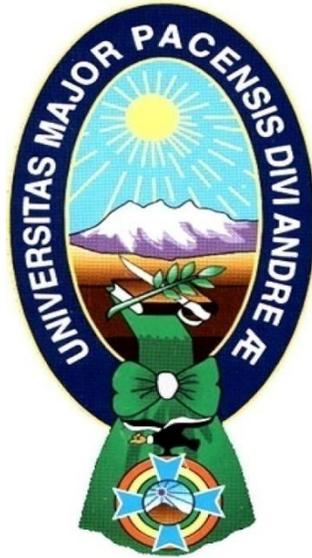


UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y FINANCIERAS
CARRERA DE ECONOMÍA



TESIS DE GRADO

MENCIÓN: ECONOMÍA FINANCIERA

**“EL CREDITO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SU EFECTO EN
EL DEFICIT DE VIVIENDA EN BOLIVIA PERIODO 2010 - 2021”**

POSTULANTE : Cristian Yupanqui Cachi
TUTOR : PhD. Hernán Roger Chávez Torrico
RELATOR : M.Sc. Willy Ernesto Portugal Duran

LA PAZ – BOLIVIA

2024

DEDICATORIA

A mi amada pareja e hija Selene, que es el mejor apoyo que Dios me dio.

A mis pacientes padres Juan Hipólito en el cielo y Lila, que han hecho posible todo lo que he conseguido.

Para mis hermanos, que me han apoyado y aguantado pacientemente durante todo el trabajo aquí presentado.

AGRADECIMIENTOS

A Dios por guiarme en todo el proceso y a mi Tutor académico Ms C. Rubén Rocha Mamani, por su apoyo desinteresado para llevar adelante este trabajo tan importante para concluir la Carrera de Economía.

INDICE GENERAL

CONTENIDO

RESUMEN.....	XIV
INTRODUCCIÓN	XV
CAPITULO I.....	1
1. MARCO METODOLÓGICO.....	1
1.1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN	1
1.2. DELIMITACIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	2
1.2.1 TEMPORAL	2
1.2.2. ESPACIAL.....	3
1.2.3. SECTORIAL.....	3
1.2.4. MENCIÓN	3
1.3. DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS Y VARIABLES ECONÓMICAS DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.3.1. CATEGORÍAS ECONÓMICAS	3
1.3.2. VARIABLES ECONÓMICAS.....	4
1.4. DEFINICIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN.....	4
1.5. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN	4
1.6. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	5
1.7. JUSTIFICACIONES.....	5

1.7.1. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA	5
1.7.2. JUSTIFICACIÓN INSTITUCIONAL.....	5
1.7.3. JUSTIFICACIÓN SOCIAL	5
1.7.4. JUSTIFICACIÓN TEMPORAL.....	6
1.7.5. JUSTIFICACIÓN GEOGRÁFICA.....	6
1.8. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN.....	6
1.8.1. OBJETIVO GENERAL	6
1.8.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	7
1.9. PLANTEAMIENTO DE HIPOTESIS.....	7
1.10. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES (H. CAUSAL).....	7
1.11. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	9
1.11.1. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN.....	9
1.11.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN	9
1.11.3. TÉCNICAS PARA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN	10
1.11.4. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	11
1.11.5. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN	11
CAPITULO II	12
2. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL	12
2.1. MARCO TEÓRICO.....	12
2.1.1. ESCUELA ECONOMICA CLASICA	12

2.1.1.1. TEORÍA CLÁSICA DE LA TASA DE INTERÉS	13
2.1.2. ESCUELA MONETARISTA	13
2.1.3. EL KEYNESIANISMO - INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LA ECONOMÍA	14
2.1.4. PERSPECTIVA INSTITUCIONALISTA: EL PAPEL DE LAS INSTITUCIONES EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE BOLIVIA	16
2.2. DEFINICIONES Y CONCEPTOS	17
2.2.1. VIVIENDA	17
2.2.1.1. La Vivienda en Bolivia	19
2.2.2. TIPOS DE VIVIENDA.....	20
2.2.2.1. Vivienda Particular.....	20
2.2.2.2. Vivienda Social	20
2.2.2.3. Créditos para la Vivienda Social.....	20
2.2.3. FINANCIAMIENTO BANCARIO	21
2.2.4. DÉFICIT HABITACIONAL	21
2.2.4.1. Déficit Cuantitativo.....	21
2.2.4.2. Déficit Cualitativo.....	22
2.2.5. CRÉDITO	22
2.2.6. CRÉDITO INMOBILIARIO	22
2.2.7. CAPACIDAD DE PAGO DE CRÉDITO	24

2.2.8. MERCADO INMOBILIARIO Y EL CRÉDITO DE VIVIENDA EN BOLIVIA.	24
CAPITULO III.....	26
3. MARCO LEGAL, NORMAS E INSTITUCIONES	26
3.1. ASPECTOS DE POLÍTICAS	26
3.2. REFERENCIA NORMATIVA.....	28
3.2.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO (CPE)	28
3.2.2. LEY 393 DE SERVICIOS FINANCIEROS	30
3.2.3. DECRETO SUPREMO N°2055	33
3.2.4. DECRETO SUPREMO N°1842	35
3.3. REFERENCIA INSTITUCIONAL	36
3.3.1. MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS	36
3.3.2. VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.....	40
3.3.3. MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO	41
3.3.4. MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, SERVICIOS Y VIVIENDA	42
CAPITULO IV	46
4. MARCO PRÁCTICO	46
4.1. COMPORTAMIENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BOLIVIA: ANÁLISIS DE TENDENCIAS Y FACTORES SUBYACENTES	46
4.2. MARCO NORMATIVO DE VIVIENDA SOCIAL EN BOLIVIA: ANÁLISIS DE LEYES Y OBJETIVOS DE REDUCCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL	49

4.2.1. PRIMER PERÍODO 2010-2012: LEY 1488 DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS	49
4.2.2. SEGUNDO PERÍODO 2013-2021: LEY 393 DE SERVICIOS FINANCIEROS.	50
4.3. SOSTENIBILIDAD FINANCIERA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA SOCIAL: UN ANÁLISIS DE LARGO DEL TIEMPO	53
4.4. TASAS DE INTERÉS EN CRÉDITOS DE VIVIENDA SOCIAL: EVALUACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO.....	55
4.4.1. ASPECTOS CENTRALES DE LA LEY N° 393 ASFI	55
4.4.2. TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .	57
4.4.3. NIVELES MÍNIMOS DE CARTERA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.....	58
4.4.4. TIPOS DE CRÉDITO: CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	58
CAPITULO V	70
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	70
5.1. CONCLUSIONES	70
5.2. APORTE DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN A LA MENCIÓN.....	71
5.3. VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS	71
5.4. RECOMENDACIONES	72
BIBLIOGRAFIA	73
ANEXOS	75

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Operacionalización de Variables	8
Tabla 2: Tasas Máximas de Vivienda de Interés Social	35
Tabla 3: Hogares con Déficit Cualitativo de Vivienda, Según Área y Departamento (En Porcentaje)	48
Tabla 4: Hogares Con Déficit Cuantitativo De Vivienda, Según Área Y Departamento (En Porcentaje)	48
Tabla 5: Déficit Habitacional de Vivienda en (%)	49
Tabla 6: Cartera Sistema Financiero – Bancos, Crédito de Vivienda de Interés Social (VIS) y Participación de Cartera VIS.	54
Tabla 7: Tasa de Interés para Viviendas de Interés Social	57
Tabla 8: Niveles Mínimos de Cartera	58
Tabla 9: Accesibilidad de Créditos de Vivienda de Interés Social.....	62

INDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Tasas Mínimas DPF.....	34
Cuadro 2: Tasas Máximas Cartera.....	34
Cuadro 3: Visión General del MEFP y de las EBT y/o dependencia.....	39
Cuadro 4: Visión y Misión Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda	43
Cuadro 5: Análisis de Correlación.....	66
Cuadro 6: Modelo Econométrico (Inicial).....	67
Cuadro 7: Test de Heteroscedasticidad.....	68
Cuadro 8: Test de Autocorrelación.....	68
Cuadro 9: Modelo Econométrico Final	69

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Hogares con Déficit Cualitativo de Vivienda Nacional y Según Área (En Porcentaje)	46
Gráfico 2: Hogares con Déficit Cuantitativo de Vivienda Nacional y Según Área (En Porcentaje)	47
Gráfico 3: Evaluación de la Tasa de Interés de Vivienda Vs Interés Social	54
Gráfico 4: Déficit de Vivienda en (%).....	65

INDICE DE GRÁFICOS

Ilustración 1: Esquema de la Constitución Política del Estado Boliviano.....	28
Ilustración 2: Esquema Ley de Servicios Financieros N°393	30
Ilustración 3: Estructura del Decreto Supremo N°2055	33

INDICE DE ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia Metodológica	75
Anexo 2: Hogares con Déficit Cualitativo de Vivienda, Según Área y Departamento (En Porcentaje)	76
Anexo 3: Hogares con Déficit Cuantitativo de Vivienda, Según Área y Departamento (En Porcentaje)	76
Anexo 4: Grafico de Residuos Modelo Económico Final	77
Anexo 5: Estadísticas Modelo Económico.....	78

RESUMEN

Este trabajo de investigación tiene como objetivo principal evaluar el impacto del programa de crédito de vivienda de interés social en la reducción del déficit habitacional en Bolivia durante el período 2010-2021. La investigación se desarrolla en cinco partes. En primer lugar, se establece el marco metodológico, que aborda el problema de investigación, formula hipótesis y declara categorías y variables económicas relacionadas con el déficit habitacional y la implementación de políticas de crédito de vivienda de interés social.

La segunda parte se enfoca en el marco teórico, donde se revisan aspectos fundamentales sobre vivienda, déficit habitacional, tipos de vivienda y créditos. La tercera parte se centra en la revisión del marco legal, normativo e institucional, abordando la aplicación de políticas económicas de vivienda y su relación con el problema del déficit habitacional en el país, haciendo hincapié a la Ley N°393 de Servicios Financieros.

En la cuarta parte, se lleva a cabo un análisis práctico basado en evidencia empírica. Se formula un modelo econométrico que permite cuantificar y medir el impacto del programa de crédito de vivienda de interés social en la reducción del déficit habitacional en el país.

Finalmente, la quinta parte del estudio presenta las conclusiones y recomendaciones. Este enfoque integral, que abarca desde la revisión teórica hasta el análisis empírico, proporciona una evaluación holística del programa, permitiendo una comprensión más profunda de su efectividad en la mitigación del déficit habitacional en Bolivia.

INTRODUCCIÓN

Bolivia es un país en vías de desarrollo con buenos niveles de crecimiento en América latina sin embargo es crucial destacar que el déficit habitacional representa un desafío persistente en numerosos países en desarrollo, que involucra diversos aspectos económicos, sociales y políticos.

Se puede afirmar que el presente estudio se adentra a la realidad boliviana con el propósito de analizar el acceso al crédito de vivienda de interés social, que impacta en las tendencias del déficit habitacional en el país durante el periodo comprendido entre 2010 y 2021, por la aplicabilidad de políticas donde el estado fija tasas de interés en la cartera de créditos.

La Ley N°1488 de 1993 conocida como Ley de bancos y Entidades Financieras fue remplazada por la Ley N°393 en agosto del 2013, de Servicios Financieros para establecer una nueva regulación de todas las actividades de intermediación financiera desarrollada por bancos, mutuales cooperativas, fondos financieros y otros, en el que se define tasas de interés para vivienda de interés y aplica medidas de protección al prestatario de vivienda de interés social en caso de remate además de otras medidas de salvaguarda del capital de los ahorristas (capital propio, encaje legal, revisión de cartera, porcentajes de colocaciones)¹

¹ Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros 393. Gaceta Pública.

CAPITULO I

1. MARCO METODOLÓGICO

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN

Este estudio se dedica a examinar la relación entre el crédito de vivienda de interés social y el déficit habitacional en Bolivia en el periodo que abarca desde 2010 hasta 2021. Dada la importancia del crédito de vivienda de interés social como una herramienta fundamental para facilitar el acceso a la vivienda, esta investigación se enfocará en un análisis exhaustivo con el objetivo de comprender su impacto específico en la mitigación del déficit habitacional en el contexto boliviano.

Es crucial destacar que el déficit habitacional se posiciona como uno de los 25 pilares fundamentales en la Agenda Patriótica para Vivir Bien en nuestro país. Además, representa un desafío persistente en numerosos países en desarrollo, manifestándose como un fenómeno complejo que involucra diversos aspectos económicos, sociales y políticos. Este estudio se adentra en la realidad boliviana con el propósito de analizar de qué manera la disponibilidad y el acceso al crédito de vivienda de interés social han impactado en las tendencias del déficit habitacional a lo largo de más de una década.

La cuestión del déficit habitacional no solo ocupa un lugar preeminente en la agenda nacional, sino que también refleja una problemática intrínseca en la dinámica de desarrollo de países en situación similar. Este fenómeno multifacético demanda una comprensión profunda de sus raíces económicas, sociales y políticas para abordar efectivamente sus implicaciones en la calidad de vida de la población.

En este contexto, el presente estudio se posiciona como un instrumento valioso para desentrañar la complejidad de la relación entre la disponibilidad de crédito de vivienda de interés social y las variaciones en el déficit habitacional en Bolivia. A través de un análisis detallado, se busca proporcionar información esencial que no solo contribuirá al conocimiento académico, sino que también ofrecerá a los responsables de políticas una base sólida para la toma de decisiones en el ámbito habitacional nacional y poder contribuir de esa manera a la reducción del déficit habitacional.

1.2. DELIMITACIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

1.2.1 TEMPORAL

El enfoque de esta investigación se centra en analizar el impacto de la reducción del déficit habitacional mediante la aplicación de créditos de vivienda de interés social en el periodo comprendido entre 2010 y 2021, abarcando un total de once periodos anuales. Estos periodos se dividen en dos segmentos distintos, cada uno caracterizado por las condiciones normativas y financieras predominantes.

Primer periodo 2010-2012:

El primer periodo, que abarca desde 2010 hasta 2012, se distingue por un contexto financiero regido por la Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras. Durante este periodo, se observa un acceso restringido a los créditos inmobiliarios, y las tasas de interés no están reguladas, dejándose a la dinámica del mercado de oferta y demanda su determinación.

Segundo periodo 2013-2021:

El segundo periodo, que abarca desde 2013 hasta 2021, se caracteriza por la promulgación de la Ley 393 de Servicios Financieros en 2013. Esta legislación introduce medidas destinadas a proteger al usuario o cliente de servicios financieros y otorga al Estado la capacidad de regular las tasas de interés, particularmente en el sector productivo y de vivienda de interés social.

Referencia Histórica:

Este estudio se sitúa en dos momentos históricos distintos, delineados por las leyes regulatorias vigentes en cada período analizado:

- Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras.
- Ley 393 de Servicios Financieros.

1.2.2. ESPACIAL

La investigación se llevará a cabo a nivel nacional, ya que las políticas económicas implementadas por el Gobierno tienen aplicabilidad en todo el territorio boliviano desde la fecha de su promulgación. Bolivia, con una extensión territorial de aproximadamente 1,098,581 km², comparte fronteras con Brasil, Perú, Paraguay, Chile y Argentina.

1.2.3. SECTORIAL

Este estudio se centra específicamente en el sector financiero como su ámbito sectorial delimitado. La elección de esta delimitación se fundamenta en la necesidad de comprender la implementación de políticas de vivienda de interés social, las cuales están diseñadas para cumplir con las disposiciones normativas establecidas por el sistema financiero. Además, se concentra en la población que enfrenta carencias habitacionales críticas, destacando particularmente la formación de nuevos hogares en cada periodo anual.

1.2.4. MENCIÓN

El enfoque de este trabajo de investigación se concentra en el ámbito de la Economía Financiera, destacando la relevancia de analizar el impacto de las políticas económicas en el sector financiero.

1.3. DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS Y VARIABLES ECONÓMICAS DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN

El trabajo de investigación, define como variables económicas y categorías, de la siguiente manera.

1.3.1. CATEGORÍAS ECONÓMICAS

Las categorías económicas propias del trabajo de investigación se detallan a continuación.

- C.E.1. Viviendas dignas.
- C.E.2. Políticas públicas.
- C.E.3. Financiamiento y crédito público.

1.3.2. VARIABLES ECONÓMICAS

Las variables del presente trabajo de investigación, se desprenden del análisis de categorías económicas, las cuales se detallan a continuación:

Variable Dependiente:

- V.E.1.1. Viviendas dignas: Déficit de viviendas.

Variable Independiente:

- V.E.2.1. Políticas públicas: Crédito de Vivienda de Interés Social.
- V.E.3.1. Financiamiento y crédito: Sostenibilidad Financiera.
- V.E.3.2. Financiamiento y crédito: Tasa de Interés.
- V.E.3.3. Financiamiento y crédito: Accesibilidad financiera.

1.4. DEFINICIÓN DEL OBJETO DE INVESTIGACIÓN

Evaluar el Impacto del programa de crédito de vivienda de interés social en la reducción del déficit habitacional en Bolivia (2010-2021).

1.5. PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

La siguiente pregunta servirá de guía para el presente trabajo de investigación:

¿En qué medida el Programa de Crédito de Vivienda de Interés Social implementado en Bolivia entre 2010 y 2021 ha influido en la reducción del déficit habitacional, y cuáles son los factores clave que han contribuido o limitado su efectividad?

1.6. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Bolivia enfrenta desafíos significativos en términos de déficit habitacional, a pesar de la implementación de programas de gobierno, como el Crédito de Vivienda de Interés Social, destinados a abordar esta problemática. Este estudio se propone analizar críticamente la efectividad de dicho programa en la disminución del déficit habitacional en el país durante el periodo comprendido entre 2010 y 2021.

1.7. JUSTIFICACIONES

1.7.1. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

Este trabajo de investigación aborda el crédito de vivienda de interés social y su impacto en el déficit habitacional en Bolivia, una temática de gran relevancia económica. La comprensión de cómo las políticas económicas dirigidas al sector financiero crediticio, afectan la disponibilidad de vivienda y que estas no solo tienen implicaciones directas en el bienestar de la población, sino también en la dinámica del mercado inmobiliario y el sector financiero, siendo esencial para el desarrollo económico sostenible del país.

1.7.2. JUSTIFICACIÓN INSTITUCIONAL

La investigación se sustenta en la necesidad de evaluar las políticas gubernamentales y la eficacia de las instituciones encargadas de implementar el crédito de vivienda de interés social en Bolivia. Identificar la alineación y efectividad de estas instituciones es fundamental para fortalecer el diseño e implementación de políticas que aborden el déficit habitacional de manera efectiva.

1.7.3. JUSTIFICACIÓN SOCIAL

La vivienda es un aspecto crucial para el bienestar social. El presente trabajo de investigación, se centra en comprender cómo el acceso al crédito de vivienda de interés social afecta directamente a la población, especialmente a aquellos con déficit

habitacional. La investigación busca proporcionar conocimientos valiosos para mejorar las condiciones de vida y promover la equidad en el acceso a la vivienda.

