393, Ley 1488. Disponible en: www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo.

Sin autor, definiciones vivienda, disponible en: <https://www.definicionabc.com/social/vivienda.php>

Sin autor, definiciones vivienda social, disponible en: <http://www.fundacionabril.org/areas-de-trabajo/escuela-del-pueblo/el-concepto-de-vivienda-social-para-vivir-bien-2/>

Sin autor, definiciones crecimiento poblacional, disponible en: <https://conceptodefinicion.de/crecimiento-poblacional/>

Sin autor, definiciones población, disponible en: <https://www.ine.gob.bo/index.php/notas-de-prensa-y-monitoreo/itemlist/tag/Poblaci%C3%B3n>

Sin autor, definiciones PIB Per cápita, disponible en: <https://www.significados.com/pib-per-capita/>

BASE DE DATOS

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA (2017):

- Estadísticas por Actividad de la Construcción 2007 – 2017, Bolivia.
- Permisos de construcción aprobados, La Paz
- Encuesta de hogares

AUTORIDAD DE SUPERVISION DEL SISTEMA FINANCIERO ASFI:

- Boletín estadístico de la intermediación financiera
- Denominación de las entidades antes de la ley 393
- Denominación actual de las entidades con la ley 393

GOBIERNO AUTONOMO DEPARTAMENTAL DE LA PAZ

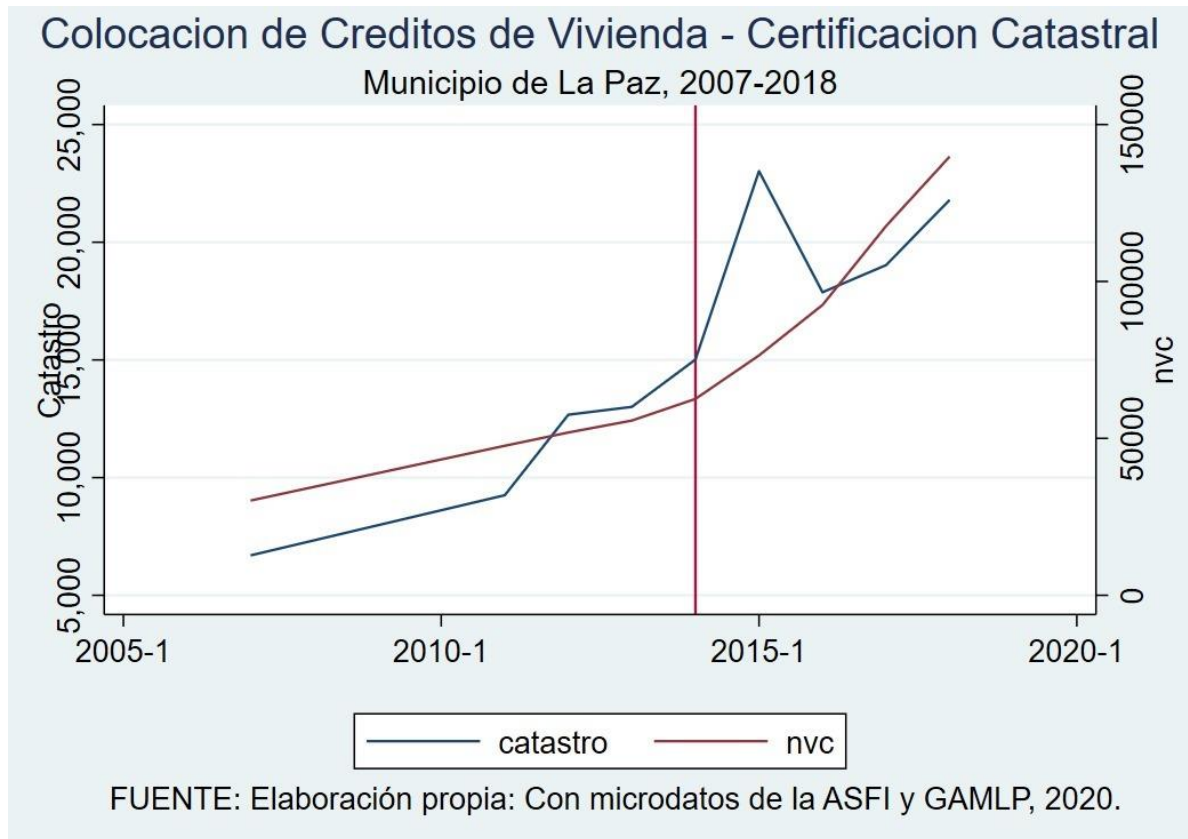
- Anuario 2017
- Población según macro distrito y distrito
- Principales Zonas Urbanizadas
- Proyecciones de población

