

PÚBLICO

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

BOLIVIA

PRÉSTAMO AL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA (CONAVI)

(BO0072)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO (PARA PROYECTO)

JULIO, 1967

I N D I C E

	<u>Página</u>
RESUMEN	1
ANALISIS DEL PROYECTO	
I. Introducción	4
A. Antecedentes	4
B. La solicitud	4
II. El Prestatario	5
A. Identidad	5
B. Fines y Objetivos	5
C. Organización	5
D. Aspectos Institucionales	6
E. Aspectos Financieros	8
F. Programa Anterior (préstamo 61-TF/BO)	13
G. Capacidad Legal	15
III. El Programa	16
A. Descripción	16
B. Urbanización	17
C. Servicios Comunales	17
D. Proyecto Experimental	17
E. Asistencia Técnica	18
F. Inspección y Vigilancia	18
G. Costo del Programa	18
H. Plan de Financiamiento	19
I. Costos Promedios y Costos Máximos	20
IV. Justificación del Programa	21
A. Factibilidad Técnica y Financiera	21
B. Evaluación Socio-Económica	21
V. Conclusiones y Recomendaciones	27
<u>ANEXOS:</u>	
I. PLAN DE OPERACIONES	
II. EVALUACION DEL PRESTAMO 61-TF/BO	
III. INFORME TECNICO	
IV. INFORME JURIDICO	
V. DESCRIPCION DEL PROGRAMA	

PRESTAMO AL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA (CONAVI)BOLIVIARESUMEN 1/

1. Prestatario: Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), organismo nacional encargado de la vivienda de interés social; creado por Decreto Supremo No. 06916 del 3 de julio de 1964, como institución de derecho público, con personalidad jurídica y autonomía de gestión reconocida por el Estado.
2. Cantidad y Tipo de Moneda: Hasta US\$5.500.000 o su equivalente en otras moneda para cubrir gastos en divisas y en moneda local.
3. Fuente de los Fondos: El Fondo para Operaciones Especiales.
4. Garantía: La fianza solidaria de la República de Bolivia.
5. Descripción del Programa: El programa, que sería llevado a cabo por CONAVI, tiene por objeto la construcción de aproximadamente 3.500 viviendas de interés social. De estas 3.500 viviendas, se construirán aproximadamente 2.000 por el sistema de auto-construcción; 1.300 viviendas unifamiliares por el sistema de construcción directa; y 200 viviendas multifamiliares también por el sistema de construcción directa.

En el costo de construcción de las viviendas se ha incluido el costo del terreno urbanizado que comprende: caminos, veredas, redes de agua potable, sistemas de desagüe y redes eléctricas. En cada proyecto se deberá contemplar los servicios comunales que se consideren necesarios, tales como: escuelas, comercios, mercados, postas de salud y policía, campos deportivos y parques. Con los recursos del préstamo se financiaría la asistencia técnica para mejorar la administración de CONAVI; reorganizar su sistema contable; reforzar su departamento social; otorgar becas a su personal y estudiar las bases para el desarrollo urbano de algunas ciudades.

6. Costo Total del Programa: El costo total del programa se estima en el equivalente de US\$8.507.500, distribuidos del modo siguiente:

1/ Tipo de Cambio: US\$1.00 = \$b 12.00.

(equivalente en miles de US\$)

	No. de Viviendas	Aporte Local		BID	TOTAL a/
		CONAVI	Benefi- ciarios		
1. <u>Construcción de viviendas</u>					
Auto-construcción	2.000	1.200.0	320.0	2.280.0	3.800.0
Construcción directa (unifamiliares)	1.300	585.0	292.5	2.047.5	2.925.0
Construcción directa (multifamiliares)	200	280.0	70.0	350.0	700.0
	<u>3.500</u>	2.065.0	682.5	4.677.5	7.425.0
		(27.8%)	(9.2%)	(63.0%)	
2. <u>Servicios comunales</u>		225.0	-	550.0	775.0
3. <u>Asistencia técnica</u>		35.0	-	217.5	252.5
4. <u>Insp. y vigilancia</u>		-	-	55.0	55.0
TOTALES		2.325.0	682.5	5.500.0	8.507.5
PORCENTAJE		27%	8%	65%	100%
		35%			

7. Plan de Financiamiento: El programa sería financiado de acuerdo con la siguiente distribución:

(equivalente en miles de US\$)

	Moneda de Origen		Moneda de Uso		TOTAL	%
	US\$	\$b	US\$	\$b		
BID	3.500.0	2.000.0	1.400.0	4.100.0	5.500.0	65
CONAVI	-	2.325.0	-	2.325.0	2.325.0	27
BENEFICIARIOS	-	682.5	-	682.5	682.5	8
TOTAL	3.500.0	5.007.5	1.400.0 ^{b/}	7.107.5	8.507.5	100
PORCENTAJE	41%	59%	17%	83%	100%	

a/ En el costo de construcción de viviendas se incluye el costo del terreno urbanizado.

b/ No incluye costos indirectos en divisas.

8. Plazos: El préstamo sería amortizado en un plazo de 30 años, mediante 52 cuotas senestrales, la primera de las cuales se pagaría 4-1/2 años después de la firma del contrato. Los pagos por amortización e intereses se efectuarían en pesos bolivianos o proporcionalmente en las respectivas monedas desembolsadas. El plazo de ejecución del préstamo sería de 3 años.
9. Intereses y Comisiones: El interés sería de 2-1/4% anual; la comisión de servicio de 3/4% anual y la comisión de compromiso de 1/2% anual. Los pagos por concepto de comisión de servicio se harían semestralmente. La de servicio proporcionalmente en las monedas desembolsadas y la de compromiso proporcionalmente sobre las sumas no desembolsadas en dólares y las otras monedas previstas en el contrato de préstamo. La comisión de compromiso entraría a regir 60 días después de la fecha de la firma del contrato.
10. Justificación del Programa: El Plan Nacional de Desarrollo Económico-Social para los próximos tres o cuatro años, presentado al CIAP por el Gobierno de Bolivia en diciembre de 1966, contempla una inversión en el sector viviendas de \$b 216.0 millones, equivalentes a US\$ 18.0 millones; el programa bajo estudio representaría el 47.3% de dicha inversión.