1.7.4. JUSTIFICACIÓN TEMPORAL

El período seleccionado, de 2010 a 2021, permite un análisis a largo plazo, capturando cambios económicos, políticos y sociales significativos en el periodo, principalmente por la promulgación de la Ley de Servicios Financieros, que incluye la atención a los sectores prioritarios como el financiamiento a vivienda de interés social, en atención a las políticas económicas del gobierno central. Por lo expuesto se justifica realizar el estudio dado que divide en dos temporalidades el periodo de análisis, la primera cuando se tenía en aplicación la Ley N°1488 (de Bancos y Entidades financieras), y la segunda cuando entra en vigencia la Ley N°393 (de Servicios Financieros).

1.7.5. JUSTIFICACIÓN GEOGRÁFICA

La justificación geográfica radica en que las políticas económicas para abordar el déficit habitacional se aplican en Bolivia. Por lo tanto, es pertinente realizar el análisis y estudio a nivel nacional, considerando su diversidad geográfica y demográfica, que crea un contexto atractivo para investigar las dinámicas del crédito de vivienda de interés social, en busca de obtener una comprensión más completa de la problemática habitacional en el país.

1.8. PLANTEAMIENTO DE OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

1.8.1. OBJETIVO GENERAL

Evaluar el impacto del Programa de Crédito de Vivienda de Interés Social (2010-2021) en Bolivia, identificando factores clave y proponiendo mejoras para reducir el déficit habitacional.

1.8.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Analizar el comportamiento del déficit habitacional en Bolivia para comprender sus tendencias y factores subyacentes.
- Analizar las leyes, decretos, resoluciones y reglamentos, que rigen la política de vivienda de interés social en Bolivia, y sus metas de reducción del déficit habitacional.
- Examinar la sostenibilidad financiera de las políticas económicas de vivienda de interés social a lo largo del tiempo.
- Evaluar las tasas de interés en créditos de vivienda de interés social del sistema financiero.
- Evaluar la accesibilidad financiera, asegurando que los beneficiarios puedan acceder y cumplir con los requisitos de crédito.

1.9. PLANTEAMIENTO DE HIPOTESIS

La implementación de políticas económicas destinadas a facilitar el acceso a créditos de vivienda de interés social en Bolivia, durante el periodo 2010-2021, ha tenido un impacto positivo al reducir el déficit habitacional. Este logro se atribuye a la orientación de las políticas hacia la disminución de las tasas de interés para la financiación de cartera de vivienda de interés social y la imposición de cupos de cartera, obligando al sistema financiero a asignar recursos para cumplir con dicha política.

1.10. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES (H. CAUSAL)

La tabla siguiente detalla la operacionalización de variables con indicadores y métricas específicos. Esto facilita una evaluación pormenorizada y cuantificable de las variables dentro del marco de investigación.

Tabla 1: Operacionalización de Variables

VARIABLE	OPERACIONALIZACIÓN	INDICADORES	MÉTRICAS
VARIABLE DEPENDIENTE	V.E.1.1. Viviendas dignas: Déficit de viviendas	- Número total de viviendas en el periodo.	Cantidad
		- Número de viviendas deficitarias.	Cantidad
		- Porcentaje de viviendas deficitarias en relación con el total.	Porcentaje
VARIABLES INDEPENDIENTES	V.E.2.1. Políticas públicas: Crédito de Vivienda de Interés Social	- Evaluación de la alineación: puntaje o escala para medir la concordancia con las políticas gubernamentales.	Porcentaje
		- Análisis de leyes y decretos: número y relevancia de legislaciones revisadas.	Cantidad
	V.E.3.1. Financiamiento y crédito: Sostenibilidad Financiera	- Gestión financiera: indicadores de eficiencia financiera, como el rendimiento de la inversión y la rentabilidad.	Cartera de créditos en MM de USD
		- Sostenibilidad económica: índices de estabilidad financiera a lo largo del tiempo.	Tasa de interés %
	V.E.3.2. Financiamiento y crédito: Tasa de Interés	- Tasa de interés: valor numérico de la tasa aplicada a los créditos de vivienda.	Tasa de interés %
		- Comparación con políticas gubernamentales: evaluación cualitativa de alineación.	Cartera de créditos en MM de USD
	V.E.3.3. Financiamiento y crédito: Accesibilidad Financiera	- Facilidad de acceso: encuestas o entrevistas para evaluar la percepción de los beneficiarios sobre la accesibilidad.	Porcentaje

Fuente: Elaboración propia.

1.11. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.11.1. MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN

Según Bravo A, Ricardo (1997), define el método como el camino a seguir para alcanzar el objetivo de la investigación². Por consiguiente, el método aplicado en el presente trabajo de investigación es el método deductivo.

Según Bravo A, Ricardo (1997), el método deductivo es el proceso inverso al inductivo, por lo que se complementa uno al otro. Este parte de lo complejo abstracto y general hasta llegar a lo simple, concreto y particular. Es decir, se parte de verdades generalmente aceptadas para concluir en casos particulares³.

Según Rodríguez, F., Barrios, I y Fuentes, M. (1984), es el razonamiento mental que conduce de lo general a lo particular y permite extender los conocimientos que se tienen sobre una clase determinada de fenómenos a otro cualquiera que pertenezca esa misma clase⁴.

1.11.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo de investigación será de tipo documental, dado que se recurrirá a fuentes históricas, información estadística y todos aquellos documentos que existan, como lo define el Bravo A, Ricardo (1997)⁵.

En esa línea, el presente trabajo de investigación recurrirá a compilaciones y resúmenes de referencias o fuentes primarias publicadas referidas al objeto de investigación, ya sean estos artículos, libros, folletos, tesis, anuarios, memorias, disertaciones y otros documentos especializados.

²Ricardo, Bravo A. (1997). Metodología de la Investigación Económica. Longman de México Editores. México DF.

³Ibidem.

⁴Rodríguez, F., Barrios, I y Fuentes, M. (1984). Introducción a la Metodología de las Investigaciones Sociales Editora Política. La Habana.

⁵Ricardo, Bravo A. (1997). Metodología de la Investigación Económica. Longman de México Editores. México DF.

1.11.3. TÉCNICAS PARA LA RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN

Según Méndez A., Carlos E. (1993), la información es la materia prima, por la cual puede llegarse a explorar, describir y explicar, hechos o fenómenos que definen nuestro problema de investigación⁶.

Por consiguiente, la investigación tomara los siguientes tipos de fuentes de investigación secundarias, constituyéndose en la información obtenida en bibliotecas, libros, periódicos y otros materiales documentales, como señala Méndez A., Carlos E. (1993)⁷.

Las fuentes de investigación secundarias se detallan a continuación:

- Estadísticas económicas, Banco Central de Bolivia (BCB).
- Anuarios estadísticos, Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Censo Nacional de Población y Vivienda INE (2012)⁸.
- Plan Nacional de Desarrollo (PND), Estado Plurinacional de Bolivia.
- Información estadística, Autoridad de Supervisión de Servicios Financieros (ASFI).
- Estadísticas económicas, sociales y financieras, Unidad de Análisis de Política Económica (UDAPE).
- Información estadística, Asociación de Entidades Financieras Especializadas en micro Finanzas (ASOFIN).
- Libros, periódicos, revistas sobre Vivienda de Interés Social.
- Otros documentos referentes a Vivienda de Interés Social, emitidos por las siguientes instituciones públicas:

⁶Méndez A., Carlos E. (1993). Metodología Guía para Elaborar Diseños de Investigación en Ciencias Económicas, Contables Administrativas. McGraw Hill. Bogotá.

⁷Méndez A., Carlos E. (1993). Metodología Guía para Elaborar Diseños de Investigación en Ciencias Económicas, Contables Administrativas. McGraw Hill. Bogotá.

⁸ Instituto Nacional de Estadística. (2012). Censo Nacional de Población y Vivienda 2012.

- Viceministerio de Inversión Pública y Financiamiento Externo (VIFPE).
- Ministerio de Obras Públicas, Servicio y Vivienda (MOPSV).
- Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

1.11.4. INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Los instrumentos para realizar la presente investigación son: la matemática, estadística descriptiva y econometría.

1.11.5. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

El tratamiento de la información en el presente trabajo de investigación consistirá en efectuar la construcción de series de tiempo, con la información estadística recopilada, clasificando la información referida al déficit de vivienda, cartera de vivienda de interés social, tasas de interés destinada a vivienda de interés social, así como, la información nacional agregada. Las mismas serán ordenadas en tablas y cuadros, según corresponda.

Del mismo modo, una vez estructurada la información se aplicará las técnicas estadísticas para determinar medias, varianzas, desviaciones estándar, entre otros parámetros de análisis. Asimismo, se empleará herramientas de análisis financiero y econométrico a fin de determinar el impacto en el déficit habitacional.

La presentación de los datos será mediante tablas, gráficos, cuadros, según corresponda, orientados al objeto de investigación señalado, según recomienda el Méndez A., Carlos E. (1993)⁹.

⁹Méndez A., Carlos E. (1993). Metodología Guía para Elaborar Diseños de Investigación en Ciencias Económicas, Contables Administrativas. McGraw Hill. Bogotá.

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

2.1. MARCO TEÓRICO

2.1.1. ESCUELA ECONOMICA CLASICA

Los principios más relevantes para esta escuela son las siguientes:

La mínima participación del Estado genera mercado competitivo, lo cual para los clásicos debería ser libre y sólo guiado por producción, intercambio y distribución; Además, el Estado debería limitarse sólo a imponer derechos de propiedad.

Los agentes económicos deben ser guiados por su interés propio, que haría hacer que las empresas intenten maximizar sus utilidades, mientras que las familias tratar de maximizar su bienestar.

De estos principios surge el principal postulado clásico economía el cual es la competencia perfecta en todos los mercados dónde el Estado debería no intervenir, ya que los agentes económicos en su acción individual, a través de una " mano invisible ", son dirigido al equilibrio y eficiencia.

Históricamente, la literatura y especialmente la hipótesis que el crédito impulsa el crecimiento remonta a más de un siglo. Así, Por ejemplo, John Stuart Mill (1857) dijo teniendo en cuenta el contenido real del crédito, no es difícil de reconocer que "el permiso de utilizar el capital de otra persona; en otras palabras, por su intermediario pueden ser transferidos a los medios de producción. El crédito según su naturaleza, no es más que la expresión de un modo especial de mover el capital"¹⁰.

¹⁰ Forstmann A. (1960), Dinero y crédito, Pág. 8

2.1.1.1. TEORÍA CLÁSICA DE LA TASA DE INTERÉS

En el sistema clásico los componentes de la demanda agregada de productos, consumo, inversión y gasto público juegan un papel fundamental y explícito en la determinación de la tasa de interés de equilibrio. De hecho, la tasa de interés es la que garantiza que los cambios exógenos en los componentes particulares de la demanda no afecten al nivel agregado de la demanda de productos.

La tasa de interés de equilibrio en la teoría clásica, era aquella tasa a la cual, la cantidad de fondos que las personas deseaban dar a préstamo, era exactamente igual a la cantidad que otras personas deseaban recibir en préstamo. Para efectos de simplicidad, se supone que la toma de préstamos consiste en vender un bono estándar, una promesa de pagar un monto en un determinado tiempo en el futuro¹¹.

Dar dinero en préstamo consiste en comprar esos bonos. Se supone que el bono estándar es una perpetuidad, este bono que paga un flujo perpetuo de intereses sin devolución de capital. La tasa de interés depende de dos factores determinantes que son la oferta de bonos (toma de préstamos) y demanda de bonos (otorgamiento de préstamos)¹².

2.1.2. ESCUELA MONETARISTA

Una de las más importantes contribuciones relacionadas al nexo el Desarrollo del Sistema Financiero y el Crecimiento Económico fue la de John G. Gurley y Edward S. Shaw (1955). La característica primordial de su planteamiento fue su énfasis en la intermediación financiera y particularmente, en el rol de los intermediarios en el proceso de la oferta del crédito. Los autores consideraban la siguiente diferencia entre los países desarrollados y países en desarrollo "en los primeros existe un Sistema de Intermediación Financiera ampliamente organizado y extendido designado para facilitar el flujo de los fondos prestables entre los ahorradores y los inversionistas". Esto implica que para los

¹¹ T. Froyen Richard, (1990), Macroeconomía teorías y Políticas, Pág. 66-71

¹² T. Froyen Richard, (1990), Macroeconomía teorías y Políticas, Pág. 66-71

autores el rol de los intermediarios en mejorar la eficiencia del comercio es un factor clave que influye en la actividad económica.

La Intermediación Financiera fue entendida en su trabajo como “una red de organizaciones que facilitan el flujo de los fondos prestables entre ahorradores e inversionistas, donde la mejora en la eficiencia en el intercambio de bienes y servicios estimula la actividad económica”¹³.

2.1.3. EL KEYNESIANISMO - INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LA ECONOMÍA

El Keynesianismo es una escuela del pensamiento económico fundada por el economista británico John Maynard Keynes. Para los keynesianos, los mercados autorregulados no conducen necesariamente al óptimo económico. Además, el Estado tiene un papel que desempeñar en el ámbito económico, especialmente en el contexto de las políticas de estímulo en etapas de recesión.

Según Keynes para lograr el retorno del equilibrio y mantener una plena ocupación, es necesaria la intervención del Estado, ya sea controlando las tasas de interés mediante una adecuada política monetaria, crediticia y ejercitando un control en los tipos de inversión.

De este modo el Estado puede intervenir sobre la propensión al consumo aumentando el poder de compra de los sectores más pobres, a través de pensiones y subsidios, o bien, a través de una política impositiva que favorezca los ingresos mínimos.

Esta escuela está enfrentada con tendencias actuales fomentadoras de la autorregulación de los mercados y la economía sin intervención estatal.

El llamado compromiso socialdemócrata expresa muy bien la gran operación del Estado de Bienestar keynesiano. Aquí el movimiento obrero renuncia a poner en cuestión las relaciones de producción a poner en cuestión la propiedad privada a cambio de la

¹³ García Miranda G. (1990), Intermediación Financiera y Crecimiento, Pág. 179.

garantía de la intervención estatal en el proceso de redistribución a fin de asegurar condiciones de vida más igualitarias seguridad y bienestar a través de los servicios, asistencia y defensa del empleo¹⁴.

Para Keynes el ahorro, en determinadas situaciones, puede ser un obstáculo en lugar de un beneficio. Un incentivo al ahorro en un momento de crisis puede agravar la crisis ya que lleva a un menor consumo, a caída de precios, a una disminución de los beneficios empresariales y finalmente a un incremento en el desempleo. Es cierto que su concepción está referida al muy corto plazo, pero, lamentablemente, el largo plazo está compuesto de distintos cortos plazos. De él es la famosa expresión: "En el largo plazo todos estaremos muertos". El interés está ligado al concepto del capital, tiempo riesgo podríamos decir que es la compensación que el dueño de capital recibe por parte de quien usa los fondos. A este respecto se trata de abarcar el mayor número de conceptos teórico, con la advertencia de que muchos de ellos coinciden en algunos enunciados¹⁵.

- a) La teoría del sacrificio sostiene que la redistribución del dinero, mediante un interés es un premio a la proposición del consumo.
- b) Los abanderados de la escasez sostienen que los valores cuya manifestación es escasa, su uso implica un precio que hay q pagar para disfrutar.
- c) La teoría de la productividad sostiene que el capital implica una aportación productiva, por lo que se debe participar del valor creado en la producción.
- d) La teoría del riesgo señala, que el interés es el premio que se debe recibir el que arriesga el capital confiado que a otra parte no lo usa, el riesgo es directamente proporcional al monto de la redistribución que recibe el dueño del capital, esto implica que, a mayor monto de interés ganado por el capital, mayor es el riesgo que se corre por parte de los inversionistas.

¹⁴ Mattick P. (1975), MARX Y KEYNES Los Limites de la Economía Mixta, Pág. 102-104

¹⁵ Keynes J. M., (1969), Teoría General de la Ocupación y el Dinero, Pág. 56-58

En la teoría de la oferta demanda de fondos el interés no es otra que precio que equilibra el comportamiento de las dos leyes del mercado capitalista¹⁶, donde los dueños de los capitalistas necesitan incentivos para decidirse a renunciar la liquidez monetaria.

2.1.4. PERSPECTIVA INSTITUCIONALISTA: EL PAPEL DE LAS INSTITUCIONES EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE BOLIVIA

El enfoque institucionalista proporciona un enfoque teórico importante para comprender cómo las instituciones influyen en la política de vivienda en Bolivia. En este contexto, las instituciones no solo incluyen organizaciones formales, como agencias gubernamentales y bancos, sino también normas, reglas y prácticas que dan forma al acceso a la vivienda en el país.

Las instituciones desempeñan un papel crucial en la implementación y efectividad de las políticas de vivienda de interés social. Como señala North (1991), las instituciones afectan el comportamiento económico al establecer incentivos y estructuras de gobernanza. En el caso de la política de vivienda, las instituciones determinan quién tiene acceso a los recursos, cómo se asignan y qué incentivos existen para la construcción y adquisición de viviendas.

Bardhan y Mookherjee (2000) argumentan que las instituciones bien diseñadas pueden mitigar las fallas del mercado y promover la equidad en el acceso a la vivienda y en el presente estudio vivienda de interés social. En el contexto boliviano, las instituciones financieras, como el Banco de Desarrollo Productivo (BDP), desempeñan un papel central al proporcionar financiamiento y gestionar los créditos de vivienda de interés social, así como las instituciones de intermediación financiera conforme establece la política de económica de gobierno de aplicar créditos de vivienda de interés social.

El gobierno boliviano, a través de su marco regulatorio y políticas públicas, influye en gran medida en el mercado de la vivienda. Williamson (2000) destaca la importancia de las políticas gubernamentales para crear un entorno propicio para el desarrollo económico

¹⁶ Keynes J. M., (1969), Teoría General de la Ocupación y el Dinero, Pág. 90

y social. En el caso de la política de vivienda, el gobierno establece las reglas del juego en términos de subsidios, incentivos fiscales y regulaciones de construcción.

La implementación de políticas de vivienda de interés social en Bolivia, también depende de la capacidad del gobierno para coordinar diferentes actores y superar obstáculos administrativos. Como sugieren Ostrom (2005) y Evans y Rauch (1999), la eficacia de las instituciones gubernamentales radica en su capacidad para adaptarse a contextos específicos y fomentar la participación ciudadana en el diseño e implementación de políticas.

2.2. DEFINICIONES Y CONCEPTOS

2.2.1. VIVIENDA

A partir de las conclusiones de HABITAT I de Vancouver en 1976, la vivienda se entiende no sólo como la unidad que acoge a la familia, sino que es un sistema integrado además por el terreno, la infraestructura de urbanización y de servicios, y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político, físico-ambiental. Al mismo tiempo, tiene su manifestación en diversas escalas y lugares, esto es: localización urbana o rural, barrio y vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda. Sus diversos atributos se expresan en aspectos funcionales, espaciales, formales (estéticas y significativas), materiales y ambientales.