BANCO CENTRAL DE BOLIVIA

- Cotizaciones y tasas de interés

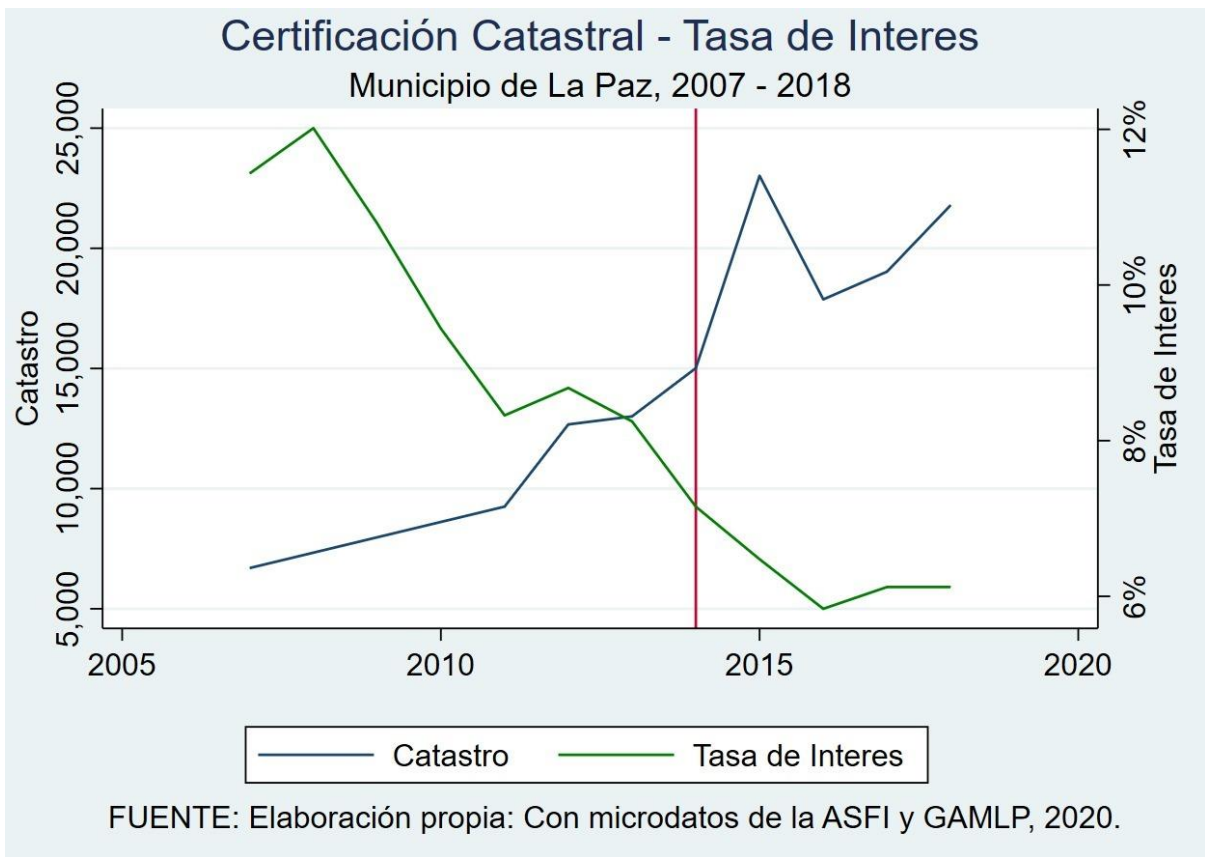
ANEXOS

ANEXO N° 1



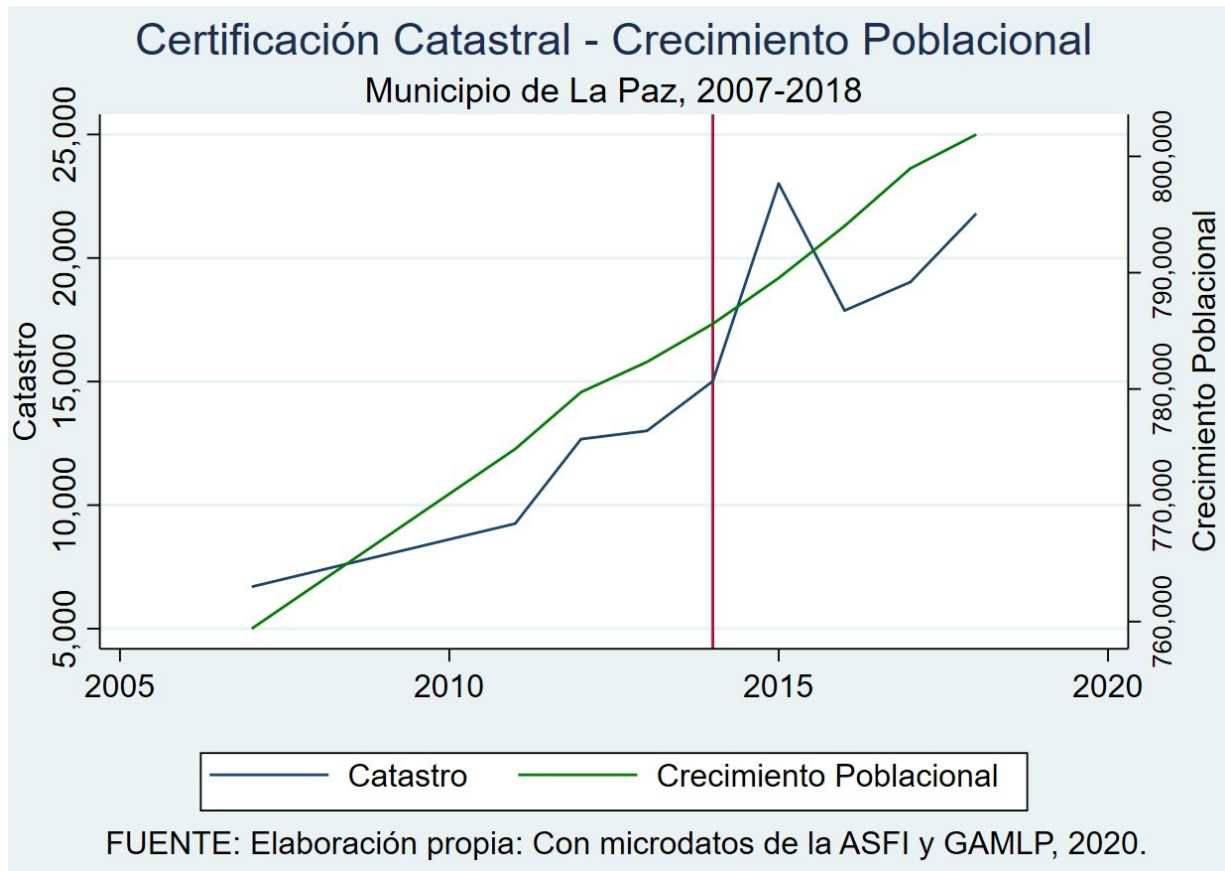
En el anexo N° 1 muestra la relación entre la certificación catastral y la colocación de créditos de vivienda durante el periodo 2007 – 2018 en el que se observa que se tiene un comportamiento ascendente para el numero de colocaciones, sin embargo a partir de la gestión 2014 se muestra un crecimiento debido a la aplicación de la Ley de Servicios Financieros 393 que tiene un efecto en el crecimiento urbano demostrado en el comportamiento de la línea ascendente que tuvo un mayor crecimiento en la gestión 2014 donde se emitió mayor número de certificaciones catastrales.