Las viviendas que se construyan mediante la ejecución del programa contribuirían a disminuir el déficit habitacional en el sector de población de bajos ingresos. Con la ejecución del subprograma multifamiliar, se espera iniciar un nuevo campo de construcción de viviendas para familias de bajos ingresos y de esta manera aprovechar al máximo la topografía del terreno en ciertas zonas de Bolivia. Se considera que el programa ha sido concebido dentro de normas técnicas y de planificación generalmente aceptables.

Durante la ejecución del programa, se crearían oportunidades de empleo para obreros no calificados, y se aumentaría temporalmente la demanda de materiales de construcción de producción local.

El sistema que se utilizaría en el proceso de adjudicación de las viviendas se basaría en criterios socio-económicos tendientes a favorecer a las familias de menores ingresos.

A través del plan de asistencia técnica, incluido en el programa, se fomentaría la planificación urbana y se mejoraría la organización administrativa y técnica de CONAVI.

11. Conclusión: El Departamento de Operaciones, sobre la base de los estudios efectuados por el Comité de Proyecto, eleva a la consideración del Presidente del Banco, el documento de préstamo respectivo, a fin de que, si lo estima procedente, someta al Directorio Ejecutivo la aprobación del proyecto de resolución correspondiente.

ANALISIS DEL PROYECTO

I. INTRODUCCION

A. ANTECEDENTES

- 1.01 En el curso de 1961, el Banco recibió del Gobierno de Bolivia la primera solicitud de crédito para el financiamiento de un programa de vivienda social. En esa fecha, estas actividades estaban a cargo del Instituto Nacional de la Vivienda, entidad estatal descentralizada y bajo la tutela del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social. El desorden en la recaudación y administración de las rentas asignadas a estos programas y en la propia ejecución de obras que a veces se dejaba a cargo de las mismas entidades obligadas a contribuir, hacían del Instituto, un sujeto de crédito poco recomendable para administrar adecuadamente los recursos que el Banco estaba considerando poner a disposición del país para el programa de vivienda.
- 1.02 El 21 de marzo de 1963, el Banco otorgó a la Corporación Boliviana de Fomento (CBF) el préstamo No. 61-TF/BO por un monto de US\$4.000.000, con recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social, con el objeto de financiar un programa de vivienda para familias de bajos ingresos.
- 1.03 Las principales condiciones de orden institucional que estableció el Banco para otorgar este préstamo, fueron, en primer lugar, que el Gobierno se comprometiera a crear una nueva entidad de vivienda, descentralizada del poder público y con autonomía en el manejo de sus fondos. En segundo lugar, que cuando esta entidad estuviera organizada, a satisfacción del Banco, el préstamo le sería transferido. Como consecuencia de estas recomendaciones y con la asesoría técnica del Banco, se creó el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) que asumió las funciones del antiguo Instituto Nacional de Vivienda y los activos y pasivos del mismo.
- 1.04 Con fecha 23 de mayo de 1966, se suscribió un contrato de transferencia y otro modificatorio, a favor del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) con todos los derechos y obligaciones emergentes del contrato de préstamo 61-TF/BO.

B. LA SOLICITUD

- 1.05 El 31 de mayo de 1966, CONAVI consultó al BID la posibilidad de obtener un préstamo para el financiamiento de un segundo programa de vivienda de interés social. Con motivo de esta consulta, se le solicitó información adicional para el estudio del programa propuesto, la que fue remitida al Banco el 1 de septiembre de 1966, acompañada de una solicitud de préstamo por un monto del equivalente de US\$4.935.000.
- 1.06 En la segunda quincena de octubre de 1966, una misión del Banco visitó al país para efectuar una evaluación del préstamo anterior, completar la información presentada y negociar ciertos aspectos del crédito solicitado.

II. EL PRESTATARIO

A. IDENTIDAD

- 2.01 El Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) fue creado el 3 de julio de 1964 por Decreto-Ley No. 06916 como institución de derecho público, con personalidad jurídica y autonomía de gestión reconocidos por el Estado. El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, ejerce tuición sobre CONAVI.

B. FINES Y OBJETIVOS

- 2.02 Los principales fines y objetivos de la entidad son los siguientes:
- a) Dirigir, orientar, coordinar y supervisar, en escala nacional, las actividades del sector de vivienda urbana, de acuerdo con los objetivos y metas señalados en los planes de desarrollo económico y social; y
 - b) Fomentar el desarrollo de la industria de construcción.

C. ORGANIZACION

- 2.03 El Consejo Nacional de Vivienda tiene la siguiente organización: (a) Directorio; (b) Servicio Técnico de la Vivienda; (c) Servicio Financiero de la Vivienda.
- 2.04 (a) Directorio: El Directorio está constituido por un Presidente y seis vocales, y tiene las siguientes atribuciones principales:
- 1. Aprobar y coordinar los planes y programas de urbanización, construcción y financiamiento de viviendas de interés social, elaborados por el Servicio Técnico de la Vivienda y el Servicio Financiero de la Vivienda;
 - 2. Aprobar los presupuestos, memorias y balances presentados por los Servicios Técnico y Financiero de la Vivienda;
 - 3. Contratar empréstitos;
 - 4. Dictar resoluciones y reglamentos internos.
- 2.05 (b) Servicio Técnico de la Vivienda: Este Servicio cuenta con una Gerencia Técnica y con los Departamentos de: Ingeniería, Planificación Técnica y Estadística, Arquitectura, Auto-Construcción, Topografía, Servicio Social, Contabilidad de Costos y Asesoría Legal. Sus funciones principales son:

1. Investigar y evaluar las necesidades habitacionales del país, en coordinación con el Servicio Financiero;
 2. Elaborar planes, programas y proyectos específicos para la construcción de viviendas de interés social;
 3. Ejecutar urbanizaciones y viviendas de interés social.
- 2.06 (c) Servicio Financiero de la Vivienda: La Administración Financiera del Consejo Nacional de Vivienda, se encuentra a cargo del Servicio Financiero, que funciona bajo la dirección de un Consejo Directivo y cuenta con las siguientes dependencias: Presidencia, Gerencia, y los Departamentos de Auditoría y Contabilidad, Crédito, Cooperativas, Ahorro y Préstamo y Crédito BID-CONAVI. Sus funciones principales son:
1. Investigar y evaluar las necesidades financieras de los planes y programas de viviendas de interés social, en coordinación con el Servicio Técnico;
 2. Centralizar y recaudar todos los fondos y recursos nacionales creados o que se crearen para la adquisición, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social y para la urbanización y dotación de servicios comunales;
 3. Otorgar créditos supervisados dentro de los límites establecidos por el Directorio del Consejo Nacional de Vivienda;
 4. Emitir valores y obligaciones con autorización del Directorio de CONAVI.
- 2.07 De acuerdo con lo establecido por el Artículo 5 del Decreto-Ley de creación de CONAVI, tanto el Servicio Técnico como el Servicio Financiero son descentralizados, gozando de independencia de la Presidencia de CONAVI en lo relativo a asuntos administrativos y financieros.
- 2.08 En el mismo Decreto-Ley se establece que el Servicio Financiero estará dirigido por un Directorio integrado por un presidente nombrado por el Presidente de la República; un representante del Ministerio de Trabajo y otros dos, nombrados por el Banco Central y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, respectivamente. Por último, integra el Directorio del Servicio Financiero, un representante del Servicio Técnico.

D. ASPECTOS INSTITUCIONALES

- 2.09 Como se ha indicado, CONAVI es una institución que no llega a los tres años de existencia legal y prácticamente puede decirse que recién en 1966 inició sus operaciones en forma regular. Durante el segundo semestre de 1964, organizó su Directorio y el Servicio Técnico y desde

entonces ha tenido a su cargo la responsabilidad de asesorar a la CBF en la preparación y calificación de planos y de supervisar la ejecución de la construcción de las viviendas.

- 2.10 En 1965 se organizó el Servicio Financiero y sus primeras actividades consistieron en analizar y ajustar las cuentas correspondientes a los activos y pasivos del ex-Instituto de la Vivienda que fueron recibidos por CONAVI, ya que los registros contables de aquella entidad no reflejaban exactamente el verdadero saldo de las cuentas. Aparecían anotados activos inexistentes, obligaciones ya canceladas y había una serie de documentos sin registrar. Se observó también que el ex-Instituto había autorizado a algunas entidades para retener fondos y utilizarlos para programas de vivienda destinados a sus propios trabajadores y que tales programas se llevaban a cabo sin ninguna coordinación con dicho Instituto. El Servicio Financiero procedió a anular esta autorización con el propósito de que todas las rentas asignadas por ley ingresaran directamente a CONAVI y procedió a establecer sistemas y procedimientos de control para la recaudación y manejo de tales ingresos, a fin de planificar en mejor forma la ejecución de los programas de vivienda en todo el territorio nacional.
- 2.11 CONAVI cuenta con personal técnico y administrativo distribuido como sigue: 40 profesionales; 17 técnicos y 118 empleados.
- 2.12 La experiencia recogida a través de los dos primeros años de operación, indica que la institución está calificada para cumplir satisfactoriamente sus funciones y administrar adecuadamente recursos externos destinados a la vivienda social. Esta misma experiencia ha permitido también, determinar que, como nueva entidad, algunos aspectos de la Ley Orgánica deben ser modificados a fin de reforzar la dirección de la empresa y mejorar las relaciones de coordinación y dependencia entre sus distintas secciones.
- 2.13 El Informe Técnico-Financiero, Anexo III, recoge las preocupaciones de las autoridades nacionales y recomienda que como parte del préstamo, se otorgue una asistencia técnica para colaborar en el estudio de la Ley Orgánica y en la reorganización de la entidad cuando las modificaciones propuestas se aprueben.
- 2.14 Debe advertirse, sin embargo, como se indica con mayor detalle en el Anexo II de este documento, que CONAVI tal como está organizado actualmente está cumpliendo satisfactoriamente su cometido y el programa de vivienda social financiado parcialmente con el préstamo 61-TF/BO, con excelentes resultados.

E. ASPECTOS FINANCIEROS

a) Patrimonio Inicial

- 2.15 El artículo 21 de la Ley de creación, asignó a CONAVI un capital de dos millones de pesos bolivianos, equivalente a US\$167.000, que serían aportados íntegramente por el Estado y los activos y pasivos del ex-Instituto Nacional de la Vivienda que le fueron transferidos en 1964, cuando asumió los derechos y responsabilidades derivados de los mismos.

b) Fuentes de Recursos

- 2.16 Para el cumplimiento de sus fines, es decir, para la construcción de viviendas de tipo social, CONAVI cuenta con los recursos siguientes:

2.17 1. Recursos para Construcción de Viviendas

- i) Aporte patronal del 2% sobre el monto total de salarios, sin limitación alguna, pagado a los trabajadores comprendidos dentro del campo de aplicación del Código de Seguridad Social, instituido en beneficio de todos los trabajadores del país;
- ii) Aporte de la Caja Nacional de Seguridad Social del 2% sobre las rentas que perciben los asegurados pasivos de los regímenes de invalidez, vejez y riesgos profesionales;
- iii) Una asignación del 70% del producto del impuesto de 1% sobre ventas de las empresas fabriles, gráficas y constructoras fijado por Decreto No. 7173 y 7357 de 1965;
- iv) Utilidades provenientes de la ejecución de los programas de vivienda; y
- v) Aportes extraordinarios del Estado.