Desde un enfoque como proceso habitacional, incluye todas las fases, entre ellas la prospección, la planificación, la programación, el diseño, la construcción, la asignación y transferencia, el alojamiento y mantención, el seguimiento y evaluación. En dicho proceso participan como actores las personas y entidades de los sistemas público, privado, técnico-profesional y poblacional.

El enfoque, que consiste en entender la vivienda como un proceso, se acerca al desarrollado en la Calidad Total, ya que según de Heredia la "Calidad" es mucho más que la sola obtención de operacionalidad o funcionalidad, incluyendo "aspectos muy

importantes como que el Propietario o Usuario del Proyecto quede satisfecho, así como que cuando lo ocupe o lo utilice, tenga costes de mantenimiento y de explotación reducidos", además "que todo lo especificado sea fácilmente construible; que todo esté bien diseñado y que la definición técnica de cada detalle constructivo, incluido en la especificación, tenga una traducción fácil para su materialización en la ejecución de la construcción, o sea, que sea construible". También sostiene que "el Aseguramiento de la Calidad es una tarea de todos los que intervienen en el proceso de producción..."¹⁷, lo que implica entre otros que los que realizan el diseño se adapten y den satisfacción al usuario y que todos los relacionados con el proceso de fabricación deben dar satisfacción al mismo concepto.

Por otro lado, en una de sus interpretaciones, la vivienda social se define como la acción y los resultados tendientes a atender y resolver los problemas habitacionales de los sectores más postergados de la sociedad. La vivienda social incluye en la política actual las siguientes líneas de acción: a) el programa de viviendas progresivas, b) el programa de la vivienda básica, c) el programa especial para trabajadores y d) el programa de subsidio rural. Agregándose, además, el programa de mejoramiento de barrios y el programa recién iniciado de Chile Barrio.

Con el objeto de orientar la presentación hacia el diseño habitacional se entrega una primera definición de éste. En lo general, el diseño se entiende como "traza, delineación de un edificio o de una figura"¹⁸; y por diseño habitacional el proceso de conformación y configuración del objeto para el alojamiento de la vida humana, tanto de la vida familiar como de la vida en comunidad. La forma es el orden interno del objeto y la figura es su apariencia externa. El diseño habitacional como proceso se caracteriza por tener actores humanos responsables, que tradicionalmente son profesionales arquitectos. A pesar de ello, es difícil establecer bajo las circunstancias actuales cuáles son sus responsabilidades en la vivienda social.

¹⁷ HEREDIA. Calidad Total, Conceptos generales y aplicación a Proyectos de Construcción. 1993

¹⁸ Diccionario de la Real Academia Española

La vivienda como objeto, no significa que sea un producto terminado e invariable, siendo comparable a un organismo vivo en cuanto a que está en continuo proceso de evolución, pero manteniendo una identidad. La vinculación inseparable entre objeto real y sujeto humano en un determinado medio, establece una relación ecológica y su manifestación se da mediante el concepto de lugar. Existen diversos tipos de familias humanas, dependiendo del medio socio-económico y cultural al cual pertenezca. Nuestra sociedad se asienta sobre la familia nucleada, de la pareja y de sus hijos. Sin embargo, la realidad nos muestra una diversidad muy grande en cuanto a tipos de familias y las formas de relación que adoptan para constituir el tejido social. Esta diversidad, que no se toma en consideración, debe quedar expresada en el momento de determinar las condiciones y las características programáticas de las unidades de vivienda y de su agrupación para establecer las relaciones sociales entre vecinos.¹⁹

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.²⁰

El análisis de la vivienda como un bien que permite satisfacer las necesidades habitacionales de la familia es, sin embargo, una aproximación parcial al rol que ella juega en las estrategias de vida de la familia.²¹

2.2.1.1. La Vivienda en Bolivia

Se entiende como un todo local o recinto estructuralmente separado vivienda finita de un independiente con convertido o dispuesto para un permanente o temporal de una o más personas. La vivienda debe tener acceso directo desde espacios públicos (plazas, calles o espacios de uso común, o pasillos, patios, y otras escaleras, sin atravesar otra vivienda.

¹⁹ HARAMOTO, EDWIN. Conceptos básicos sobre vivienda y calidad. Pág.3

²⁰ ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS. Declaración Universal de Derechos Humanos. 1948

²¹ FUENTES, Á. La Vivienda como un Activo de los Hogares. Pág. 4

Las viviendas se clasifican, según su tipo, en particulares y colectivas; según su condición de ocupación, se clasifican en ocupadas y desocupadas y, último, las viviendas particulares ocupadas se clasifican en viviendas con ocupantes presentes y viviendas con ocupantes ausentes en el momento del Censo.

2.2.2. TIPOS DE VIVIENDA

2.2.2.1. Vivienda Particular

Es Aquella vivienda como alojamiento permanente o temporal de una persona o grupo de personas, con o sin vínculo familiar, que vive bajo un régimen familiar y que no se puede encontrar vivienda colectiva o que es temporal de un grupo de personas sin vínculo social familiares, que hacen vida en común por razones de disciplina, enseñanza, religión, salud, trabajo u otro motivo. Son viviendas colectivas los hospitales, asilos, orfanatos. En internados, cárceles, cuarteles, hoteles, y otros.

2.2.2.2. Vivienda Social

La definición de vivienda social, depende de las condiciones particulares, principalmente geografías y límites del país, así como de factores culturales, hábitos y costumbres de sus habitantes. Grado de insatisfacción o carencia que presenta la situación habitacional (intensidad del problema), de la cobertura (extensión del problema), de la prioridad que la autoridad política le asigna, e incide en la eliminación del déficit en la de los Gobiernos, para el destino de los recursos a la resolución vivienda.

2.2.2.3. Créditos para la Vivienda Social

La entidad financiera de vivienda, es una sociedad que tiene servicios de intermediación financiera de especialización para adquisición de vivienda: construcción de vivienda unifamiliar y multifamiliar, compra de terrenos remodelación, ampliación y mejora de las viviendas individuales o de propiedad horizontal y otorgamiento de microcréditos, para vivienda familiar, infraestructura de vivienda productiva y de operaciones de arrendamiento financiero habitacional.

2.2.3. FINANCIAMIENTO BANCARIO

El tercer pilar dentro del financiamiento de un proyecto inmobiliario es el apalancamiento financiero proveniente de un banco o institución financiera, cuyo porcentaje varía de acuerdo a la estrategia comercial de la institución.²²

2.2.4. DÉFICIT HABITACIONAL

El déficit habitacional es un concepto descriptivo, que da cuenta de una situación de saldo negativo entre el conjunto de viviendas adecuadas del que dispone un país, una ciudad, una región o un territorio dado; y las necesidades de habitación de su población. Cabe recalcar que cuando se habla de Demanda no se está refiriendo a una Demanda de Mercado, sino a una Demanda que actualmente no es capaz de satisfacer su necesidad de acceso a una vivienda por sus propios medios.

Por lo tanto, diferenciando se dice que el requerimiento es muy distinto a la demanda de mercado, debido a que:

- No considera el ingreso o la capacidad monetaria para la compra de la vivienda.
- El requerimiento depende de un conocimiento más técnico.

Al mismo tiempo el déficit aumenta por diversos motivos, entre ellos está el desajuste entre la conformación de hogares por parte de la sociedad y la cantidad o capacidad con la que se construye viviendas, el nivel de edificación y el cambio demográfico en el país.²³

2.2.4.1. Déficit Cuantitativo

El déficit cuantitativo es aquel que en la contabilización existe una distinción entre vivienda o la consulta pertinente por número de hogares, es decir este tipo de déficit trata

²² MONTEVERDE ISAZA, ÁLVARO MARCELO. Propuesta metodológica para el análisis de riesgo de crédito en el sector de la construcción ecuatoriano. 2010. Pág. 29

²³ ESCALERA NAVA, NATALI & CÓRDOVA OLIVERA, PAMELA. Déficit habitacional cualitativo: Una aproximación para el caso boliviano. 2012. Pág. 70

de calcular de manera numérica si las viviendas son adecuadas para que las personas tengan una unidad familiar digna.²⁴

Estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, es decir, se basa en la comparación entre el número de hogares y el número de viviendas apropiadas existentes.²⁵

2.2.4.2. Déficit Cualitativo

El déficit cualitativo de vivienda, se evalúa de acuerdo a la estructura, disposición de espacio, disponibilidad de servicios públicos en las viviendas y cocina. Estructura entendida con referencia a los materiales en los pisos de la unidad habitacional, disposición de espacio entendida como el número de hogares por vivienda, disponibilidad de servicios públicos entendida como suministro eléctrico y disponibilidad de los servicios relacionados con el saneamiento básico y, por último, la cocina entendida como un lugar con la función exclusiva de permitir la manipulación de alimentos.²⁶

2.2.5. CRÉDITO

Es todo 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 clientes.²⁷

2.2.6. CRÉDITO INMOBILIARIO

El crédito hipotecario es una modalidad específica del crédito, la cual tiene por objetivo financiar la compra de un bien inmueble en el mediano o largo plazo con la

²⁴ ONU & CELADE. Conceptos Principales Atinentes al Déficit Habitacional. 2010

²⁵ DANE. Ficha Metodológica Déficit de Vivienda. Colombia

²⁶ MORALES, D.E. Deficit Cualitativo de la Vivienda en Colombia, una Reflexión desde el Hábitat Residencial Urbano. Estudio De Caso: Municipios la Dorada y Norcasia, Caldas, Colombia. 2013. Pág. 3

²⁷ ASFI. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393.

particularidad que el bien comprado es utilizado como garantía o prenda en favor del prestatario.²⁸

Asimismo, el portal web Banca Fácil define al crédito hipotecario como aquel: “Crédito que otorga el Banco para la adquisición de una propiedad ya construida, un terreno, como también para la construcción de viviendas, oficinas y otros bienes raíces, con la garantía de la hipoteca sobre el bien adquirido o construido; normalmente es pactado para ser pagado en el mediano o largo plazo (8 a 40 años, aunque lo habitual son 20 años).²⁹

La implementación de la Ley de Servicios Financieros, N° 393, promulgada el 21 de agosto de 2013, que entre otras cosas impulsa una política gubernamental que idealmente pretende facilitar el acceso a la vivienda a partir de la regulación de crédito hipotecario de la vivienda de interés social cuyos parámetros de costos referenciales están debidamente establecidos. La Autoridad del Sistema Financiero (ASFI) es la encargada de implementar esta normativa a partir de varias resoluciones y decretos supremos.

La vivienda de interés social, constituye uno de los ejes más importantes en la planificación urbana; una vivienda adecuadamente diseñada en función de las características, necesidades y expectativas de los usuarios, sin embargo, los modelos para la gestión de la vivienda de interés social que han predominado en América Latina durante las últimas décadas, generan soluciones orientadas hacia los aspectos cuantitativos.³⁰

La cualidad de vivienda de interés social, en oportunidad de la contratación del crédito de vivienda de interés social, se mantendrá invariable aun cuando en forma posterior al

²⁸ MEDINA, LUENGO, ET AL. Análisis del otorgamiento de créditos hipotecarios entre el sistema cooperativo y la Banca tradicional en Chile. 2014. Pág.26

²⁹ BANCAFACIL. www.bancafacil.cl.
<http://www.bancafacil.cl/bancafacil/servlet/Contenido?indice=1.2&idPublicacion=300000000000029&idCategoria=5>

³⁰ PÉREZ, A. El diseño de una vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario. Revista de arquitectura. Vol. 18. 2016

otorgamiento del crédito y durante la vida del mismo, la dinámica del mercado inmobiliario determinará un valor superior al inicialmente establecido.³¹

La cartera destinada al crédito de vivienda, a partir del 2005 presento una tendencia ascendente y positiva, esta se mantuvo desde la gestión 2009, periodo en el cual las tasas anuales de crecimiento del crédito de vivienda real fueron positivas, así mismo para la gestión 2014 el crecimiento de la cartera de crédito de vivienda retorno una tendencia positiva con mayor dinamismo.³²

2.2.7. CAPACIDAD DE PAGO DE CRÉDITO

Se refleja en la reducción en la mora de los créditos, es decir, que reduce cuando la población tiene la posibilidad de pagar su crédito a tiempo y no se retrasa en sus cuotas.

Según (ASFI, 2023), la capacidad de pago constituye el principio fundamental de la evaluación de deudores, la cual se determina sobre la base del análisis financiero, la capacidad de generación de flujos de caja provenientes de las actividades propias del giro del negocio, su estabilidad, su tendencia, la suficiencia de los mismos en relación con la estructura de pasivos del deudor ajustados al ciclo productivo del negocio y los factores internos y externos que podrían motivar una variación de la capacidad de pago tanto en el corto como en el largo plazo³³.

2.2.8. MERCADO INMOBILIARIO Y EL CRÉDITO DE VIVIENDA EN BOLIVIA

El mercado inmobiliario y el crédito de vivienda en Bolivia son aspectos fundamentales que influyen directamente en el acceso a la vivienda y el desarrollo económico del país. La dinámica de este mercado, caracterizado por factores como la

³¹ DECRETO SUPREMO 1842. Régimen de tasas de interés y niveles mínimos de cartera, CAP. II. Bolivia. 2013

³² BANCO CENTRAL DE BOLIVIA. Seguimiento al mercado inmobiliario y al crédito de vivienda que realiza el BCB para la detección de señales de burbujas. La Paz. 2014. Pág. 16

³³ AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO. (2023). Recopilación de Normas para Servicios Financieros, Libro 3, Título II. Bolivia.

oferta y demanda de propiedades, las políticas estatales de gobierno y las tasas de interés, desempeñan un papel crucial en la configuración del panorama habitacional.

El crédito de vivienda, a su vez, representa una herramienta esencial para facilitar el acceso a la propiedad, impactando tanto en la disponibilidad como en la calidad de la vivienda. Explorar la interconexión entre el mercado inmobiliario y el crédito de vivienda en Bolivia permite comprender mejor los desafíos y oportunidades que enfrenta la población en la búsqueda de una vivienda adecuada, así como evaluar el impacto de las políticas y medidas implementadas en este ámbito.

Actualmente en Bolivia es difícil determinar indicadores que señalen los precios oficiales de las viviendas, siendo que no existen series históricas sobre las variables que caracterizan a una vivienda, a su vez Derechos reales, procesa información poco confiable, siendo así que se desconoce el precio de una transacción, y cuando el predio fue nuevamente transferido.³⁴

³⁴ BANCO CENTRAL DE BOLIVIA. Seguimiento al mercado inmobiliario y al crédito de vivienda que realiza el BCB para la detección de señales de burbujas. 2014. Pág. 10

CAPITULO III

3. MARCO LEGAL, NORMAS E INSTITUCIONES

3.1. ASPECTOS DE POLÍTICAS

En el contexto de la investigación sobre "El Crédito de Vivienda de Interés Social y su Efecto en el Déficit de Vivienda en Bolivia durante el período 2010-2021", es imperativo examinar detalladamente los aspectos de políticas relacionados con el acceso a la vivienda. Las políticas de gobierno toman un papel crucial en la configuración del mercado inmobiliario, influenciando directamente la disponibilidad y asequibilidad del crédito de vivienda de interés social. Será esencial analizar la coherencia y efectividad de las políticas implementadas durante el período de estudio, evaluando cómo han impactado en la reducción o exacerbación del déficit habitacional. Asimismo, se explorarán aspectos como la alineación con objetivos gubernamentales, la sostenibilidad financiera de los programas de vivienda y la regulación de tasas de interés, con el fin de identificar patrones, tendencias y posibles áreas de mejora en el marco de políticas que buscan abordar la problemática habitacional en Bolivia.

En el período comprendido de las gestiones 2010 y 2021, el Estado Boliviano tiene un papel activo en la economía ya que el sector de la construcción de viviendas de interés social tiene un papel importante en el país, caracterizado por la intervención del Estado, con políticas orientadas a la otorgación de créditos de vivienda de interés social en el sistema financiero, para lo cual se implementaron diversas políticas y acciones a nivel nacional para el desarrollo del sector inmobiliario, resaltando entre las medidas clave que se llevaron a cabo en ese ámbito, las siguientes³⁵:

- Agenda Patriótica, es un plan estratégico que establece las directrices para el desarrollo económico y social del país. Diseñada para el periodo 2016-2025, esta agenda tiene como objetivos principales la erradicación de la pobreza, la generación de empleo, la promoción de la industrialización y el impulso de la inclusión social. Además, aborda aspectos como la mejora de la infraestructura, la educación y la salud.

³⁵ UDAPE. (2016). Diagnósticos Sectoriales - Tomo IX Construcción. Bolivia.

La Agenda Patriótica refleja el compromiso del Gobierno boliviano con la construcción de un país más equitativo y próspero, delineando metas y estrategias para alcanzar un desarrollo integral.

- Nueva Constitución Política del Estado, reconoce el carácter multiétnico y pluricultural del pueblo boliviano y establece el lineamiento para actividades relativas a la biodiversidad, coca, recursos forestales, áreas protegidas, tierra y territorio además del desarrollo rural integral sustentable como parte fundamental de las políticas económicas del país.
- Ley N° 393 de 5 de agosto de 2013, de Servicios Financieros, que establece límites máximos a las tasas interés y mínimos de cartera para créditos a la vivienda social y crédito productivo.
- Decreto Supremo N° 1842 de 18 de diciembre de 2013, establece el régimen de tasas de interés activas para el financiamiento destinado a vivienda de interés social y determina los niveles mínimos de cartera de créditos para los préstamos destinados al sector productivo y de vivienda de interés social.
- Decreto Supremo N° 2055 de 9 de julio de 2014, establece el régimen de tasas de interés pasivas para cajas de ahorro y depósitos a plazo fijo y créditos productivos destinados al sector productivo y de vivienda de interés social, incluyendo a los anticréditos como parte de los créditos de vivienda de interés social.
- Plan Sectorial de Desarrollo Integral para Vivir Bien 2016 – 2019 y 2021 – 2025, el horizonte de la planificación integral es el “Vivir Bien” a través del desarrollo integral en armonía con la Madre Tierra, que integra dimensiones sociales, culturales, políticas, económicas, ecológicas y afectivas, en la relación armoniosa y metabólica entre el conjunto de seres, componentes y recursos de la Madre Tierra, para Vivir Bien con uno mismo, con los demás y con la naturaleza.
- Plan de Desarrollo Económico y Social 2016 – 2020, es una estrategia integral implementada en Bolivia con el objetivo de orientar el crecimiento económico y abordar diversas áreas sociales. Este plan incluyó medidas y políticas para impulsar sectores clave como la agricultura, promover la industrialización, mejorar la infraestructura y fortalecer la inclusión social. Asimismo, buscó avanzar en metas

relacionadas con la educación, salud y empleo. Este resumen destaca la naturaleza integral del plan, que abarcó diversos aspectos para lograr un desarrollo sostenible y equitativo durante el periodo mencionado.