ANEXO N°2



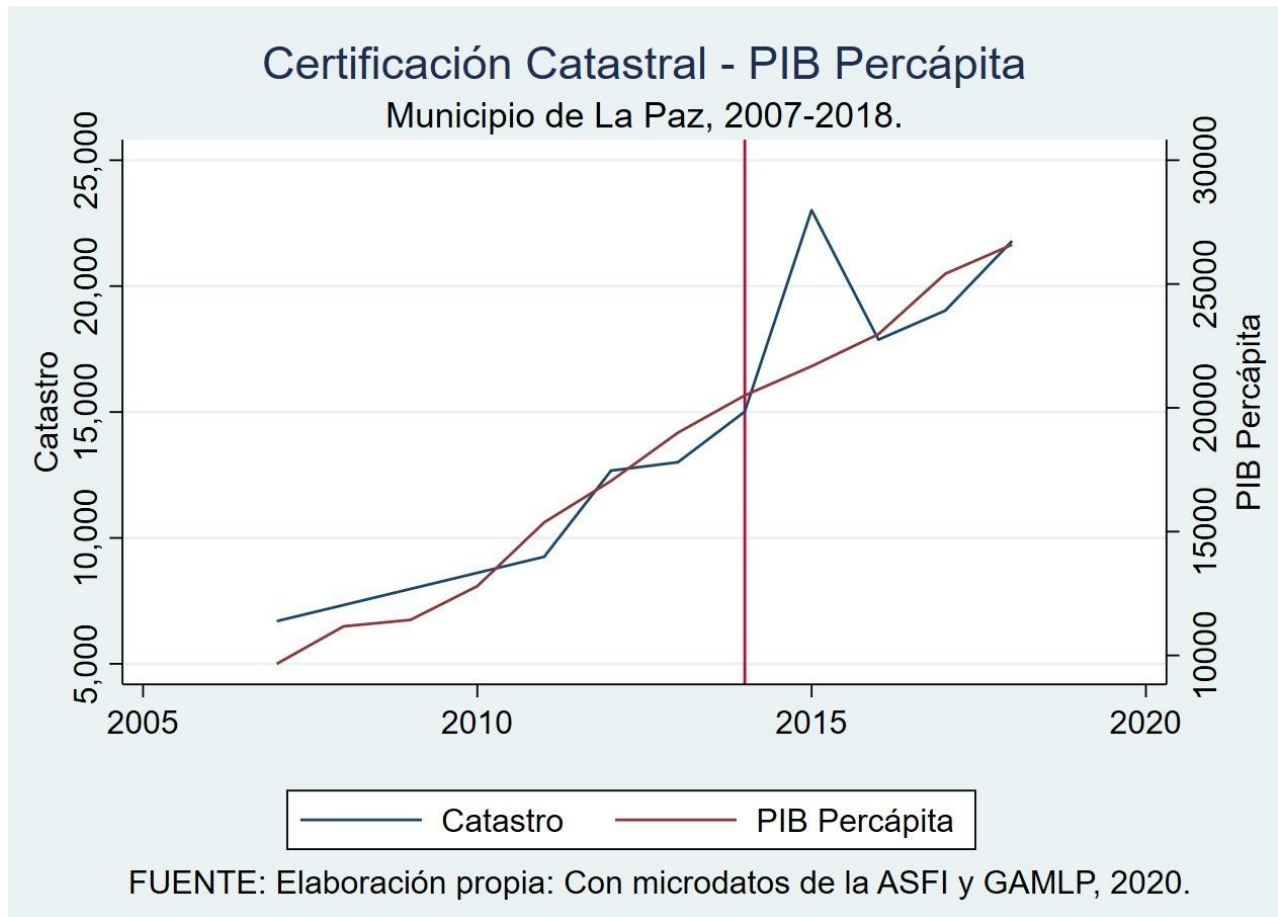
En el anexo N°2 tenemos el comportamiento y la relación entre la tasa de interés y las certificaciones catastrales, en este sentido en cuanto menor será la tasa de interés ofertada por las entidades de Intermediación Financiera tendrá un efecto mayor en la emisión de las certificaciones catastrales como se muestra en el anexo anterior.