2.18 2. Recursos para Gastos de Administración

- i) Los gastos de administración del Directorio, según la Ley de creación de CONAVI, serán financiados íntegramente por el Estado, por lo que se consignará en cada gestión una partida global en el Presupuesto General de la Nación;
- ii) Los gastos de administración de los Servicios Técnico y Financiero se financiarán: (a) hasta un 8% y 5% respectivamente para cada Servicio, con las sumas recaudadas por concepto del aporte patronal del 2% sobre salarios; (b) con el 4% de las recaudaciones del gravamen del 70% del 1% sobre ventas de la producción fabril, gráfica y constructora; y (c) con las utilidades derivadas de sus operaciones.

Aunque hasta la fecha las asignaciones indicadas en los puntos anteriores han sido insuficientes para cubrir, por sí solas, los gastos administrativos de CONAVI, se estima que en el futuro sí podrían cubrirse, debido al aumento de los ingresos totales de la entidad por la aplicación de mejores sistemas de control y la percepción de utilidades derivadas de la ejecución de los programas de vivienda, propios y los financiados por el Banco. No obstante, en la modificación de la Ley Orgánica de CONAVI, que se está estudiando, se revisarán también las disposiciones indicadas en los dos puntos anteriores.

2.19 3. Recaudaciones

- i) Se está recibiendo el aporte patronal del 2% de las empresas privadas y de las empresas públicas e instituciones descentralizadas del Estado;
- ii) Los recursos del 70% sobre el impuesto de las ventas se están recaudando a partir de 1965, inclusive, con un progresivo aumento a medida que se amplían los controles sobre las contribuciones;
- iii) El Gobierno, a pesar de la situación deficitaria del Presupuesto General de la Nación, que inclusive ha sido subvencionado en parte por préstamos del Gobierno de los Estados Unidos, aportó a CONAVI en 1965 y 1966, el equivalente de US\$82.000 y US\$43.000 respectivamente. En mayo de 1967 aportó la primera cuota del capital inicial de CONAVI por un monto aproximado al equivalente de US\$42.000;
- iv) La Caja Nacional de Seguridad Social registraba al 31 de diciembre de 1965, un saldo de \$b17.000.000 a favor del ex-Instituto de la Vivienda, que en virtud de la Ley de creación de CONAVI, debiera ser pagado a esta última entidad. Sin embargo, debido a que se observaban varias deficiencias entre los registros de la Caja y del ex-Instituto y tomando en consideración también la situación financiera de la Caja, luego de una serie de negociaciones se acordó el traspaso a CONAVI de varias propiedades valuadas en \$b4.500.000. Con este traspaso, que fue legalizado por Decreto No. 7539 del 2 de marzo de 1966, se dió por cancelada esta deuda.

Las recaudaciones efectivas de los recursos asignados a CONAVI, como así también los destinos dados a las mismas durante 1965 y 1966, se muestran en el cuadro siguiente:

(equivalente en miles de US\$)

	<u>1965</u>	<u>1966</u>
<u>RECURSOS</u>		
2% sobre salarios	545	554
70% del recargo del 1% sobre ventas	172	376
Otros	<u>29</u>	<u>34</u>
TOTAL	<u>746</u>	<u>964</u>
<u>USOS</u>		
Sueldos y salarios	129	210
Gastos generales de administración	38	55
Gastos Directorio	<u>38</u>	<u>41</u>
SUB-TOTAL	<u>205</u>	<u>306</u>
Recursos que se destinaron al Programa de Vivienda	<u>541</u>	<u>658</u>
TOTAL	<u>746</u>	<u>964</u>
Los gastos de CONAVI se financiaron como sigue:		
13% sobre el 2%	70	72
4% sobre el 70% del 1%	6	15
Otros ingresos	29	34
Tomados de los recursos asignados por ley a viviendas	<u>100</u>	<u>185</u>
TOTAL	<u>205</u>	<u>306</u>

c) Proyecciones

- 2.20 Como se observará del cuadro anterior, y ya fue explicado en párrafos precedentes, la parte de los recursos asignados por la ley para cubrir los gastos de operación de CONAVI, no ha sido suficiente y la diferencia ha tenido que ser tomada de los recursos que debieran haberse destinado a programas de vivienda. Tal como se muestra en el cuadro del Flujo de Fondos (Anexo III, Cuadro I), aún considerando un incremento anual de estos gastos, en el futuro CONAVI estaría en capacidad de cubrirlos con solo el diferencial de intereses que provendrán de la ejecución de los Programas BID-CONAVI

- 2.21 De acuerdo con las proyecciones financieras se estima que, en los próximos diez años, CONAVI, luego de atender al servicio del primero y segundo préstamos del Banco, podría ejecutar, por cuenta propia, nuevos programas de vivienda por un monto aproximado al equivalente de US\$ 8.130, con los recursos que a continuación se detallan:

(en miles de US\$)

1.	Reinversión de recuperaciones Programas BID-CONAVI	2.960
2.	Recaudaciones de recursos asignados por leyes para construcciones	3.200
3.	Saldo acumulado (según Flujo de Fondos)	<u>1.970</u>
	TOTAL	<u>8.130</u>

En las cifras anteriores no se han tomado en cuenta las recuperaciones del valor de las viviendas construidas por el ex-Instituto Nacional de la Vivienda debido a que aún no se ha concluido la regularización de estas cuentas.

d) Condición Financiera

- 2.22 El primer ejercicio económico de CONAVI terminó el 31 de diciembre de 1965 y fue auditado por una firma independiente de auditores, aceptable al Banco. Debido al cambio de firma de auditores, se sufrió un atraso en la auditoría de los estados financieros correspondientes a 1966, pero, según se ha indicado al Banco, próximamente le será entregado el informe.
- 2.23 El siguiente cuadro muestra los balances de CONAVI al 31 de diciembre de 1965 y 1966, ajustados con base en el informe de auditoría de 1965.