3.2. REFERENCIA NORMATIVA

3.2.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO (CPE)

La nueva constitución fue aprobada el 25 de enero de 2009, en la que el pueblo boliviano crea un nuevo Estado basado en igualdad, solidaridad y justicia social. Dejando atrás épocas coloniales y neoliberales, se forja un Estado Plurinacional comprometido con el bienestar colectivo, el respeto a la diversidad y el acceso universal a servicios como agua, educación y salud. A través de la Asamblea Constituyente, se manifiesta el compromiso con la unidad nacional y se rinde homenaje a los mártires que permitieron esta transformación.

Es así que esta nueva CPE, comprende de cinco partes, organizadas por títulos y capítulos que dan una nueva organización económica, política y cultural, con la siguiente estructura.

Ilustración 1: Esquema de la Constitución Política del Estado Boliviano



Fuente: Constitución Política del Estado

La Constitución Política del Estado en su primer artículo, establece un modelo de economía plural y señala lo siguiente:

Artículo 1. Bolivia se constituye en un Estado Unitario Social de Derecho Plurinacional Comunitario, libre, independiente, soberano, democrático, intercultural, descentralizado y con autonomías. Bolivia se funda en la pluralidad y el pluralismo político, económico, jurídico, cultural y lingüístico, dentro del proceso integrador del país³⁶.

Asimismo, en el Capítulo Segundo establece Derechos Fundamentales, entre ellos el acceso a una vivienda digna como se señala en su Capítulo 19, de la siguiente manera³⁷:

- 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.

El Capítulo Octavo, establece la distribución de competencias entre las cuales el Artículo 297, Parágrafo II, Inciso 36, señala lo siguiente³⁸:

36. Políticas generales de vivienda.

Así como también, en su Artículo 299, Parágrafo II, Inciso 15 establece lo siguiente:

15. Vivienda y vivienda social.

Del mismo modo, el tratamiento de las políticas económicas fiscales garantizará lo señalado en el Artículo 321, Parágrafo II, lo siguiente:

³⁶ Bolivia. (2009). Constitución Política del Estado. Gaceta Publica.

³⁷ Bolivia. (2009). Constitución Política del Estado. Gaceta Publica.

³⁸ Bolivia. (2009). Constitución Política del Estado. Gaceta Publica.

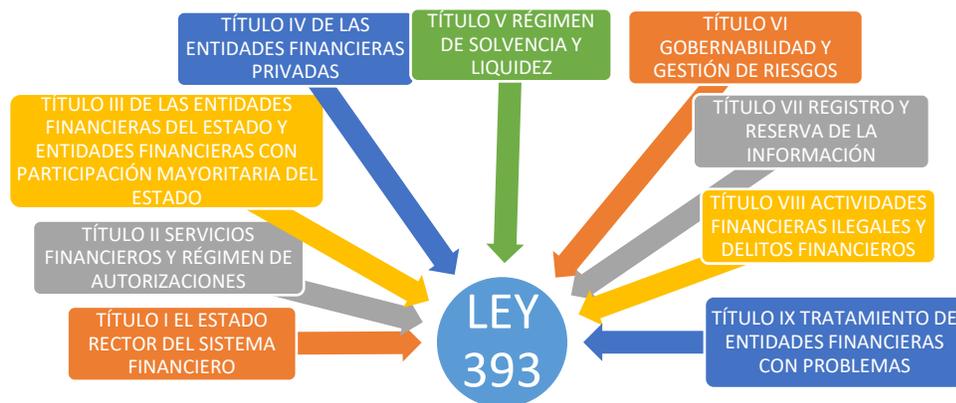
II. La determinación del gasto y de la inversión pública tendrá lugar por medio de mecanismos de participación ciudadana y de planificación técnica y ejecutiva estatal. Las asignaciones atenderán especialmente a la educación, la salud, la alimentación, la vivienda y el desarrollo productivo³⁹.

3.2.2. LEY 393 DE SERVICIOS FINANCIEROS

La promulgación de la Ley de Servicios Financieros No. 393, del 21 de agosto de 2013, compuesta de nueve títulos, para lo cual Bolivia dio un giro y encamino su política dirigida a la protección del consumidor financiero y establecer la función social que debe cumplir los servicios financieros, en especial con el apoyo a sectores prioritarios como es el sector productivo y de vivienda de interés social.

Del mismo modo, se establecen los lineamientos que deben cumplir el sector de intermediación y su papel dirigido al cumplimiento de los objetivos de política económica bajo un esquema de inclusión financiera a la población en su conjunto priorizando los sectores productivos y el financiamiento a viviendas de interés social, por lo cual es importante determinar el impacto de las políticas de vivienda habitacional, para la población con menores ingresos en Bolivia.

Ilustración 2: Esquema Ley de Servicios Financieros N°393



Fuente: Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

³⁹ Bolivia. (2009). Constitución Política del Estado. Gaceta Publica.

Al respecto, es importante señalar que la norma establece la priorización de sectores en su artículo 67, asimismo, el nivel de tasas máximo para apoyo a este sector y los cupos de cartera máximos que deben cumplirse obligando de esa manera al sector financiero a destinar parte de los recursos de intermediación al apoyo al sector productivo y de vivienda de interés social, citando de manera textual los principales artículos.

Artículo 17. (OBJETIVOS DE LA REGULACIÓN Y SUPERVISIÓN FINANCIERA).⁴⁰

Son objetivos de la regulación y supervisión financiera, respecto de los servicios, de manera indicativa y no limitativa, los siguientes:⁴¹

Citando textualmente el inciso pertinente al objeto de investigación del presente trabajo es el siguiente:

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 ingresos⁴².

h) Asegurar la prestación de servicios financieros con atención de calidad.

i) Preservar la estabilidad, solvencia y eficiencia del sistema financiero.

Artículo 59. (RÉGIMEN DE CONTROL DE TASAS DE INTERÉS).⁴³

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.

⁴⁰ Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

⁴¹ Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

⁴² Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

⁴³ Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

- 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.

Artículo 67. (SECTORES PRIORIZADOS).⁴⁴

Los niveles mínimos de cartera a establecerse, deberán priorizar la asignación de recursos con destino a vivienda de interés social y al sector productivo principalmente en los segmentos de la micro, pequeña y mediana empresa urbana y rural, artesanos y organizaciones económicas comunitarias⁴⁵.

Artículo 66. (NIVELES DE CARTERA DE CRÉDITOS).⁴⁶

I. El Estado, mediante Decreto Supremo, definirá niveles mínimos de cartera que las entidades de intermediación financiera estarán obligadas a cumplir, con el objeto de priorizar la atención a sectores de la economía en el marco de la política de gobierno.

II. En algún caso, la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI, a efectos de precautelar la estabilidad del sistema financiero, podrá determinar niveles máximos de cartera.

III. Los niveles de cartera de créditos, deberán ser revisados al menos una vez al año.

IV. Los niveles de cartera serán calculados tomando en cuenta la cartera de créditos directa o a través de otras formas de financiamiento directas o indirectas, siempre que el

⁴⁴ Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

⁴⁵ Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

⁴⁶ Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros N°393. Gaceta Publica.

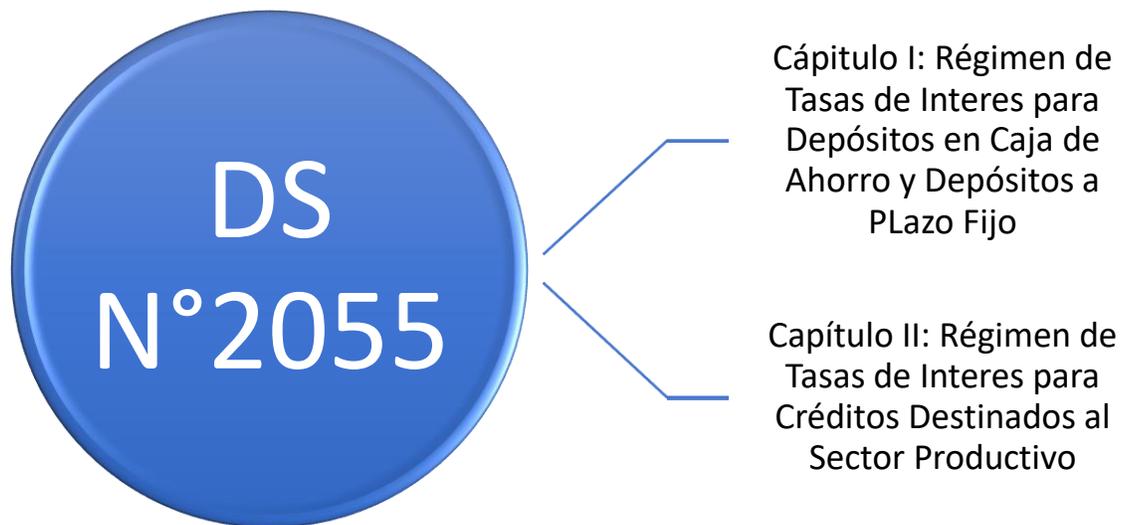
destino pueda ser verificado y se generen nuevos desembolsos de acuerdo a reglamentación que para este efecto establezca la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero - ASFI.

3.2.3. DECRETO SUPREMO N°2055

El Decreto Supremo (DS) N°2055, fue promulgado el 9 de julio de 2014, el cual establece que su objeto es determinar las tasas de interés mínimas para depósitos del público en cuentas de caja de ahorro y depósitos a plazo fijo, asimismo, establecer el régimen de tasas de interés activas máximas para el financiamiento destinado al sector productivo.

El alcance de dicha Ley es aplicable a todas las entidades de intermediación financiera que cuentan con licencia de funcionamiento⁴⁷.

Ilustración 3: Estructura del Decreto Supremo N°2055



Fuente: Bolivia. (2014). Decreto Supremo N°2055. Gaceta Pública.

⁴⁷ Bolivia. (2014). Decreto Supremo N°2055. Bolivia.

Dicha norma establece en el caso de tasas pasivas, las tasas mínimas en cajas de ahorro del 2% para depósitos no mayores a Bs70,000; asimismo, en el caso de Depósitos a Plazo Fijo (DPF), las tasas reguladas son en plazos de 30 días a más de 1080 días, que van del 0.18% a 4.10% como se muestra a continuación, para saldos mayores a Bs70,000.-

Cuadro 1: Tasas Mínimas DPF

Plazo del Depósito	Tasa de Interés Anual
Mínima 30 días	0.18%
31 a 60 días	0.40%
61 a 90 días	1.20%
91 a 180 días	1.50%
181 a 360 días	2.99%
361 a 720 días	4.00%
721 a 1080 días	4.06%
Mayores a 1080 días	4.10%

Fuente: Bolivia. (2014). Decreto Supremo N°2055. Bolivia.

Del mismo modo, en el artículo 5 se definen tasas de interés al Sector Productivo, que son máximas tasas definidas en función al tamaño de la unidad productiva, sujetas a reglamentación de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI)⁴⁸.

Cuadro 2: Tasas Máximas Cartera

Tamaño de la Unidad Productiva	Tasa de Interés Anual Máxima
Micro	11.50%
Pequeña	7.00%
Mediana	6.00%
Grande	6.00%

Fuente: Bolivia. (2014). Decreto Supremo N°2055. Gaceta Pública.

⁴⁸ Bolivia. (2014). Decreto Supremo N°2055. Bolivia.

3.2.4. DECRETO SUPREMO N°1842

El Decreto Supremo (DS) N°1842, fue promulgado el 18 de diciembre de 2013, el cual establece que su objeto es establecer el régimen de tasas de interés activas para el financiamiento destinado a vivienda de interés social y determinar los niveles mínimos de cartera de créditos para los préstamos destinados al sector productivo y de vivienda de interés social, que deberán mantener las entidades de intermediación financiera.

El Decreto Supremo establece disposiciones de aplicación obligatoria para todas las entidades financieras con licencia otorgada por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), excluyendo al Banco de Desarrollo Productivo S.A.M. (BDP SAM) de su alcance.

Las tasas de interés máximas en dicho decreto se detallan a continuación, consideradas como máximas.

Tabla 2: Tasas Máximas de Vivienda de Interés Social

Valor Comercial Vivienda de Interés Social	Tasa Máxima de Interés Anual
Igual o menor a UFV255.000	5.50%
De UFV255.001 a UFV380.000	6.00%
De UFV380.001 a UFV460.000	6.50%

Fuente: Bolivia. (2013). Decreto Supremo N°1842. Gaceta Pública.

Es importante resaltar que en el Artículo 4, se establecen los niveles mínimos de cartera para diferentes tipos de entidades financieras en Bolivia⁴⁹:

I. Bancos Múltiples: Deben mantener un mínimo del 60% de su cartera entre créditos al sector productivo y créditos de vivienda de interés social, con al menos el 25% destinado al sector productivo.

II. Entidades Financieras de Vivienda: Deben mantener un mínimo del 50% de su cartera en préstamos destinados a vivienda de interés social.

⁴⁹ Bolivia. (2013). Decreto Supremo N°1842. Gaceta Pública.

III. Bancos PYME: Deben mantener un mínimo del 50% de su cartera en préstamos a pequeñas, medianas y microempresas del sector productivo. Pueden incluir créditos de vivienda de interés social hasta un 10% de su cartera.

IV. Se establecen criterios para el cálculo, considerando la cartera generada directa o indirectamente, verificando el destino y excluyendo la cartera contingente.

V. Solo se computan créditos otorgados en moneda nacional para cumplir con los niveles mínimos de cartera.

VI. Los créditos para anticrédito de vivienda que no superen los límites establecidos para vivienda de interés social se pueden considerar para los niveles mínimos de cartera.

VII. Las operaciones de arrendamiento financiero de vivienda pueden computar hasta un máximo del 25% de la cartera destinada a vivienda de interés social.

Asimismo, la aplicación del cumplimiento de límites de cartera deben ser cumplidos en 5 años para Bancos Múltiples y Pymes, y para el caso de entidades financieras de vivienda 4 años.

3.3. REFERENCIA INSTITUCIONAL

3.3.1. MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS

El Ministerio de Economía y Finanzas Públicas del Estado Plurinacional de Bolivia es el organismo que se encarga de contribuir a la construcción del Nuevo Modelo Económico Social Comunitario Productivo, basado en la concepción del Vivir Bien, formulando e implementando políticas macroeconómicas que preserven la estabilidad como patrimonio de la población boliviana, y promuevan la equidad económica y social. El actual Ministro de Economía y Finanzas Públicas es Marcelo Montenegro Gómez García¹.

Las principales atribuciones del(la) Ministro(a) de Economía y Finanzas Públicas, según el Decreto Supremo N° 29894 Artículo 52 en el marco de las competencias asignadas al nivel central por la Constitución Política del Estado, son las siguientes:

- Formular las políticas macroeconómicas en el marco del Plan General de Desarrollo Económico y Social.
- Formular, programar, ejecutar, controlar y evaluar las políticas fiscales y financieras.
- Determinar, programar, controlar y evaluar las políticas monetaria y cambiaria en coordinación con el Banco Central de Bolivia.
- Ejercer las facultades de autoridad fiscal y órgano rector de las normas de gestión pública.
- Elaborar el proyecto de Presupuesto General de la Nación, en coordinación con los Órganos y Entidades del Sector Público, en el marco del Plan General de Desarrollo Económico y Social.
- Controlar la ejecución presupuestaria de los Órganos y Entidades del Sector Público, establecidos en la Constitución Política del Estado.
- Asignar los recursos en el marco del PGE y de acuerdo a la disponibilidad del Tesoro General de la Nación (TGN).
- Desarrollar e implementar políticas que permitan precautelar la sostenibilidad fiscal, financiera y de endeudamiento de los órganos y entidades públicas.
- Inmovilizar recursos y suspender desembolsos de las cuentas fiscales de los Órganos y Entidades del Sector Público, en caso de incumplimiento de la normativa vigente, de manera preventiva y a requerimiento de la autoridad competente.
- Establecer la política salarial del sector público.
- Formular políticas en materia de intermediación financiera, servicios e instrumentos financieros, valores y seguros.
- Supervisar, coordinar y armonizar el régimen fiscal y tributario de los diferentes niveles territoriales, en el marco de sus competencias.

- Ejercer las facultades de órgano rector del Sistema Nacional de Tesorería y Crédito Público, en concordancia con los Artículos 322 y 341 de la Constitución Política del Estado (CPE).
- Elaborar y proponer planes, políticas, estrategias y procedimientos de endeudamiento nacional y subnacional en el marco del Plan Nacional de Endeudamiento – PNE y el Programa Anual de Endeudamiento – PAE.
- Administrar la Deuda Pública Externa e Interna.
- Negociar y contratar financiamiento externo.
- Transmitir y transferir a los órganos y entidades estatales, recursos públicos para la constitución de Fideicomisos, para la implementación de los Programas y Políticas del Gobierno, de conformidad a norma específica.
- Recopilar, procesar y publicar información económica financiera de las entidades del sector público de los diferentes niveles territoriales.
- Registrar el Patrimonio del Estado Plurinacional y administrar los bienes asumidos por el Tesoro General de la Nación.
- En coordinación con el Ministerio del Trabajo, Empleo y Previsión Social, diseñar y proponer políticas en materia de seguridad social de largo plazo.
- Proponer políticas dirigidas a precautelar la sostenibilidad de los ingresos de la Pensión Mínima.
- Administrar el pago de rentas del Sistema de Reparto y la Compensación de Cotizaciones.
- Normar, fiscalizar y controlar a las entidades que otorgan prestaciones y/o realizan actividades de seguridad social de largo plazo.
- Formular procedimientos de gestión y control del costo fiscal del Sistema de Reparto y la Compensación de Cotizaciones.

Del mismo modo la “Misión” del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (MEFP), es la siguiente:

“Consolidar y profundizar el Modelo Económico Social Comunitario Productivo, basado en la concepción del Vivir Bien, a través de la formulación e implementación de

políticas macroeconómicas soberanas que preserven la estabilidad como patrimonio de la población boliviana, y promuevan la equidad económica y social; en el marco de una gestión pública acorde con los principios y valores del nuevo Estado Plurinacional”¹.

Igualmente, la “Visión” del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (MEFP), es la siguiente:

Cuadro 3: Visión General del MEFP y de las EBT y/o dependencia



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas Públicas.

Es importante resaltar que DECRETO SUPREMO N° 29894, se define una estructura jerárquica que incluye al Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, el cual esta conformado dentro de sus dependencias al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual se detalla a continuación las competencias respectivas.