ANEXO N°3



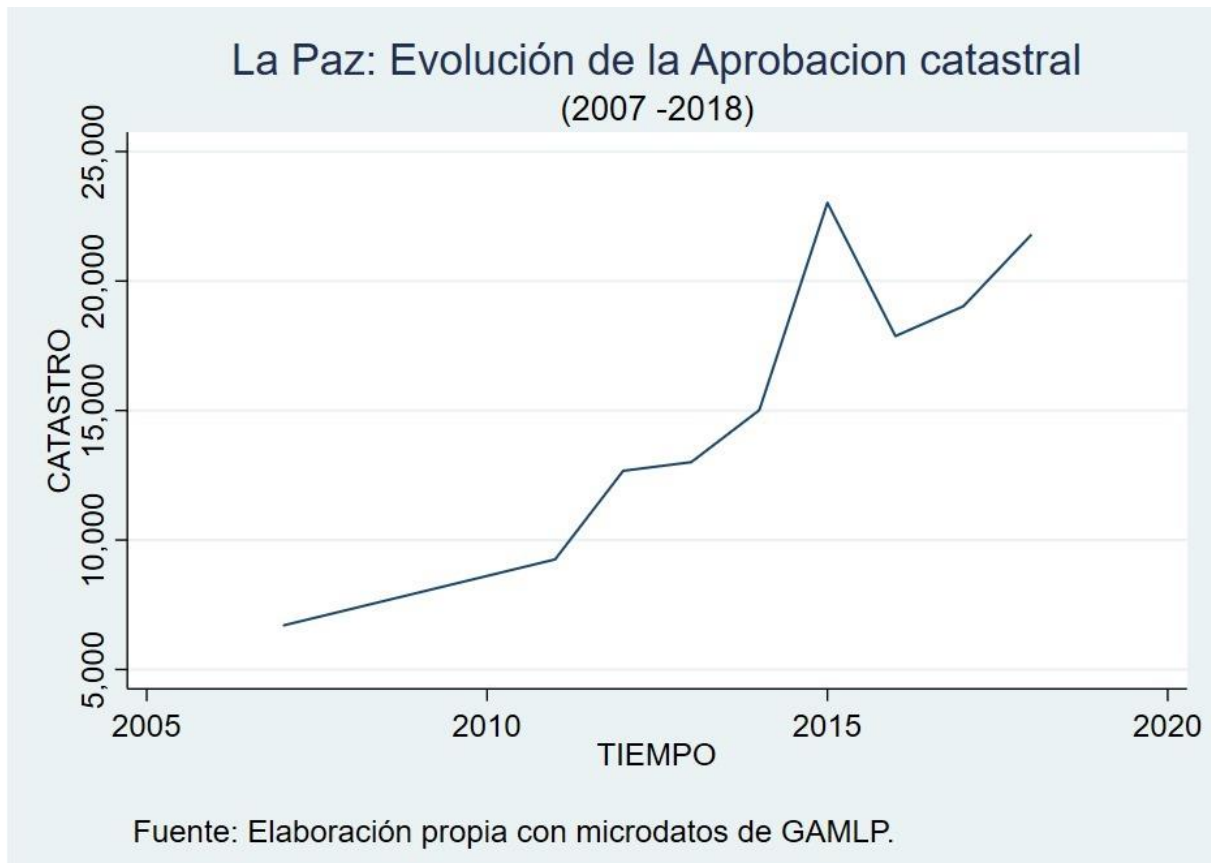
En el anexo N° 3 Se muestra la relación entre el crecimiento poblacional y su efecto en las certificaciones catastrales, donde a mayor crecimiento mayor demanda, lo que significa que en cuanto mayor sea el crecimiento poblacional, las familias buscaran obtener un lugar donde vivir y de esa manera satisfacer una de las necesidades básicas del ser humano, por lo tanto, ese efecto se manifiesta en el crecimiento urbano es por ello mayor demanda de certificaciones catastrales.

ANEXO N° 4



En el anexo N° 4 tenemos la relación entre el comportamiento del crecimiento de las certificaciones catastrales y el PIB per cápita, que básicamente nos muestra el nivel de ingresos de los habitantes y su relación con las certificaciones catastrales que tienen un comportamiento proporcional, es decir si las familias tienen un nivel de ingresos que satisfaga sus necesidades básicas optaran por algún tipo de financiamiento para la obtención de una vivienda.

ANEXO 5 EVOLUCION DE LA APROBACION CATASTRAL



Se observa un crecimiento ascendente y con tendencia en los primeros años, lo que denota un crecimiento lineal a largo plazo.