(equivalente en miles de US\$)

<u>ACTIVO</u>	<u>1965</u>	<u>1966</u>
Efectivo (p/gastos de administración y reserva de previsión)	62	-
Exigible a corto plazo	496	687
Obras en curso, terrenos y almacenes	1.020	1.344
Disponible para construcciones	413	389
Exigible a largo plazo	207	4.133
Fijo	<u>95</u>	<u>141</u>
TOTALES	<u>2.293</u>	<u>6.694</u>
<u>PASIVO</u>		
Exigible a corto plazo	132	996
Exigible a largo plazo:		
BID	-	2.697
Otros	36	100
Capital y reservas	<u>2.125</u>	<u>2.901</u>
TOTALES	<u>2.293</u>	<u>6.694</u>

- 2.24 Exceptuando un ajuste por el equivalente de US\$1.027.000 efectuado al saldo de la cuenta por cobrar a la Caja Nacional de Seguridad Social al 31 de diciembre de 1965, que se fundamenta en el Decreto No. 7539 del 2 de marzo de 1966, el resto de los ajustes al Balance obedecen, como ya se indicó en párrafos anteriores, a las diferencias observadas en los registros contables del antiguo Instituto de la Vivienda, al hacer la comprobación de los activos y pasivos recibidos por CONAVI.
- 2.25 Los principales ajustes se hicieron en las cuentas "Obras en Construcción", "Deudores Varios", "Deudores por Adjudicación", "Corporación Boliviana de Fomento", y "Servicio Técnico de la Vivienda". Además, se castigaron los activos transitorios (diferidos).
- 2.26 Como se observará del cuadro anterior, el monto de los activos realizables a corto plazo US\$687.000 y las disponibilidades para construcciones US\$389.000, daban suficiente liquidez para cubrir las obligaciones a corto plazo por US\$996.000. Por otra parte, debe tomarse en

consideración que CONAVI percibe otros recursos en forma regular cada mes, sin condición devolutiva, y con la única obligación de destinarlos a la construcción de viviendas de tipo de interés social. En consecuencia, estos recursos constituyen aportes de capital y complementan las disponibilidades para atender deudas a corto plazo.

- 2.27 Por ello, se considera adecuada la forma en que CONAVI ha operado contrayendo deudas a corto plazo, con los contratistas de obras para adelantar la ejecución de programas de vivienda, dentro de un límite razonable del monto total de estos recursos.
- 2.28 Con respecto al monto del activo realizable a largo plazo en relación al de las obligaciones exigibles a largo plazo, puede decirse que éste se ha mantenido a nivel adecuado, sobre todo, si se toma en cuenta que los préstamos que concede CONAVI a los beneficiarios de las viviendas son a menos plazo que el que el Banco le otorga.
- 2.29 La proyección de fondos (Anexo III, Cuadro II), indica que la recuperación de las inversiones efectuadas con los recursos del primer préstamo BID, como así también las que se harán con los recursos del préstamo bajo consideración, serán suficientes para cubrir el servicio de las deudas y aún se podría reinvertir parte de ellos en nuevas construcciones.

F. PROGRAMA ANTERIOR (Préstamo 61-TF/BO)

1. Antecedentes

- 2.30 El Gobierno de Bolivia presentó en 1961 una solicitud para financiar un programa de vivienda social.
- 2.31 Como se indicó en párrafos anteriores, la entidad nacional encargada de la vivienda no reunía condiciones aceptables al Banco y por esa razón, concluidas las negociaciones, entre las que figuraba la creación de una nueva entidad, el 23 de marzo de 1963 se otorgó a la Corporación Boliviana de Fomento el préstamo No. 61-TF/BO por un monto de US\$4.0 millones, firmándose el contrato el 14 de junio del mismo año.
- 2.32 El Consejo Nacional de Vivienda fue creado el 3 de julio de 1964 y luego que superó la etapa inicial de organización y su funcionamiento fue evaluado por el Banco, el 23 de mayo de 1966 se firmó el contrato por el que se le transfirió el préstamo.

- 2.33 Como parte de su capital, CONAVI recibió del ex-Instituto de la Vivienda los activos y pasivos conforme aparecían registrados en libros. La comprobación de cada uno de los renglones ha tomado bastante tiempo debido a los desordenes ya anotados en el manejo de aquella entidad y por las condiciones en que el ex-Instituto entregó las viviendas a los actuales ocupantes, ha sido difícil para CONAVI el poder negociar los respectivos contratos de adjudicación y condiciones de pago, para recuperar los fondos invertidos.
- 2.34 Según informes proporcionados por CONAVI, éste recibió del ex-Instituto de la Vivienda 742 viviendas que, con excepción de 70 casas, ya estaban ocupadas por los propietarios o por inquilinos de aquellos. Con ninguno se había firmado contratos de adjudicación que registraran el monto de la hipoteca y las condiciones de pago. Por ley especial dictada en 1956, el beneficiario sólo está obligado a pagar el 50% del costo de las viviendas.
- 2.35 En su informe de marzo 3, 1967, CONAVI indicó que ha logrado formalizar los derechos y obligaciones de los propietarios suscribiendo con 346 de ellos, contratos de adjudicación. En el curso de 1967, CONAVI espera regularizar totalmente esta situación.