3.3.2. VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Este Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, establece en el Decreto Supremo N°29894, Artículo 73 las siguientes atribuciones, en el marco de las competencias asignadas al nivel central por la Constitución Política del Estado, son las siguientes:

- a) Proponer y coordinar políticas de vivienda y asentamientos humanos en área urbana y rural para su aplicación en las entidades territoriales autónomas y descentralizadas.
- b) Proponer y ejecutar planes y programas de vivienda de interés social, priorizando a las familias de escasos recursos, grupos menos favorecidos y a la población del área urbana y rural, preferentemente en el marco de asentamientos planificados que incentiven la vida en comunidad.
- c) Proponer las negociaciones de tratados y convenios nacionales e internacionales de vivienda, así como coordinar con el Ministro, las acciones para promover la cooperación internacional en apoyo al sector.
- d) Proponer y aplicar normas básicas de urbanismo y vivienda para la construcción de vivienda y edificaciones multifamiliares que promuevan el empleo y el mejoramiento efectivo de la calidad de vida.
- e) Establecer e implementar normas técnicas para el control y supervisión de la calidad de las viviendas construidas en el marco de las políticas, programas y proyectos de vivienda social.
- f) Facilitar acciones para la construcción de viviendas con inversiones del sector privado y público, en un enfoque mixto y social que promueva el mejoramiento de la calidad de vida.
- g) Coordinar políticas y normas para la planificación y ordenamiento del catastro urbano y saneamiento de la propiedad de vivienda con otras entidades estatales y autónomas.
- h) Promover políticas y normas de metropolización y conurbación y complementación de esfuerzos entre los diferentes ámbitos del Estado Plurinacional, en materia de urbanismo e integración de áreas urbanas y rurales.
- i) Coordinar con las instancias competentes de servicios básicos, la cobertura de estos, en los programas de vivienda social.

- j) Promover el ingreso de la población del área urbana y rural a los programas de vivienda y asentamientos humanos, en el marco de las políticas estatales y en coordinación con las entidades territoriales del Estado.
- k) Promoción de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo urbano estableciendo un componente normativo de apoyo a la gestión urbana, orientado a su ordenamiento con criterios de gestión de riesgos e identificando tierras urbanas y urbanizables en los gobiernos territoriales para ejecutar planes de vivienda social.
- l) Promover la innovación e investigación de tecnologías para la vivienda social y el urbanismo.
- m) Formular e implementar políticas para el establecimiento de obras públicas de infraestructura como articulador con los sectores y gobiernos autónomos.
- n) Planificar, supervisar, coordinar y ejecutar edificaciones urbanas y rurales, en el ámbito de la infraestructura pública, del nivel central del Estado y en coordinación con las entidades territoriales del Estado.
- o) Ejercer actividades administrativas de titulación y minutación de viviendas y lotes de terreno.
- p) Impulsar y coordinar la participación y el control social relativos a la calidad y transparencia de los servicios públicos en materia de vivienda, urbanismo.
- q) Elaborar y ejecutar planes para la reconstrucción y rehabilitación de soluciones habitacionales en casos de desastres declarados.
- r) Realizar los estudios técnicos necesarios para proponer la creación de empresas públicas estratégicas, en el área de su competencia.
- s) Proponer convenios y acuerdos de coordinación interna y externa con los diferentes niveles de organización territorial del Estado en los sectores de su competencia.
- t) Establecer las bases técnicas sectoriales para la realización de censos oficiales en el ámbito de su competencia.

3.3.3. MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO

Este ministerio tiene por objetivo el de coordinar y promover la planificación estratégica del desarrollo económico y social en Bolivia, estableciendo con una visión

“Contribuir a una planificación integral que garantice el bienestar de la población y el desarrollo sostenible” y una visión de “Liderar la elaboración de políticas, planes y programas que orienten el crecimiento equitativo y la reducción de la pobreza”.

El Ministerio de Planificación del Desarrollo, es el ente rector del Sistema de Planificación Integral del Estado y se constituye en el articulador de la planificación de la gestión pública plurinacional de todos los niveles del Estado, de los sectores de la economía asegurando la consistencia en el corto, mediano y largo plazo; a través de políticas, estrategias e instrumentos de planificación integral estatal, inversión pública y financiamiento externo⁵⁰.

Asimismo, el Ministerio de Planificación del Desarrollo, está abocado a dirigir y orientar la Planificación Integral del Estado Plurinacional de Bolivia, hacia el cumplimiento de los objetivos del Plan de Desarrollo Económico y Social, buscando la reconstrucción de la economía y fortaleciendo las potencialidades y capacidades productivas del país, en el marco de la estrategia de industrialización con sustitución de importaciones bajo el horizonte del Vivir Bien, en el marco de la Agenda Patriótica 2025⁵¹.

Del mismo modo, las funciones del Ministerio de Planificación del Desarrollo son la de formular planes de desarrollo nacional, sectorial y territorial, impulsar la inversión pública, y coordinar con otros ministerios y entidades para alcanzar objetivos de desarrollo económico y social.

3.3.4. MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, SERVICIOS Y VIVIENDA

Este ministerio tiene por objetivo estratégico el “Contar con una Institución Moderna, Sólida y Transparente, que apoye eficazmente al logro de los objetivos y resultados”, asimismo, en lo referido a vivienda tiene por objetivo estratégico “Contribuir a la reducción progresiva del déficit habitacional a través de políticas, normas, programas y

⁵⁰ <http://www.planificacion.gob.bo/content/1479>. F.20/08/2023.

⁵¹ <http://www.planificacion.gob.bo/content/1479>. F.20/08/2023.

proyectos integrales basados en la participación, autogestión, concurrencia, ayuda mutua, responsabilidad compartida y solidaridad social”⁵², con la siguiente Visión y Misión.

Cuadro 4: Visión y Misión Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda

MISIÓN INSTITUCIONAL

- Promover y gestionar el acceso universal y equitativo de la población boliviana a obras y servicios de calidad, en telecomunicaciones, transportes y vivienda, en armonía con la naturaleza.

VISIÓN INSTITUCIONAL

- Somos una entidad que con calidad y transparencia, satisface las necesidades de transportes, telecomunicaciones y vivienda de la población boliviana.

Fuente: <https://www.oopp.gob.bo/mision-y-vision/>

Asimismo, las atribuciones del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, en el marco de las competencias asignadas al nivel central por la Constitución Política del Estado, son las siguientes:

- a) Proponer y coadyuvar en la formulación de las políticas del Plan General de Desarrollo Económico Social en coordinación con las Entidades Territoriales del Estado, en el área de su competencia, así como su respectivo seguimiento.
- b) Proponer, dirigir y ejecutar las políticas sectoriales de desarrollo económico y social en coordinación con el Ministerio de Planificación del Desarrollo.
- c) Promover y negociar tratados y convenios nacionales e internacionales en coordinación con el Ministerio de Relaciones Exteriores y Ministerio de Planificación del Desarrollo referidas a normas, obras de infraestructura pública, transportes en sus

⁵² <https://www.oopp.gob.bo/objetivos-institucionales>. F.30/01/2024.

diferentes modalidades, urbanismo y vivienda, telecomunicaciones, tecnologías de información y servicio postal.

- d) Formular, promover y ejecutar políticas y normas de mejoramiento urbano y rural en vivienda y servicios de competencia del Ministerio, priorizando las de interés social, de los sectores sociales más deprimidos; coordinando con las entidades territoriales autónomas, las competencias concurrentes.
- e) Formular y elaborar normas de catastro urbano, en el marco de la planificación de ordenamiento territorial, en coordinación con los gobiernos autónomos.
- f) Formular, promover, coordinar y ejecutar políticas y normas de transporte terrestre, aéreo, marítimo, fluvial, lacustre, ferroviario y otros, cuando el alcance abarque más de un departamento y/o tenga carácter internacional.
- g) Formular, promover y ejecutar políticas y normas de telecomunicaciones, tecnologías de información y el uso del espectro electromagnético, coordinando con las entidades territoriales autónomas las competencias compartidas y concurrentes, según corresponda.
- h) Formular, promover y ejecutar políticas y normas de servicio postal.
- i) Garantizar la provisión de servicios de las áreas de su competencia en el marco de los principios de universalidad, accesibilidad, continuidad, calidad y equidad.
- j) Definir y ejecutar planes, programas y proyectos de infraestructura, vivienda, obras civiles y servicios públicos, de interés del nivel central del Estado, en el área de su competencia.
- k) Aprobar las políticas nacionales y normas para autorizar el ajuste de pesos y dimensiones vehiculares así como las características y especificaciones para las Redes Viales, en coordinación con las entidades involucradas.
- l) Promover y aprobar las políticas y normas de autorizaciones de los títulos habilitantes y todo instrumento normativo idóneo de los servicios de transportes en sus diferentes modalidades, telecomunicaciones, tecnología de información y postal.
- m) Impulsar y coordinar la participación de la sociedad civil organizada, para efectivizar el control social y generar mecanismos de transparencia en la gestión pública, dentro de las áreas de su competencia.

- n) Suscribir Convenios y Acuerdos de coordinación interna y externa en las áreas de su competencia.
- o) Aprobar y modificar el reglamento de registro de empresas constructoras, proveedoras y operadoras de servicios de telecomunicación, tecnología de información y postal.
- p) Proponer la creación de empresas públicas estratégicas, en el área de su competencia.
- q) Administrar los bienes y recursos asignados al Ministerio.
- r) Impulsar y velar por el cumplimiento de la gestión medioambiental en coordinación con el Ministerio de Medio Ambiente y Agua.

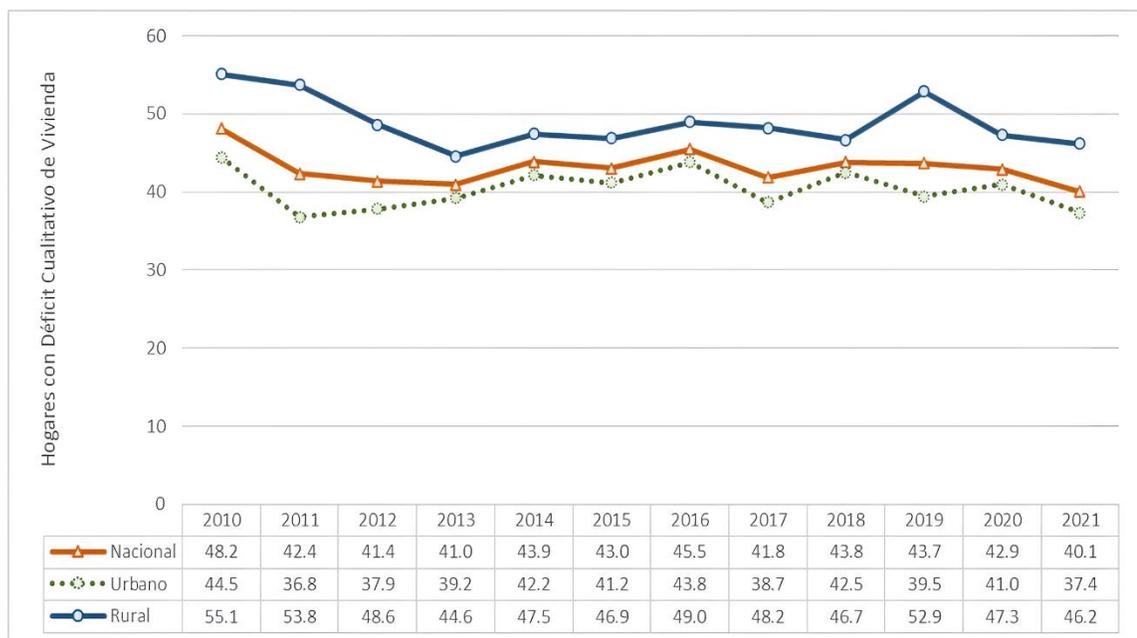
CAPITULO IV

4. MARCO PRÁCTICO

4.1. COMPORTAMIENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN BOLIVIA: ANÁLISIS DE TENDENCIAS Y FACTORES SUBYACENTES

La evolución del déficit ocupacional en Bolivia presenta una tendencia decreciente, como se observa a continuación.

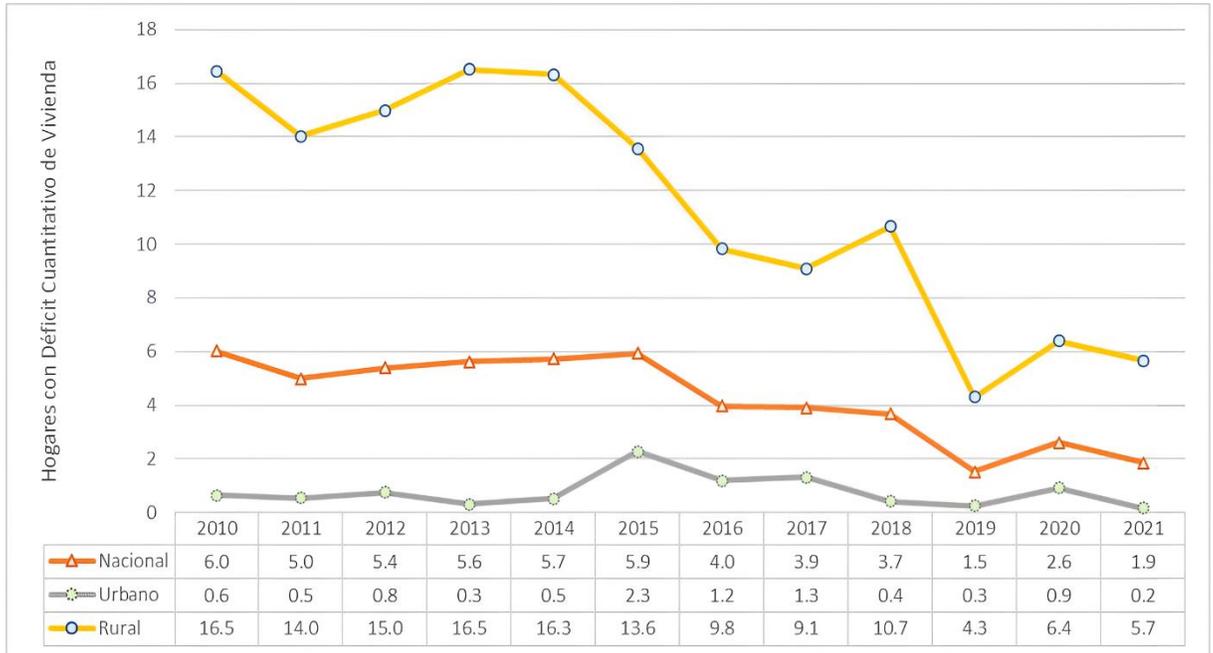
Gráfico 1: Hogares con Déficit Cualitativo de Vivienda Nacional y Según Área (En Porcentaje)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

El comportamiento histórico del déficit de vivienda pasa de un 48.2% en la gestión 2010 a un 40.1% para la gestión 2021, con una tendencia leve a la baja en el déficit cualitativo, lo cual podría considerarse a priori un impacto positivo de las políticas económicas de vivienda de interés social.

Gráfico 2: Hogares con Déficit Cuantitativo de Vivienda Nacional y Según Área (En Porcentaje)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

El comportamiento histórico del déficit de vivienda pasa de un 6.0% en la gestión 2010 a un 1.9% para la gestión 2021, con una tendencia leve a la baja en el déficit cuantitativo, lo cual podría ratificar la consideración a priori, un impacto positivo de las políticas económicas de vivienda de interés social, reduciendo el nivel de déficit habitacional.

A nivel departamental, el mayor beneficio se observa en el Departamento de Tarija y Santa Cruz y La Paz, con el mayor impacto a nivel de reducción del déficit cualitativo.

Tabla 3: Hogares con Déficit Cualitativo de Vivienda, Según Área y Departamento (En Porcentaje)

ÁREA Y DEPARTAMENTO	2010	2015	2020	2021	Promedio	Desviación	Max	Min	Pendiente	Variación
Nacional	48.2	43.0	42.9	40.1	43.1	2.2	48.2	40.1	-0.2	-8.1
Urbano	44.5	41.2	41.0	37.4	40.4	2.5	44.5	36.8	-0.1	-7.1
Rural	55.1	46.9	47.3	46.2	48.9	3.3	55.1	44.6	-0.4	-9.0
Chuquisaca	n.d.	39.6	40.7	40.9	41.3	4.4	50.8	36.4	-0.1	3.9
La Paz	n.d.	41.0	38.4	37.3	40.7	3.4	46.0	34.2	-0.6	-5.3
Cochabamba	n.d.	46.4	50.6	44.3	46.2	3.4	51.2	42.1	0.6	1.9
Oruro	n.d.	51.9	54.4	41.7	47.2	7.5	58.3	34.5	0.8	0.3
Potosí	n.d.	44.9	53.6	51.4	48.2	6.0	57.5	38.8	1.1	-1.0
Tarija	n.d.	46.0	45.0	30.0	41.1	5.4	46.8	30.0	-0.1	-11.1
Santa Cruz	n.d.	40.2	39.3	37.3	40.1	3.2	43.8	33.2	-0.3	-6.0
Beni	n.d.	41.3	52.2	48.8	42.5	8.4	52.2	22.1	2.0	26.7
Pando	n.d.	62.1	75.5	35.1	60.3	12.7	75.5	35.1	0.8	-4.6
Var. Nacional		-0.9	-0.7	-2.9						

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

A nivel departamental el déficit cuantitativo se ven impactos positivos en los departamentos de Beni, Pando, Oruro y Chuquisaca, asimismo, el resto de departamentos infiriendo impactos positivos para la reducción del déficit cuantitativo.

Tabla 4: Hogares Con Déficit Cuantitativo De Vivienda, Según Área Y Departamento (En Porcentaje)

ÁREA Y DEPARTAMENTO	2010	2015	2020	2021	Promedio	Desviación	Max	Min	Pendiente	Variación
Nacional	6.0	5.9	2.6	1.9	4.3	1.6	6.0	1.5	-0.4	-4.2
Urbano	0.6	2.3	0.9	0.2	0.8	0.6	2.3	0.2	0.0	-0.5
Rural	16.5	13.6	6.4	5.7	11.5	4.4	16.5	4.3	-1.1	-10.8
Chuquisaca	n.d.	10.8	4.6	4.1	7.4	2.9	12.9	4.0	-0.7	-8.8
La Paz	n.d.	3.3	1.8	1.1	2.2	1.1	4.0	0.7	-0.1	0.0
Cochabamba	n.d.	4.8	2.3	1.2	3.1	1.4	6.0	0.9	-0.2	-2.2
Oruro	n.d.	7.4	2.6	1.9	6.8	4.4	16.5	1.9	-1.0	-7.0
Potosí	n.d.	10.6	4.9	4.7	9.0	4.4	16.9	1.4	-1.0	-4.0
Tarija	n.d.	1.6	0.5	0.3	1.0	0.8	2.7	0.0	-0.1	-2.4
Santa Cruz	n.d.	4.5	1.2	1.2	2.9	1.5	4.6	0.8	-0.4	-2.8
Beni	n.d.	21.5	8.8	5.6	13.9	5.7	22.2	5.6	-1.4	-16.6
Pando	n.d.	22.0	11.1	9.9	13.8	5.0	22.0	5.6	-0.7	-7.3
Var. Nacional		0.2	1.1	-0.7						

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Es importante analizar el comportamiento del déficit habitacional en sus dos dimensiones, como son el cualitativo que hace referencia a la reparación, refacciones o

mejoras y al déficit cuantitativo referido a nuevas viviendas, tal como se muestra a continuación.

Tabla 5: Déficit Habitacional de Vivienda en (%)

PERIODO	Déficit Cualitativo	Déficit Cuantitativo	Déficit Vivienda (*)
2010	48.17	6.03	54.20
2011	42.37	4.99	47.37
2012	41.37	5.39	46.76
2013	40.97	5.62	46.59
2014	43.92	5.73	49.65
2015	43.04	5.94	48.98
2016	45.47	3.97	49.44
2017	41.84	3.90	45.75
2018	43.80	3.67	47.47
2019	43.67	1.53	45.20
2020	42.94	2.61	45.56
2021	40.07	1.87	41.94

(*) Déficit total de vivienda, que es igual al cuantitativo más cualitativo.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

4.2. MARCO NORMATIVO DE VIVIENDA SOCIAL EN BOLIVIA: ANÁLISIS DE LEYES Y OBJETIVOS DE REDUCCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL

Es importante resaltar que en el periodo de análisis existe un punto de convergencia dividido en dos periodos a partir de la gestión 2013, dado que entre el 2010 a 2012 estuvo vigente la Ley N°1488 de Bancos y Entidades Financieras y a partir de la gestión 2013 a 2021 la Ley N°393 de Servicios Financieros.

4.2.1. PRIMER PERÍODO 2010-2012: LEY 1488 DE BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

La ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras, del 14 de abril de 1993, estaba vigente en la primera fase de la Revolución democrática y cultural iniciada desde el 2010. En éste período se crea el Programa de Vivienda Social y se constituyó la Agencia Estatal de

Vivienda (AEVIVIENDA), priorizándose la dotación de viviendas a grupos vulnerables y sectores menos favorecidos. Durante el periodo 2010 – 2014, la implementación de esta política permitió avanzar en la construcción, mejoramiento y atención post desastres naturales de un total de 67.949 viviendas sociales, de las cuales 54.644 corresponden al área rural y 13.305 al área urbana, llegándose a beneficiar a 312.341 personas.⁵³

Éste primer período se caracteriza porque se tomaron acciones para incrementar el rol de la intermediación financiera en la economía, eliminar el oligopolio financiero y garantizar el acceso al crédito a los sectores prioritarios (productivo y acceso a la vivienda de interés social) con bajas tasas de interés. Con este propósito se creó el Banco Público y se promulgó, entre otros, la Ley de Servicios Financieros. El importante incremento de los fondos prestables en el sistema financiero permitió canalizar mayores recursos para el crédito al sector privado (17,4% en promedio entre 2010 y 2014), lográndose récords sucesivos en las colocaciones, destacando las otorgadas al sector productivo (15,1%), con bajos niveles de mora y mayor uso de la moneda nacional.⁵⁴

4.2.2. SEGUNDO PERÍODO 2013-2021: LEY 393 DE SERVICIOS FINANCIEROS

Este período, con la aprobación de la ley 393 de servicios financieros, que determina que el gobierno se encarga de las regulaciones a la banca, se considera que va de la mano con el nuevo planteamiento del Plan de desarrollo económico y social 2016 a 2020, porque está dentro de los 13 pilares de la Agenda Patriótica.

Se consideran los siguientes pilares:

1. Erradicación de la pobreza extrema.

⁵³ MINISTERIO DE PLANIFICACION DEL DESARROLLO. Plan de Desarrollo Económico y Social 2016-2020 en el marco del Desarrollo Integral para Vivir Bien. https://www.siteal.iiep.unesco.org/sites/default/files/sit_accion_files/siteal_bolivia_0284.pdf. 2018. Pág. 21

⁵⁴ MINISTERIO DE PLANIFICACION DEL DESARROLLO. Plan de Desarrollo Económico y Social 2016-2020 en el marco del Desarrollo Integral para Vivir Bien. https://www.siteal.iiep.unesco.org/sites/default/files/sit_accion_files/siteal_bolivia_0284.pdf. 2018. Pág. 50

2. Socialización y universalización de los servicios básicos con soberanía para Vivir Bien.
3. Salud, educación y deporte para la formación de un ser humano integral.
4. Soberanía científica y tecnológica con identidad propia.
5. Soberanía comunitaria financiera sin servilismo al capitalismo financiero.
6. Soberanía productiva con diversificación y desarrollo integral sin la dictadura del mercado capitalista.
7. Soberanía sobre nuestros recursos naturales con nacionalización, industrialización y comercialización en armonía y equilibrio con la Madre Tierra.
8. Soberanía alimentaria a través de la construcción del Saber Alimentarse para Vivir Bien.
9. Soberanía ambiental con desarrollo integral y respetando los derechos de la Madre Tierra.
10. Integración complementaria de los pueblos con soberanía.
11. Soberanía y transparencia en la gestión pública bajo los principios de no robar, no mentir, no ser flojo y no ser adulón.
12. Disfrute y felicidad plena de nuestras fiestas, de nuestra música, nuestros ríos, nuestra selva, nuestras montañas, nuestros nevados, de nuestro aire limpio, de nuestros sueños.
13. Reencuentro soberano con nuestra alegría, felicidad, prosperidad y nuestro mar.

Este marco establece los lineamientos generales para el desarrollo integral del país. Para cada pilar se han establecido metas, el PDES plantea 68 metas y 340 resultados.

El Pilar 2, de Universalización de los servicios básicos, habla de Vivienda, donde se prevé la disminución del déficit habitacional y el apoyo del Estado para que las familias bolivianas tengan acceso a una vivienda para una vida digna. Con este propósito, se plantean desafíos estratégicos como la ampliación de la oferta habitacional en el marco del mejoramiento y ampliación de las condiciones de habitabilidad, tanto en las ciudades intermedias como en los centros poblados con mayor densidad poblacional, avanzando

también en la promoción de soluciones habitacionales para la consolidación de ciudades del Vivir Bien.⁵⁵

El Pilar 5, Soberanía comunitaria y financiera, busca consolidar el modelo económico social, que contempla financiamiento para la inversión pública y la inversión privada. El sistema financiero se planea desarrollar de forma integral, la meta es alcanzar mayores índices de profundización financiera:

- 60% de la cartera está destinada a los sectores productivos y vivienda de interés social (Banca Múltiple).
- 50% de la cartera destinada a micro, pequeñas y medianas empresas del sector productivo (Banca PyME).
- 50% de la cartera destinada a Vivienda (Entidades Financieras de Vivienda).
- 75% del total de municipios cubiertos con atención de servicios financieros.

Se ha orientado de mejor manera el financiamiento del sector productivo para impulsar el desarrollo productivo y el acceso a la vivienda, Sin embargo, se requiere fortalecer el soporte de los servicios financieros para estas Acciones priorizadas por el Estado Plurinacional. Para alcanzar estos Resultados es necesario realizar las siguientes Acciones:

- Supervisar el cumplimiento de los objetivos de la Ley N° 393, Servicios Financieros.
- Guiar a la banca estatal de fomento de acuerdo a los objetivos de la Ley N° 393.
- Fortalecer al BDP y al Banco Unión para que promuevan el desarrollo de los sectores productivos y sociales tradicionalmente excluidos del financiamiento.

⁵⁵ MINISTERIO DE PLANIFICACION DEL DESARROLLO. Plan de Desarrollo Económico y Social 2016-2020 en el marco del Desarrollo Integral para Vivir Bien. https://www.siteal.iiep.unesco.org/sites/default/files/sit_accion_files/siteal_bolivia_0284.pdf. 2018. Pág. 83

- Preservar los incentivos que promueven la bolivianización financiera y real de la economía de Bolivia.⁵⁶

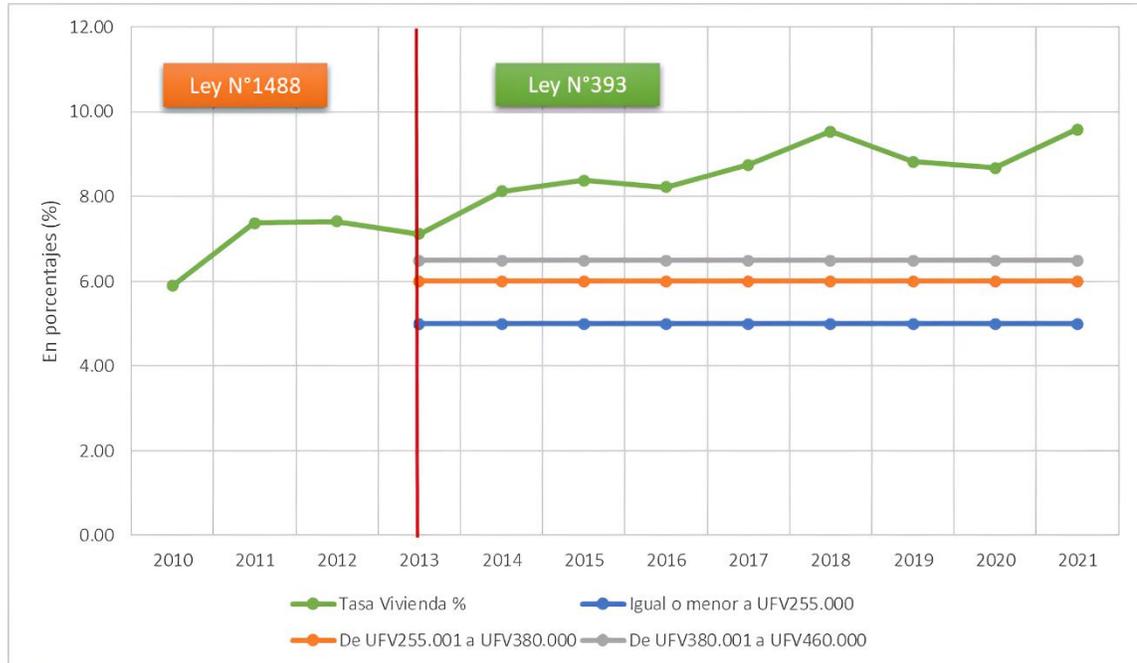
Estos dos períodos muestran los cambios significativos que se han presentado en los años, cuando se tenía en vigencia la ley 1488 se denota una baja en la cartera de créditos de vivienda, que se mantiene constante en los años, hasta que la nueva ley 393 cambia las estadísticas y las incrementa.

4.3. SOSTENIBILIDAD FINANCIERA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA SOCIAL: UN ANÁLISIS DE LARGO DEL TIEMPO

Efectuando un análisis a la sostenibilidad de la política de tasa de interés para vivienda de interés social, es importante observar que en promedio, en los años 2010 a 2012 cuando estaba vigente la Ley N°1488 la tasa de interés de vivienda era de 6.90%, a partir de la gestión 2013 al 2021 el promedio de la tasa de vivienda es de 8.58%, lo cual es positivo dado que pese a la política de vivienda de interés social aplicada a partir de dicho año el sistema presenta una tasa positiva para generar rentabilidad.

⁵⁶ MINISTERIO DE PLANIFICACION DEL DESARROLLO. Plan de Desarrollo Económico y Social 2016-2020 en el marco del Desarrollo Integral para Vivir Bien. https://www.siteal.iiep.unesco.org/sites/default/files/sit_accion_files/siteal_bolivia_0284.pdf. 2018. Pág. 100

Gráfico 3: Evaluación de la Tasa de Interés de Vivienda Vs Interés Social



Fuente: Banco Central de Bolivia (BCB)

Es importante resaltar que la política de vivienda de interés social a partir de la gestión 2013, muestra una evaluación importante y el 15% en promedio se mantiene en créditos de vivienda de interés social, como se muestra a continuación.

Tabla 6: Cartera Sistema Financiero – Bancos, Crédito de Vivienda de Interés Social (VIS) y Participación de Cartera VIS.

PERIODO	Crédito: Sistema Bancario	Crédito: Vivienda de Interés Social	Participación Cartera VIS
2010	5,337	0.00	0.00
2011	6,692	0.00	0.00
2012	8,071	0.00	0.00
2013	9,711	0.00	0.00
2014	13,032	837	6.43
2015	15,444	1,288	8.34

PERIODO	Crédito: Sistema Bancario	Crédito: Vivienda de Interés Social	Participación Cartera VIS
2016	17,910	1,890	10.55
2017	20,196	2,526	12.51
2018	22,597	3,221	14.25
2019	24,249	3,783	15.60
2020	25,270	3,976	15.73
2021	26,291	4,061	15.45

Fuente: Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI).

Se prestará especial atención a la tasa de interés aplicada a los créditos de vivienda social, ya que esta variable es un indicador clave para entender la sostenibilidad financiera, sin embargo, pese al cambio de la norma aún la tasa al sector se mantiene mayor a la norma, que en parte puede darse a que la participación de vivienda de interés social aún es baja, como conclusión a priori.

Es importante resaltar que si bien la tasa de interés a lo largo de los años mantiene la tasa creciente, el cupo de cartera obliga al sistema financiero – Bancos – a cumplir con las tasas de vivienda de interés social, como se observa en los cuadros anteriores.

4.4. TASAS DE INTERÉS EN CRÉDITOS DE VIVIENDA SOCIAL: EVALUACIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO

4.4.1. ASPECTOS CENTRALES DE LA LEY N° 393 ASFI

Las tasas de interés anuales máximas para los créditos de vivienda de interés social 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 N°393, de Servicios Financieros.

El artículo 2 de la norma indica que las disposiciones contenidas en el decreto supremo "serán de aplicación obligatoria para todas las entidades financieras que cuentan con

licencia de funcionamiento de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI)".

Añade que los "Bancos de Desarrollo Productivo, las Cooperativas de Ahorro y Crédito Societarias y las Entidades Financieras Públicas de Desarrollo" están fuera del alcance de la presente disposición legal.

En el capítulo II, artículo 3 del proyecto de decreto supremo se establece las tasas de interés anuales máximas para créditos otorgados con destino a una vivienda de interés social. Estas tasas van desde el 5,5% al 6,5% anual.

En cuanto al valor comercial de la vivienda de interés social, la norma establece tres rangos. El primero es igual o menor a 255.000 UFV (Unidad de Fomento a la Vivienda), lo que equivale a Bs 482.661 (\$us 69.348) al tipo de cambio de hoy. Para esta categoría se fija una tasa máxima de interés anual del 5,5%, según el proyecto. El segundo rango va desde 255.001 UFV hasta 380.000 UFV (Bs 719.260 o \$us 103.342) y la tasa máxima de interés anual fue fijada en 6,0%⁵⁷.

Por último, se establece que para las viviendas de interés social cuyo valor va de 380.001 UFV a 460.000 UFV (Bs 870.683 o \$us 125.098) la tasa máxima de interés anual será del 6,5%. Actualmente, las tasas de interés para el crédito hipotecario de vivienda tienen muchas variaciones, ya sea entre los bancos comerciales, mutuales y las entidades micro financieras.

El crédito destinado a la refacción, remodelación, ampliación y cualquier obra de mejoramiento de una vivienda familiar constituye "crédito de vivienda de interés social", define el proyecto de decreto supremo que reglamenta el régimen de tasas de interés para vivienda de interés social y niveles mínimos de cartera.

La norma establece que esta figura se da independientemente del tipo de garantía que respalde la operación crediticia y siempre que el valor comercial de la vivienda, con las

⁵⁷ Bolivia. (2013). Decreto Supremo N°1842. Gaceta Pública.

obras de mejoramiento financiadas con el crédito, no supere cualquiera de los valores máximos que definen la construcción, según se trate de casa o departamento.

El artículo 7 del proyecto de decreto referido al "Parámetro de Capacidad de Pago" señala que la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), para fines de evaluación de la capacidad de pago del prestatario de un crédito de vivienda de interés social, establecerá mediante reglamento, como parámetro de evaluación, relaciones mínimas entre el monto de la amortización del crédito y el ingreso familiar para cada rango de valor de la vivienda. Dicho reglamento está en elaboración por la ASFI.

4.4.2. TASAS DE INTERÉS DE CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Las tasas de interés máxima para los créditos de vivienda social, están establecidas en el D.S. 1842, dichas tasas de interés reguladas no incluyen los costos del seguro, ni otros recargos, estas están en función a reglamentación específica emitida por parte de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

Tabla 7: Tasa de Interés para Viviendas de Interés Social

VALOR COMERCIAL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	TASA MÁXIMA DE INTERÉS ANUAL
Igual o menor a UFV 255.000	5,50%
De UFV 255.001 a UFV 380.000	6,00%
De UFV 380.001 a UFV 460.000	6,50%

Fuente: D.S. 1842, 2013.

De acuerdo a lo establecido por el D.S. 1842, indica que para aquellos casos que se hayan establecido intereses variables, estos no deben superar la tasa de interés establecidas en la tabla anterior, de la misma forma en cuanto a los préstamos para la construcción de viviendas de interés social señala que el costo final de la vivienda incluirá el valor del terreno y otros costos incurridos invertidos en la construcción de dicha vivienda.

4.4.3. NIVELES MÍNIMOS DE CARTERA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Los niveles que establece el D.S. 1842 para las Entidades de Intermediación Financiera son las siguientes:

Tabla 8: Niveles Mínimos de Cartera

ENTIDAD DE INTERMEDIACION FINANCIERA		NIVEL MINIMO DE CARTERA
Bancos Múltiples	60%	Del total de su cartera, entre créditos destinados al sector productivo y créditos de vivienda de interés social, debiendo representar la cartera destinada al sector productivo cuando menos el veinticinco por ciento (25%) del total de su cartera.
Entidades Financieras de Vivienda	50%	Del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda de interés social.
Bancos Pequeña y Mediana Empresa	50%	Del total de su cartera de créditos, en préstamos destinados a vivienda de interés social.

Fuente: Elaboración propia en base al D.S. 1842, 2013.

Para el cálculo de estos niveles mínimos de cartera, se considera la cartera de créditos generada de manera directa o a través de otras formas de financiamiento directas o indirectas a través de alianzas estratégicas, siempre que el destino pueda ser verificado, para la verificación del cumplimiento de los niveles mínimos de cartera, no se considerará la cartera contingente.⁵⁸

4.4.4. TIPOS DE CRÉDITO: CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Para este tipo de créditos la ASFI establece que su destino en específico es para:

⁵⁸ DECRETO SUPREMO 1842. Régimen de tasas de interés y niveles mínimos de cartera, CAP. II. Bolivia. 2013

- Adquisición de terreno para 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.

Características:

Las viviendas de interés social están definidas por Ley como: aquella única vivienda sin fines comerciales destinada a los hogares de menores ingresos, cuyo valor comercial o costo final para su construcción incluido el valor de terreno no supere UFV 400.000 cuando se trate de departamentos y de UFV 460.000 para casas, valores que podrían ser reguladas por el Gobierno mediante Decreto Supremo.⁵⁹

Se considera como crédito hipotecario de vivienda de interés social, al terreno adquirido con fines de construcción de una vivienda sin fines comerciales, cuyo valor comercial no supere el 40% del valor establecido para casas.