2. Ejecución

- 2.36 El programa financiado parcialmente con el préstamo 61-TF/BO comprendía la construcción de 3.800 viviendas de tipo social, distribuidas en cuatro subprogramas. Esta cantidad fue reducida a 3.327 con un costo total de US\$5.627.900 de acuerdo a la Resolución DE-86/66 de julio 16 de 1966.
- 2.37 De acuerdo con el informe del Ingeniero Residente al 31 de marzo de 1967, se habían terminado 1.332 viviendas de las que aproximadamente 1.000 habían sido adjudicadas y también estaban en proceso de construcción con diferentes grados de avance otras 1.642. A esa misma fecha, se había desembolsado el equivalente de US\$3.1 millones que representa el 77% del préstamo y se estima que el programa total concluya durante el curso del cuarto trimestre de 1967. Los proyectos correspondientes a las 353 viviendas que aún falta por construir han sido ya aprobados y durante el mes de mayo de 1967 se espera la suscripción de contratos y el inicio de las obras.
- 2.38 Como se indicó, el préstamo le fue transferido a CONAVI en mayo de 1966, sin embargo, desde un principio, entregó puntualmente a la CBF las sumas necesarias para cubrir el aporte local y los pagos al Banco por concepto de intereses, comisiones y amortizaciones vencidas.

- 2.39 Las viviendas construídas bajo este programa, constan de 2, 3 y 4 dormitorios, distribuídas en casi todas las ciudades principales del país. La mayor concentración se ha hecho en los alrededores de La Paz.
- 2.40 Las viviendas tienen buena presentación así como una adecuada calidad de construcción, e indudablemente, representan una gran mejora en el sistema habitacional de los trabajadores a quienes se ha dado la oportunidad, no sólo de tener casa propia, sino de que ésta sea cómoda y les permita un alojamiento más adecuado para sus familias.
- 2.41 Los beneficiarios de las viviendas están pagando puntualmente las mensualidades establecidas en los respectivos contratos de adjudicación.
- 2.42 Las viviendas han sido construídas en terrenos urbanizados y cuentan con servicios de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica. La Municipalidad de cada localidad y CONAVI se están preocupando por la instalación de facilidades comunales tales como escuelas, postas sanitarias, parques y mercado en los proyectos que no cuentan con estos servicios en su proximidad. Es importante señalar el hecho de que, aún antes de terminar algunos proyectos, ya se habían establecido líneas para el transporte de pasajeros.
- 2.43 Con la ejecución de este primer programa de vivienda, financiado parcialmente por el Banco, ha resurgido en el país la actividad privada de construcción que hasta 1963 había estado casi paralizada; se han creado nuevas industrias relacionadas con la construcción y empresas constructoras, todo lo cual ha contribuído a aliviar un poco el problema de desocupación; y finalmente, aunque no menos importante, se ha logrado introducir, con excelentes resultados, el sistema de auto-construcción.

G. CAPACIDAD LEGAL

- 2.44 La opinión jurídica que se presenta como Anexo IV, indica que CONAVI tiene la capacidad jurídica para contraer el préstamo que se propone y que tiene las demás atribuciones legales para ejecutar el proyecto.

III. EL PROGRAMA

A. DESCRIPCION

3.01 El programa, a cuyo financiamiento se contribuirá con el préstamo, comprende la construcción de aproximadamente 3.500 unidades de vivienda de interés social, distribuidas en los tres subprogramas siguientes:

3.02 a) Subprograma I - Auto Construcción - Se construirían aproximadamente 2.000 viviendas que constarían de sala-comedor, tres dormitorios como mínimo, baño, cocina y jardín.

Estas viviendas tendrían un área construída promedio de aproximadamente 55 m² y su costo promedio será aproximadamente de 22.800 pesos bolivianos, equivalentes a US\$1.900, incluyendo el terreno urbanizado y su costo máximo no excedería de 26.400 pesos bolivianos equivalentes a US\$2.200. Se adjudicarían a familias con ingresos mensuales entre 607 y 1.020 pesos bolivianos, equivalentes a US\$51 y US\$85, respectivamente.

3.03 b) Subprograma II - Construcción Directa Unifamiliares - Se construirían por contrato, previa licitación pública, aproximadamente 1.300 viviendas de tres dormitorios como mínimo, sala-comedor, baño, cocina y jardín al frente y al fondo de la vivienda. Se construirían en lotes que permitan futuras ampliaciones, con un área de construcción promedio de aproximadamente 60 m², y a un costo promedio de 27.000 pesos bolivianos; equivalentes a US\$2.250, que incluye el terreno urbanizado. El costo máximo por vivienda podría ser de hasta 30.000 pesos bolivianos, equivalentes a US\$2.500. Las viviendas de este subprograma se adjudicarían a familias con ingresos mensuales entre 707 y 1.440 pesos bolivianos, equivalentes a US\$59 y US\$120, respectivamente.

3.04 c) Subprograma III - Construcción Directa-Multifamiliares - Se construirían por contrato y previa licitación pública, aproximadamente 200 unidades de vivienda, que constarían de sala-comedor, tres dormitorios como mínimo, baño, cocina y las áreas comunales de circulación. Los edificios multifamiliares no tendrían más de cuatro pisos y en lo posible se construirían en laderas, con el objeto de lograr que de la calle sólo se suba o baje dos o tres niveles. El área promedio de cada unidad de vivienda sería de aproximadamente 70 m², incluyendo las áreas comunes de circulación. El costo promedio por unidad, incluyendo el terreno urbanizado, sería de 42.000 pesos bolivianos, equivalentes a US\$3.500, y el costo máximo no podría exceder de 44.400 pesos bolivianos, equivalentes a US\$3.700. Las viviendas de los multifamiliares se adjudicarían a familias con ingresos mensuales entre 1.284 y 1.800 pesos bolivianos, equivalentes a US\$107 y US\$150, respectivamente.

B. URBANIZACION

- 3.05 Dentro del costo de las viviendas se incluye el valor del terreno urbanizado. La urbanización mínima requerida por el programa sería la provisión de caminos, veredas, redes de agua potable, sistemas de desagüe y redes eléctricas.