Plazos:

El plazo máximo establecido según la ASFI para créditos hipotecarios de vivienda de interés social es de 20 años o 240 meses.

Garantía:

La garantía de crédito hipotecario de vivienda de interés social, debe ser la misma del destino de crédito y encontrarse hipotecada en primer grado por en favor de la Entidad de Intermediación Financiera.

Evaluación del crédito hipotecario de vivienda de interés social:

Para esta evaluación de los créditos de vivienda de interés social, se debe tomar en cuenta que el crédito se otorgue por única vez, que la adquisición de la vivienda de interés

⁵⁹ AUTORIDAD DE SISTEMA FINANCIERO. Circular ASFI 217/2014 La Paz-Bolivia. 2014

social no sea destinada para fines comerciales, la capacidad de pago de las personas naturales beneficiadas.

Límite de cobranza Judicial:

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 82 de la Ley 393 de servicios financieros, cuando se ejecute la cobranza judicial de un crédito hipotecario de vivienda de interés social, la misma limitará su alcance al remate del bien inmueble hipotecado, con cuyo producto la entidad financiera dará por extinguida la acreencia, siendo improcedente y nula cualquier acción que persiga la recuperación del saldo deudor remanente mediante afectación patrimonial adicional al prestatario.⁶⁰

Créditos de vivienda sin garantía hipotecaria:

Se entiende por crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria, aquel crédito concedido a una persona natural, destinado a la refacción, remodelación, ampliación y cualquier obra de mejoramiento de una vivienda unifamiliar constituye crédito de vivienda de interés social, independientemente del tipo de garantía que respalde la operación crediticia y siempre que el valor comercial de la vivienda, con las obras de mejoramiento financiadas con el crédito, no supere cualquiera de los valores máximos que definen la vivienda de interés social, según se trate de casa o departamento.

Características:

Crédito otorgado a personas naturales, destinado exclusivamente para construcción, refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal.

Plazo:

El crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria no podrá exceder 60 meses de plazo.

⁶⁰ AUTORIDAD DE SISTEMA FINANCIERO. Circular ASFI 217/2014 La Paz-Bolivia. 2014

Crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria, persona independiente:

Para que una persona natural dependiente, para ello la entidad de intermediación financiera de cumplir con lo siguiente:

- Contar con tecnología crediticia adecuada para otorgar y monitorear este tipo de créditos.
- Verificar que el servicio mensual de la deuda y sus intereses no comprometan más del 30% del promedio de los ingresos de los últimos seis meses. La suma de los ingresos de la sociedad conyugal cuando corresponda.

Crédito de vivienda de interés social sin garantía hipotecaria, persona dependiente:

- Contar con una tecnología crediticia adecuada para otorgar y monitorear este tipo créditos.
- Verificar que el prestatario demuestre la percepción de un salario de forma regular.
- Verificar que el servicio mensual de la deuda y sus intereses no comprometa más del 30% del promedio de los últimos tres meses de total ganado menos los descuentos de Ley. La suma de los salarios conyugales cuando corresponda.
- Verificar que la aprobación de estos créditos este respaldada por una verificación y análisis de la situación financiera del prestatario, su conyugue y de su garante.

4.5. ACCESIBILIDAD FINANCIERA: EVALUACIÓN DE REQUISITOS Y ACCESO PARA BENEFICIARIOS DE CRÉDITOS DE VIVIENDA SOCIAL

De acuerdo a la revisión de las principales instituciones financieras, se pudo evidenciar que todas en general dan cumplimiento a lo establecido en la norma y leyes vigentes, manteniendo requisitos accesibles para la población en general, asimismo, la restricción

que en su momento existía de la cuota inicial, fue suprimida por la constitución de FOGAVIS, es decir la creación de Fondo de Garantía de Vivienda de Interés Social, como se observa a continuación.

Tabla 9: Accesibilidad de Créditos de Vivienda de Interés Social

N°	ENTIDAD FINANCIERA	REQUISITOS
1	Banco Mercantil Santa Cruz S.A.	<ul style="list-style-type: none"> - Ser mayor de 18 años. - Documento de identidad vigente. - Respaldo de ingresos (Personas dependientes): Últimas 3 boletas de pago para ingreso fijo y 6 boletas para ingreso variable; extracto de cuenta AFP o de la cuenta donde se recibe el sueldo. Personas independientes: respaldo de compras o ventas del último año. - Plan de pagos de otros préstamos, si aplica.
2	Banco Nacional de Bolivia S.A.	<p>Respaldo documentario que evidencie: Antigüedad laboral, cargo y nivel de ingresos. Será considerado válido uno de los siguientes a satisfacción del banco.</p> <p>Fotocopia de las 3 últimas papeletas de pago (Titular, Codeudor y garante si aplica).(clientes con ingresos fijos).</p> <p>Fotocopia de las últimas 6 papeletas de pago, respaldo de los últimos 12 meses si la periodicidad es bimestral o trimestral(titular, codeudor y garante si aplica. Clientes con ingresos variables).</p> <p>Extracto AFP(con una antigüedad no mayor a 30 días a la fecha de evaluación)</p> <p>Se exceptúan clientes con abono de salarios en el BNB. (Titular, codeudor y garante si aplica).</p> <p>Extracto de cuentas original que evidencie abono mensual de sueldos(Antigüedad mínima de 3 meses). (Titular, codeudor y garante si aplica).</p> <p>Certificado de trabajo que indique: Cargo, posición, nivel de ingresos, antigüedad laboral. (Titular, codeudor y garante si aplica)</p> <p>Constancia de otros ingresos personales o de grupo familiar debidamente respaldados (si corresponde).</p>
3	Banco Unión S.A.	<p>Requisitos Generales:</p> <p>Antigüedad laboral mínima de 1 año o continuidad de 1 año de funcionamiento del negocio.</p> <p>Carnet de identidad del titular y codeudor.</p> <p>Certificado de estado civil o matrimonio.</p> <p>No contar con un inmueble registrado en DD.RR.</p> <p>Dependientes:</p> <p>Boletas de pago actualizadas.</p> <p>Certificado de trabajo actualizado.</p> <p>Estado de ahorro previsional AFPs.</p> <p>Independiente:</p> <p>Respaldo de ingresos.</p> <p>Cuaderno de ventas.</p> <p>Fotocopia de NIT (si corresponde).</p> <p>Requisitos de acuerdo al rubro del cliente.</p>

N°	ENTIDAD FINANCIERA	REQUISITOS
4	Banco FIE S.A.	<p>La vivienda para la que buscas financiamiento no debe tener fines comerciales. Solo puedes optar por el financiamiento de una vivienda cuyo valor comercial (valor de venta) o costo final para su construcción incluido el valor del terreno no supere los UFV 400.000 cuando se trate de un departamento. Si se trata de una casa, no debe sobrepasar los UFV 460.000.</p> <p>Si tienes un terreno, solo puedes obtener financiamiento para construcción en el mismo.</p> <p>Si tienes tu propio negocio o fuente de ingresos necesitas: Llenar el formulario de solicitud. Que tu negocio o fuente de ingresos tenga un funcionamiento mínimo de 6 meses. Factura, pre-factura o aviso de cobranza de algún servicio, luz o agua, por ejemplo. Certificado de no propiedad emitido por Derechos Reales, donde se indique que no posees ninguna vivienda o Declaración Jurada patrimonial. Si tus ingresos dependen de un tercero, de una empresa privada o pública, debes presentar:} Las tres últimas boletas de pago de tu trabajo. Un extracto de AFP's de los aportes que realizas para tu jubilación. Certificado de trabajo que indique cuanto ganas mensualmente, el cargo que ocupas y la antigüedad.</p>
5	Banco Fortaleza S.A.	<p>Llenado del formulario de solicitud de préstamos (solicitante, codeudor y garante si corresponde). Fotocopia del Documento de Identidad del titular, cónyuge y codeudor vigente si corresponde. Fotocopia de Respaldos de un servicio básico (luz, agua, teléfono, gas, entre otros.) para verificar la estabilidad domiciliaria. Documentación adicional según corresponda: Asalariado: 3 últimas boletas de pago, en caso de percibir bonos o incentivos presentar las últimas 12 boletas de pago. Extracto de la Gestora Pública (y extracto de cuenta bancaria). Documentos de respaldo de bienes declarados. Constancia de otros ingresos personales o de grupo familiar debidamente respaldados. Profesional independiente: Fotocopia de NIT, actividad con antigüedad mayor a 1 año. Comprobante pago de impuestos y/o declaraciones impositivas. Contratos laborales y/o consultorías si corresponde. Constancia de ingresos personales por la actividad que desarrolla. Documentos de respaldo de bienes declarados.</p>
6	Banco Sol S.A.	<p>Créditos de vivienda hipotecarios en bolivianos a un plazo máximo de 180 meses para la compra de vivienda, terreno, construcción, refacción, remodelación, ampliación o mejoramiento de vivienda en propiedad horizontal sin fines comerciales Crédito de vivienda sin garantía hipotecaria para anticrédito de vivienda, construcción, refacción, remodelación, ampliación y mejoramiento hasta Bs. 140.000 por un plazo máximo de 60 meses Se otorgará para la única vivienda del cliente y/o cónyuge Se podrá financiar hasta el 100% del valor de la inversión, con una cobertura del FOGAVISP de hasta el 20% del crédito</p>

N°	ENTIDAD FINANCIERA	REQUISITOS
7	Banco Ganadero S.A.	<p>3 últimas boletas de pago. 6 últimas boletas de pago en caso de contar con ingresos adicionales o variables. Certificado de trabajo del solicitante y cónyuge si la boleta de pago no especifica antigüedad y cargo. Extracto de aportes a la Gestora Pública con registro de aportes con una antigüedad no mayor a tres meses de la fecha de ingreso de la solicitud a Admisión de Créditos y/o extracto bancario de los últimos 6 meses.</p>

Fuente: Elaboración propia, paginas Bancos.

4.6. MODELO ECONÓMICO

4.6.1. ANÁLISIS DE VARIABLES

DEPENDIENTE:

La variable dependiente, se modelará utilizando la variable déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo. Asimismo, a fin de contar con una variable dependiente única, se construirá la variable sumando ambas series para tener una sola variable que permita medir el déficit ocupacional en Bolivia, como se muestra en las siguientes gráficas de déficit habitacional, cualitativo y cuantitativo.

Gráfico 4: Déficit de Vivienda en (%)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

INDEPENDIENTE:

Las variables independientes, se modelarán utilizando a las siguientes variables:

- V.E.2.1. Políticas públicas: Crédito de Vivienda de Interés Social.
Esta variable esta modelada por la cartera de créditos expresa en MM de USD, transformada a logaritmo neperiano para el modelo.
- V.E.3.1. Financiamiento y crédito: Sostenibilidad Financiera.

Esta variable estará modelada por la tasa de interés de créditos hipotecarios, transformada a logaritmo neperiano para el modelo.

- V.E.3.2. Financiamiento y crédito: Tasa de Interés.

Esta variable estará modelada por la tasa de interés de créditos de vivienda de interés social, asimismo, se considerara la participación en cartera a fin de establecer el efecto del financiamiento.

- V.E.3.3. Financiamiento y crédito: Accesibilidad financiera.

Esta variable estará modelada por una variable dummy a partir de la gestión 2013, entra en vigencia la Ley N°393 y los créditos de vivienda de interés social.

ANÁLISIS DE CORRELACIÓN

El análisis de correlación de las variables independientes expuestas a continuación.

Cuadro 5: Análisis de Correlación

```
. corr
(obs=12)
```

	periodo	deficit_vi-a	tenden-a	credit~o	credit~l	part_vis	tasa_v-a	tasa_vis	dummy	men~255m	de_~380m	de_~460m
periodo	1.0000											
deficit_vi-a	-0.7070	1.0000										
tendencia	1.0000	-0.7070	1.0000									
credito_si-o	0.9938	-0.6495	0.9938	1.0000								
credito_vi~l	0.9747	-0.6197	0.9747	0.9846	1.0000							
part_vis	0.9612	-0.5345	0.9612	0.9845	0.9756	1.0000						
tasa_vivie-a	0.9015	-0.7011	0.9015	0.9061	0.8574	0.8904	1.0000					
tasa_vis	0.7526	-0.4073	0.7526	0.7561	0.6515	0.7392	0.7179	1.0000				
dummy	0.7526	-0.4073	0.7526	0.7561	0.6515	0.7392	0.7179	1.0000	1.0000			
menor_u~255m	0.7526	-0.4073	0.7526	0.7561	0.6515	0.7392	0.7179	1.0000	1.0000	1.0000		
de_ufv2~380m	0.7526	-0.4073	0.7526	0.7561	0.6515	0.7392	0.7179	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
de_ufv3~460m	0.7526	-0.4073	0.7526	0.7561	0.6515	0.7392	0.7179	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar en el análisis previo de correlación que existen correlaciones inversas de las variables independientes referente al déficit habitacional, por lo que se procederá a efectuar el modelado econométrico a fin de determinar el efecto de la política económica de vivienda de interés social.

4.6.2. MODELO PROPUESTO

Se efectuó el análisis de las variables, de manera independiente y se procedió a corregir colinealidades, dando como resultado el siguiente modelo econométrico, en el cual se concluye que existe un efecto positivo en el crecimiento de la tasa de crecimiento del crédito de vivienda de interés social tiene un efecto inverso en la reducción del déficit de vivienda, por tanto podemos inferir que el efecto de la política económica de créditos de vivienda de interés social es positivo a efectos de reducir el déficit habitacional en el país.

Cuadro 6: Modelo Económico (Inicial)

```
. reg deficit_vivienda lcredito_vivienda_interes_social
```

Source	SS	df	MS	Number of obs =	8
Model	32.2355428	1	32.2355428	F(1, 6) =	11.47
Residual	16.8565535	6	2.80942558	Prob > F =	0.0147
				R-squared =	0.6566
				Adj R-squared =	0.5994
Total	49.0920963	7	7.01315661	Root MSE =	1.6761

deficit_vivienda	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
lcredito_vivienda_interes_social	-3.67955	1.086266	-3.39	0.015	-6.337546 -1.021554
_cons	75.34913	8.464086	8.90	0.000	54.63825 96.06

Fuente: Elaboración propia

4.6.3. TEST RESIDUOS AL MODELO ECONOMÉTRICO

Se procede a efectuar el análisis de los residuos a fin de validar el modelo, en cuanto a si existe heteroscedasticidad y autocorrelación, para lo cual las pruebas se muestran a continuación.

4.6.3.1. Prueba de Breusch-Pagan para Heteroscedasticidad

La prueba de Breusch-Pagan es un método estadístico utilizado para evaluar la heteroscedasticidad, una violación de la suposición de varianza constante de los residuos en modelos de regresión. La heteroscedasticidad ocurre cuando la variabilidad de los

términos de error no es constante en todos los niveles de las variables independientes. Esto puede llevar a estimaciones de parámetros ineficientes y afectar la confiabilidad de las inferencias estadísticas, para lo cual los resultados del modelo econométrico inicial son los siguientes:

Cuadro 7: Test de Heteroscedasticidad

```
. hetttest residuos

Breusch-Pagan / Cook-Weisberg test for heteroskedasticity
Ho: Constant variance
Variables: residuos

      chi2(1)      =      0.83
Prob > chi2      =      0.3634
```

Fuente: Elaboración propia

De los resultados de la prueba, se concluye que existe heteroscedasticidad en el modelo propuesto, por lo que se debe proceder a corregir.

4.6.3.2. Prueba de Durbin-Watson para Autocorrelación

La prueba de Durbin-Watson es una herramienta estadística utilizada para evaluar la presencia de autocorrelación en los residuos de un modelo de regresión. La autocorrelación se refiere a la correlación serial entre los términos de error en un modelo, lo que puede afectar la eficiencia de las estimaciones y conducir a inferencias estadísticas sesgadas.

Cuadro 8: Test de Autocorrelación

```
. dwstat

Durbin-Watson d-statistic( 2,      8) = 1.999909
```

Fuente: Elaboración propia

De la prueba realizada, se concluye que el modelo no tiene problemas de autocorrelación, por lo que no requiere corrección, salvo el caso de heteroscedasticidad detectado.

4.6.4. MODELO ECONÓMÉRICO CORREGIDO

Se procedió a efectuar la corrección de la heteroscedasticidad detectada, dando como resultado el siguiente resultado del modelo econométrico final.

Cuadro 9: Modelo Económico Final

```
. reg deficit_vivienda lcredito_vivienda_interes_social, robust
```

Linear regression

Number of obs =	8
F(1, 6) =	14.76
Prob > F =	0.0085
R-squared =	0.6566
Root MSE =	1.6761

deficit_vivienda	Robust				[95% Conf. Interval]	
	Coef.	Std. Err.	t	P> t		
lcredito_vivienda_interes_social	-3.67955	.9578948	-3.84	0.009	-6.023434	-1.335666
_cons	75.34913	7.175173	10.50	0.000	57.79211	92.90614

Fuente: Elaboración propia

Del modelo econométrico final, podemos concluir que existe una relación inversa entre el “Déficit de Vivienda Habitacional”, respecto a la “Cartera de Vivienda de Interés Social”, esta variable es expresada en logaritmos, por tanto, su interpretación es por cada 1% de crecimiento en la cartera de vivienda de interés social el déficit habitacional se reduce en -3.68%.

$$Deficit\ vivienda = \alpha_0 + \alpha_1 * \ln(Crédito\ vivienda\ de\ interes\ social)$$

Donde, el impacto de reducción del déficit fiscal es:

$$\frac{\delta Deficit\ Fiscal}{\delta \ln(Crédito\ Vivienda\ de\ Interes\ Social)} = -3.67955$$

CAPITULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

Del presente trabajo de investigación se concluye, que se pudo evaluar el impacto del Programa de Crédito de Vivienda de Interés Social (2010-2021) en Bolivia, identificando factores clave como son las disposiciones generadas a partir de la promulgación de la Ley N°393 de Servicios Financieros, que permitió se apliquen políticas económicas para que se otorgue créditos de vivienda de interés social, bajo condiciones favorables para la población en su conjunto, asimismo, en dicha disposición se establece el control de precios de tasas de interés fijando techos en las tasas activas y cupos de cartera para créditos de vivienda de interés social, permitiendo de esta manera, como se observa en la evidencia empírica, la reducción del déficit habitacional en el país.

Del mismo modo el análisis del comportamiento del déficit habitacional en Bolivia, nos muestra una tendencia decreciente en dicha variable, infiriendo resultados positivos a priori de la aplicación de las disposiciones normativas de política económica para créditos de vivienda de interés social.

Referente al análisis de las leyes, decretos, resoluciones y reglamentos, que rigen la política de vivienda de interés social en Bolivia, y sus metas de reducción del déficit habitacional, podemos concluir que permitieron a partir de la Ley N°393 de Servicios Financieros, y sus decretos y resoluciones respectivas impulsar la otorgación de créditos dirigidos a créditos de vivienda de interés social, con cupos de cartera y control de tasas, facilitando su acceso a la población en general.

El análisis a la sostenibilidad financiera de las políticas económicas de vivienda de interés social a lo largo del tiempo, permitieron denotar que, pese a las disposiciones de control de tasas a tasa fija en créditos de vivienda de interés social, la tasa de interés de vivienda presento una tendencia creciente lo cual denota una rentabilidad importante para el sistema financiero bancario, garantizando así su estabilidad financiera.

Al respecto, los resultados de la evaluación de las tasas de interés en créditos de vivienda de interés social del sistema financiero, se mantuvieron fijas desde la promulgación del Decreto Supremo 1842, que mantuvo fijas las tasas de interés de vivienda de interés social en un rango de 5.50%, 6.00% y 6.50%.

Finalmente, los resultados de la evaluación de la accesibilidad financiera, muestran que las instituciones financieras bancarias, tienen en sus páginas web respectivas el producto de vivienda de interés social, con requisitos que son accesibles a la población en su conjunto, garantizando de esta manera su acceso a la población, asimismo, se acota que el gobierno determinó la creación de un fondo de garantía para vivienda de interés social, el cual facilita y apoya el acceso en aquellos casos que no se cuente con el aporte propio.

5.2. APOORTE DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN A LA MENCIÓN

El aporte a la mención financiera, es importante resaltar permitió evaluar las políticas económicas dirigidas al sector financiero, en este caso el Sector Bancario, asimismo, la cuantificación de impactos de dichas políticas en el país.

5.3. VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La conclusión principal está referida a la pregunta de investigación: *“¿En qué medida el Programa de Crédito de Vivienda de Interés Social implementado en Bolivia entre 2010 y 2021 ha influido en la reducción del déficit habitacional, y cuáles son los factores clave que han contribuido o limitado su efectividad?”*

Formulando, la siguiente respuesta tentativa: *“La implementación de políticas económicas destinadas a facilitar el acceso a créditos de vivienda de interés social en Bolivia, durante el periodo 2010-2021, ha tenido un impacto positivo al reducir el déficit habitacional. Este logro se atribuye a la orientación de las políticas hacia la disminución de las tasas de interés para la financiación de cartera de vivienda de interés social y la*

imposición de cupos de cartera, obligando al sistema financiero a asignar recursos para cumplir con dicha política.”

Concluyendo, que dicha hipótesis es válida, dado que la evidencia empírica demuestra que por cada 1% de crecimiento en cartera de vivienda de interés social, se reduce aproximadamente un 3% del déficit habitacional, aspecto positivo en la aplicación de dichas políticas. Asimismo, el acompañamiento de otras medidas como el control de tasas de interés y cupos de cartera de vivienda de interés social, permitieron apoyar la ejecución de dicha política en el sistema financiero bancario.

5.4. RECOMENDACIONES

El presente trabajo de investigación esta orientado a la evaluación de las políticas de reducción del déficit ocupacional, sin embargo, en el proceso se observo que existen otras variables que deben ser abordadas para el sistema financiero y el gobierno, dado que se deben aplicar mecanismos de fomento al ahorro de recursos al sistema financiero y apoyo de parte de las instituciones para poder contar con los recursos necesarios y fomentar el crecimiento de los créditos de vivienda de interés social, mas aun que las tasas fijas representan un riesgo de mercado, por tasa de interés, aspecto que no forma parte del presente análisis, por lo que es recomendable encarar para la banca análisis de riesgos de mercado por tasa de interés.

BIBLIOGRAFIA

- ASFI. (2023). Recopilación de Normas para Servicios Financieros, Regulación de Riesgos, Riesgo Crediticio. La Paz: ASFI.
- Bolivia. (2009). Constitución Política del Estado (CPE). Gaceta Pública.
- Bolivia. (2013). Ley de Servicios Financieros 393. Gaceta Pública.
- Bolivia. (2014). Decreto Supremo N°2055. Gaceta Pública.
- Bolivia. (2013). Decreto Supremo No. 1842. Gaceta Pública.
- Bolivia. (2014). Decreto Supremo No. 2055. Gaceta Pública.
- Banco Central de Bolivia, B. (17 de 04 de 2022). Glosario de Términos Económicos y Financieros. Obtenido de Glosario de Términos Económicos y Financieros: https://www.bcb.gob.bo/webdocs/seccioneducativa/Glosario_2019.pdf
- Bardhan, P., & Mookherjee, D. (2000). "Rent-seeking and the economics of corruption." In A. K. Dasgupta, & K.-G. Mäler (Eds.), *Handbook of Environmental Economics* (pp. 1399–1435). Elsevier.
- Carlos E., R. (2013). *Diccionario de economía: etimológico, conceptual*. Argentina: Biblioteca Digital.
- Dornbusch, R., Fischer, S., & Startz, R. (1999). *Macroeconomía*. Madrid: McGraw Hill.
- Evans, P. B., & Rauch, J. E. (1999). "Bureaucracy and growth: A cross-national analysis of the effects of 'Weberian' state structures on economic growth." *American Sociological Review*, 64(5), 748–765.
- Gujarati, D. (2010). *Econometría*. México: Mc Graw Hill.
- Galindo M., M. A. (2010). *Diccionario de Economía y Empresa*. España: Top Printer Plus, S.L.
- Le Roy Miller, R., & Pulsineli, R. W. (1992). *Moneda y Banca*. Bogotá: McGraw Hill.
- López, Roger. (2013). *Desarrollo Financiero y Crecimiento Económico, en Bolivia 1980 - 2013*.
- Lykke E., Andersen; Boris, Branisa y Stefano, Canelas. (2013). *El ABC del Desarrollo en Bolivia*. INESAD.

- Keynes J. M. (1969): La Teoría Económica de Lord John Maynard Keynes, México
- Forstmann A. (1960): Dinero y crédito. Buenos Aires- Argentina. Tomo I
- T. Froyen Richard. (1990): Macroeconomía teorías y Políticas. Edit. 1ra México. México
- Garcia Miranda G: (1990). Intermediación Financiera y Crecimiento Económico. Bogotá-Colombia
- Mattik P (2009): Los Límites de la Economía Mixta, Versión digital, México.
- Martínez, Pablo. (2006). Desarrollo Rural y Sostenible. McGraw-Hill. España.
- North, D. C. (1991). "Institutions." Journal of Economic Perspectives, 5(1), 97–112.
- Ostrom, E. (2005). Understanding Institutional Diversity. Princeton University Press.
- Sachs, J. D., & Larraín B., F. (2004). Macroeconomía en la Economía Global. Buenos Aires: Pearson.
- UDAPE. (2016). Diagnósticos Sectoriales - Tomo IX Construcción. Bolivia.
- Williamson, O. E. (2000). "The new institutional economics: Taking stock, looking ahead." Journal of Economic Literature, 38(3), 595–613.

Páginas Web Consultadas:

- <https://www.economiayfinanzas.gob.bo/mision-y-vision-institucional.html>. F.21.07.2024.
- [https://es.wikipedia.org/wiki/Ministerio_de_Econom%C3%ADa_y_Finanzas_P%C3%BAblicas_\(Bolivia\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Ministerio_de_Econom%C3%ADa_y_Finanzas_P%C3%BAblicas_(Bolivia)). Fecha 21.07.2024.
- <http://www.planificacion.gob.bo/index>. F.20.08.2024.
- <https://www.oopp.gob.bo/mision-y-vision/> F.30.01.2024.
- <https://www.oopp.gob.bo/objetivos-institucionales/> F.30.01.2024.
- <https://www.bcb.gob.bo>
- <https://www.asfi.gob.bo>
- <https://www.udape.gob.bo>
- <https://www.economiayfinanzas.gob.bo>

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia Metodológica

PLANILLA DE CONSISTENCIA METODOLÓGICA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA		
1. TÍTULO: "EL CREDITO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SU EFECTO EN EL DEFICIT DE VIVIENDA EN BOLIVIA PERIODO 2010 - 2021"		
2. OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN: Evaluar el Impacto del programa de crédito de vivienda de interés social en la reducción del déficit habitacional en Bolivia (2010-2021).		
3. PREGUNTA DE LA INVESTIGACIÓN: ¿En qué medida el Programa de Crédito de Vivienda de Interés Social implementado en Bolivia entre 2010 y 2021 ha influido en la reducción del déficit habitacional, y cuáles son los factores clave que han contribuido o limitado su efectividad?		
4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: Bolivia enfrenta desafíos significativos en términos de déficit habitacional, a pesar de la implementación de programas gubernamentales, como el Crédito de Vivienda de Interés Social, destinados a abordar esta problemática. Este estudio se propone analizar críticamente la efectividad de dicho programa en la disminución del déficit habitacional en el país durante el periodo comprendido entre 2010 y 2021.	5. PLANTEAMIENTO DEL OBJETIVO GENERAL: Evaluar el impacto del Programa de Crédito de Vivienda de Interés Social (2010-2021) en Bolivia, identificando factores clave y proponiendo mejoras para reducir el déficit habitacional.	6. PLANTEAMIENTO HIPÓTESIS: La implementación de políticas económicas destinadas a facilitar el acceso a créditos de vivienda de interés social en Bolivia, durante el periodo 2010-2021, ha tenido un impacto positivo al reducir el déficit habitacional. Este logro se atribuye a la orientación de las políticas hacia la disminución de las tasas de interés para la financiación de cartera de vivienda de interés social y la imposición de cupos de cartera, obligando al sistema financiero a asignar recursos para cumplir con dicha política.
7. IDENTIFICACIÓN DE CATEGORÍAS ECONÓMICAS: C.E.1. Viviendas dignas. C.E.2. Políticas públicas. C.E.3. Financiamiento y crédito.		
8. IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES ECONÓMICAS V.E.1.1. Viviendas dignas: Deficit de viviendas V.E.2.1. Políticas públicas: Crédito de Vivienda de Interes Social. V.E.3.1. Financiamiento y crédito: Sostenibilidad Financiera. V.E.3.2. Financiamiento y crédito: Tasa de Interés. V.E.3.3. Financiamiento y crédito: Accesibilidad financiera.	9. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Analizar el comportamiento del déficit habitacional en Bolivia para comprender sus tendencias y factores subyacentes. Analizar las leyes, decretos, resoluciones y reglamentos, que rigen la política de vivienda de interés social en Bolivia, y sus metas de reducción del déficit habitacional. Examinar la sostenibilidad financiera de las políticas económicas de vivienda de interés social a lo largo del tiempo. Evaluar las tasas de interés en créditos de vivienda de interés social del sistema financiero. Evaluar la accesibilidad financiera, asegurando que los beneficiarios puedan acceder y cumplir con los requisitos de crédito.	

Anexo 2: Hogares con Déficit Cualitativo de Vivienda, Según Área y Departamento (En Porcentaje)

ÁREA Y DEPARTAMENTO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Promedio
Nacional	48.2	42.4	41.4	41.0	43.9	43.0	45.5	41.8	43.8	43.7	42.9	40.1	43.1
Urbano	44.5	36.8	37.9	39.2	42.2	41.2	43.8	38.7	42.5	39.5	41.0	37.4	40.4
Rural	55.1	53.8	48.6	44.6	47.5	46.9	49.0	48.2	46.7	52.9	47.3	46.2	48.9
Chuquisaca	n.d.	37.0	46.8	36.4	50.8	39.6	42.5	40.1	36.8	42.6	40.7	40.9	41.3
La Paz	n.d.	42.6	43.3	38.6	46.0	41.0	43.4	40.2	42.7	34.2	38.4	37.3	40.7
Cochabamba	n.d.	42.4	42.1	43.1	46.5	46.4	48.4	50.3	43.5	51.2	50.6	44.3	46.2
Oruro	n.d.	41.4	34.5	41.1	48.2	51.9	56.9	58.3	46.3	44.1	54.4	41.7	47.2
Potosí	n.d.	52.4	41.7	38.8	42.4	44.9	49.6	44.7	53.7	57.5	53.6	51.4	48.2
Tarija	n.d.	41.1	38.9	36.4	40.3	46.0	46.1	44.9	36.1	46.8	45.0	30.0	41.1
Santa Cruz	n.d.	43.4	39.6	43.8	37.7	40.2	42.0	33.2	43.0	41.6	39.3	37.3	40.1
Beni	n.d.	22.1	35.6	38.6	46.7	41.3	48.0	39.7	46.7	47.5	52.2	48.8	42.5
Pando	n.d.	39.8	53.8	67.3	60.3	62.1	62.1	69.2	70.5	67.9	75.5	35.1	60.3
Var. Nacional		-5.8	-1.0	-0.4	2.9	-0.9	2.4	-3.6	2.0	-0.1	-0.7	-2.9	

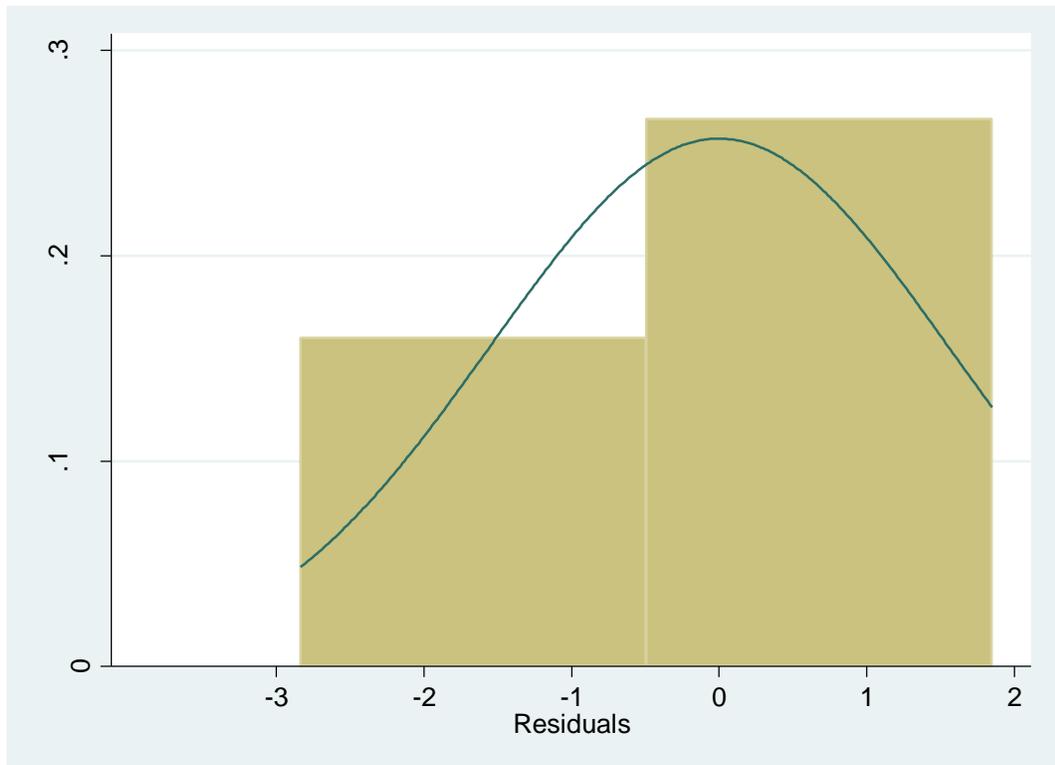
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Anexo 3: Hogares con Déficit Cuantitativo de Vivienda, Según Área y Departamento (En Porcentaje)

ÁREA Y DEPARTAMENTO	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Promedio
Nacional	6.0	5.0	5.4	5.6	5.7	5.9	4.0	3.9	3.7	1.5	2.6	1.9	4.3
Urbano	0.6	0.5	0.8	0.3	0.5	2.3	1.2	1.3	0.4	0.3	0.9	0.2	0.8
Rural	16.5	14.0	15.0	16.5	16.3	13.6	9.8	9.1	10.7	4.3	6.4	5.7	11.5
Chuquisaca	n.d.	12.9	7.8	8.7	6.6	10.8	9.4	5.5	7.0	4.0	4.6	4.1	7.4
La Paz	n.d.	1.2	2.0	4.0	2.6	3.3	3.3	2.6	1.3	0.7	1.8	1.1	2.2
Cochabamba	n.d.	3.4	3.0	3.2	6.0	4.8	2.8	2.6	3.6	0.9	2.3	1.2	3.1
Oruro	n.d.	8.9	16.5	9.9	8.7	7.4	3.2	3.1	8.6	3.9	2.6	1.9	6.8
Potosí	n.d.	8.6	12.4	16.9	13.9	10.6	9.0	7.5	9.3	1.4	4.9	4.7	9.0
Tarija	n.d.	2.7	0.0	1.6	1.1	1.6	0.5	0.9	0.8	0.7	0.5	0.3	1.0
Santa Cruz	n.d.	4.1	4.2	3.6	4.6	4.5	2.7	3.3	1.4	0.8	1.2	1.2	2.9
Beni	n.d.	22.2	20.0	13.8	16.0	21.5	8.8	14.2	14.3	8.1	8.8	5.6	13.9
Pando	n.d.	17.1	17.6	7.5	17.7	22.0	11.9	15.8	15.7	5.6	11.1	9.9	13.8
Var. Nacional		-1.0	0.4	0.2	0.1	0.2	-2.0	-0.1	-0.2	-2.1	1.1	-0.7	

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Anexo 4: Grafico de Residuos Modelo Econométrico Final



Fuente: Elaboración propia

Anexo 5: Estadísticas Modelo Econométrico

PERIODO	Deficit_Vivienda	Tendencia	Crédito_Sistema_Bancario	Crédito_Vivienda_Inter_Social	Part_VIS	Tasa_Vivienda	Tasa_VIS	Dummy	Menor_UFV255M	De_UFV255M_UFV380M	De_UFV380M_UFV460M
2010	↑ 54.20	1	5,337	0.00	0.00	5.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2011	→ 47.37	2	6,692	0.00	0.00	7.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2012	→ 46.76	3	8,071	0.00	0.00	7.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2013	→ 46.59	4	9,711	0.00	0.00	7.12	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2014	→ 49.65	5	13,032	837	6.43	8.13	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2015	→ 48.98	6	15,444	1,288	8.34	8.39	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2016	→ 49.44	7	17,910	1,890	10.55	8.23	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2017	↓ 45.75	8	20,196	2,526	12.51	8.75	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2018	→ 47.47	9	22,597	3,221	14.25	9.54	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2019	↓ 45.20	10	24,249	3,783	15.60	8.83	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2020	↓ 45.56	11	25,270	3,976	15.73	8.68	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50
2021	↓ 41.94	12	26,291	4,061	15.45	9.59	6.09	1.00	5.00	6.00	6.50

Fuente: BCB, ASFI, UDAPE, INE.