C. SERVICIOS COMUNALES

- 3.06 El programa contempla una partida de US\$775.0 miles para el financiamiento de los servicios comunales que sean necesarios en los grupos de viviendas que se construirán por el sistema de auto-construcción y en los grupos de viviendas unifamiliares de construcción directa. Las viviendas multifamiliares utilizarían los servicios comunales ya existentes en las zonas en que se edifiquen.
- 3.07 Los servicios comunales previstos en este programa consistirán en guarderías infantiles, escuelas primarias, secundarias, locales para comercio y mercados, centros comunales y de salud, locales de policía, correos, campos deportivos, parques, etc.
- 3.08 El costo contemplado en el programa para servicios comunales sería financiado en la suma de US\$550.0 miles por el Banco y los US\$225.0 miles restantes, quedarían a cargo del Gobierno o Municipios y estarían representados por el valor de terrenos, materiales de construcción, equipo, mano de obra, etc.
- 3.09 Se estima que el costo de los servicios comunales por vivienda ascendería aproximadamente a US\$222; sin embargo, considerando que este tipo de servicios es responsabilidad del Gobierno, su costo no será incorporado al precio de las viviendas y la recuperación del mismo, por parte de CONAVI, se hará mediante contratos bilaterales entre esta entidad y las Alcaldías Municipales, el Gobierno o los particulares, según sea el caso. Para este efecto, las escuelas, guarderías infantiles, centros comunales y de salud, locales de policía, correos, campos deportivos, parques, etc., serán entregados para su administración a la entidad gubernamental correspondiente. Los locales comerciales y mercados se adjudicarán a particulares de acuerdo al procedimiento que CONAVI establezca y que hubiere sido aprobado por el Banco.

D. PROYECTO EXPERIMENTAL

- 3.10 Hasta un 3% del monto del programa podrá ser utilizado por CONAVI, previa aprobación del Banco, para la ejecución de un proyecto experimental donde se aplicarán diversos sistemas de construcción, utilizando la mayor proporción posible de materiales nacionales y locales. Este proyecto deberá tener un mínimo de unidades que lo haga representativo y pueda servir de base para comparar costos, tiempo de ejecución y calidad de obras.

E. ASISTENCIA TECNICA

- 3.11 Con el propósito de mejorar la organización de CONAVI, reforzar sus procedimientos administrativos, financieros y contables; reforzar sus departamentos social y técnicos; estudiar las bases para el desarrollo urbano de las principales ciudades del país, dentro del préstamo se contempla una asistencia técnica por un monto de US\$217.500. El Plan de Operaciones figura como Anexo I de este documento. El aporte local a este plan sería del equivalente de US\$35.000.

F. INSPECCION Y VIGILANCIA

- 3.12 En el préstamo del Banco se ha incluido una partida de US\$55.000 para cubrir los servicios de un ingeniero de proyecto durante el período de ejecución del programa, que se estima sería de tres años.

G. COSTO DEL PROGRAMA

- 3.13 El costo total del programa sería del equivalente de US\$8.507.500, distribuidos de la manera siguiente:

(en miles de US\$)

Rubro	No. de Viviendas	Aporte Local		BID	TOTAL a/
		CONAVI	Benefi- ciarios		
<u>VIVIENDAS:</u>					
Auto-construcción	2.000	1.200.0	320.0	2.280.0	3.800.0
Construcción directa (unifamiliares)	1.300	585.0	292.5	2.047.5	2.925.0
Construcción directa (multifamiliares)	200	280.0	70.0	350.0	700.0
	<u>3.500</u>	2.065.0	682.5	4.677.5	7.425.0
Servicios comunales		225.0	-	550.0	775.0
Asistencia técnica		35.0	-	217.5	252.5
Insp.y vigilancia		-	-	55.0	55.0
TOTALES		2.325.0	682.5	5.500.0	8.507.5
PORCENTAJES		<u>27%</u>	<u>8%</u>	65%	100%
		35%			

a/ En el costo de construcción de viviendas se incluye el costo del terreno urbanizado.

3.14 La distribución entre costos locales y externos sería la siguiente:

(en miles de US\$)

Rubro	Costos locales	Costos externos directos	TOTAL
Terrenos	420.0	-	420.0
Construcción viviendas:			
Mano de obra	1.436.0	-	1.436.0
Material	3.761.5	576.5	4.338.0
Obras de urbanización:			
Mano de obra	339.0	-	339.0
Material	188.0	321.0	509.0
Administración, planos, e impuestos	383.0	-	383.0
Servicios comunales	545.0	230.0	775.0
Asistencia técnica	35.0	217.5	252.5
Insp. y vigilancia	-	55.0	55.0
TOTALES	7.107.5	1.400.0 a/	8.507.5

En los costos de construcción de las viviendas y servicios comunales se han estimado gastos imprevistos del 5% de los totales respectivos.

H. PLAN DE FINANCIAMIENTO

3.15 El costo total del programa sería financiado en un 65% con los recursos del préstamo y un 35% constituiría el aporte local en el cual participan los beneficiarios. Su distribución por fuente, moneda y uso de las mismas, sería la siguiente:

(en miles de US\$)

Fuente	Moneda de Origen		Moneda de Uso		TOTAL	%
	US\$	\$b	US\$	\$b		
BID	3.500.0	2.000.0	1.400.0	4.100.0	5.500.0	65
CONAVI	-	2.325.0	-	2.325.0	2.325.0	27
Beneficiarios	-	682.5	-	682.5	682.5	8
TOTALES	3.500.0	5.007.5	1.400.0 ^{a/}	7.107.5	8.507.5	100
PORCENTAJES	41%	59%	17%	83%	100%	

a/ No incluye costos indirectos en divisas (ver párrafo 3.16).

- 3.16 Con los recursos del préstamo se financiarían los costos directos de materiales y servicios de procedencia extranjera, y de inspección y vigilancia que se estiman en aproximadamente US\$1.4 millones. Dada la escasez de cemento en el país es posible que, como ya se ha hecho en el programa anterior, haya necesidad de importar alguna cantidad; además se ha estimado una suma en divisas por contenido importado de algunos materiales usados en la construcción y por depreciación de maquinaria y equipo, por la suma equivalente a US\$0.4 millones, arrojándose así un costo total en divisas del programa, tanto por importaciones directas como indirectas, de US\$1.8 millones.

I. COSTOS PROMEDIOS Y COSTOS MAXIMOS

- 3.17 El costo aproximado por unidad de vivienda de cada subprograma es el que a continuación se indica:

	Vivien das	Area prom.	Costo		Máximo		% Aportes		
			Promedio				CONAVI	BENEF.	BID
			\$b	US\$	\$b	US\$			
Auto-construcción	2.000	55m ²	22.800	1.900	26.400	2.200	31	9	60
Constr.directa (unifamiliares)	1.300	60m ²	27.000	2.250	30.000	2.500	20	10	70
Constr.directa (multifamiliares)	200	70m ²	42.000	3.500	44.400	3.700	40	10	50

IV. JUSTIFICACION DEL PROGRAMA

A. FACTIBILIDAD TECNICA Y FINANCIERA

- 4.01 Como lo destaca el Informe Técnico-Financiero adjunto, el programa está concebido de acuerdo con normas técnicas de urbanización y construcción aceptables para el tipo de viviendas a construirse, e incluye facilidades comunales adecuadas.
- 4.02 Los costos calculados son razonables y están basados en la experiencia obtenida en la ejecución del programa anterior.
- 4.03 No se prevén dificultades para la provisión de materiales de construcción de producción local o para la importación de los de procedencia extranjera y se juzga que la mano de obra disponible permitirá la ejecución del programa en el tiempo previsto.
- 4.04 Un ingeniero de proyecto, designado por el Banco, controlará la ejecución del programa.
- 4.05 Las estimaciones financieras muestran resultados favorables e indican que el programa sería autofinanciable y que podría, inclusive, generar recursos para que CONAVI amplíe sus actividades en el campo de la construcción de viviendas de interés social.

B. EVALUACION SOCIO-ECONOMICA

- 4.06 Bolivia es un país con muy bajo ingreso por persona y con una distribución desigual, problema que reduce considerablemente la demanda efectiva de vivienda. Los sectores de la economía que todavía mantienen métodos de producción atrasados y que son principalmente trabajo-intensivos, especialmente agricultura, construcción y servicios, son los núcleos que casi totalmente quedan marginados de la demanda de vivienda.
- 4.07 No existen cifras que permitan conocer con exactitud los ingresos por grupos de la población, sin embargo, algunas muestras que se han realizado indican que la clase baja urbana se concentra en niveles de ingreso mensual inferiores a \$b800 (US\$67). ^{1/}
- 4.08 En estimaciones realizadas por el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) se señala que existe un importante déficit habitacional y que su crecimiento anual también es considerable. Incluyendo las viviendas que se encuentran en mal estado, el déficit para el sector urbano se estimó que llegaba a 128.789 en 1965 con un crecimiento anual de 6.000 unidades. En el sector rural el déficit se calculó en 486.780 unidades con un incremento de 24.767 por año.

^{1/} La tasa de cambio utilizada es de 12 pesos bolivianos por US\$1.00.

- 4.09 El estancamiento que sufrió la economía en la década de los cincuenta incidió especialmente en el sector construcción, tanto en el ámbito público como en el sector privado. En el período 1950-66 se construyeron solamente 12.929 unidades en el sector urbano, cifra que no alcanza a cubrir las necesidades de crecimiento en un solo año.
- 4.10 En el plan de desarrollo presentado ante el CIAP por la Secretaría Nacional de Planificación y Coordinación, para ejecutarse en un plazo de tres o cuatro años a partir de 1967, se pretende realizar un gasto de \$b 590.8 millones en proyectos sociales, los que representan el 8.4% de la inversión total del plan. La cantidad de \$b 216.0 millones corresponde al sector vivienda, con un gasto aproximado de \$b93.9 millones en 1967. Los programas BID-CONAVI cubrirían el 49.5% de los gastos de vivienda para todo el período del plan y para el año 1967 serían del 36.0%. Estos fondos se utilizarán para la construcción de 4.590 viviendas, siendo parte de ellos la conclusión del préstamo 61-TF/BO con un equivalente de 1.090 unidades. El resto de la inversión en vivienda se hará con ayuda de otras instituciones de financiamiento externo y con fondos propios de CONAVI.
- 4.11 Con el préstamo 61-TF/BO de vivienda se tuvo en mente poner al alcance medios financieros para la adquisición de alojamiento por los grupos urbanos de ingresos bajos. Además, dadas las condiciones del país, de moderada actividad económica, se intentó reactivar al sector construcción y, por medio de efectos secundarios, a otras ramas y sectores de la economía.
- 4.12 Con este programa se pensaba construir 3.870 viviendas pero las condiciones del sector construcción no permitían conocer, con detalle la estructura de costos, los que se elevaron tan pronto se realizaron las primeras inversiones, teniéndose, posteriormente, que reducir el programa a 3.327 unidades. Esta cifra se subdividió, a su vez, en cuatro subprogramas, para atender diferentes necesidades de familias con diferentes niveles de ingreso.
- 4.13 El primero, destinado a otorgar préstamos para terminar la construcción de vivienda, se enfrentó a problemas muy serios que han impedido su éxito. Los subprogramas de auto-construcción y construcción directa se desarrollaron normalmente; aquel, para beneficiar a grupos relativamente más débiles, en donde se aceptaba como aporte local el trabajo propio y, el segundo, para familias de mayor capacidad económica. Estos dos subprogramas son los que absorbieron la mayor parte del préstamo con un equivalente del 91% de las viviendas del programa. Finalmente, el último subprograma, fue el destinado a canalizarse a través de las cajas de ahorro y préstamo, con una contribución local mayor, para beneficiar a grupos de capacidad económica más desahogada.

- 4.14 Con base en las viviendas financiadas con fondos BID-CONAVI, se obtuvieron unas muestras de los beneficiarios, las que señalan que las adjudicaciones han llegado a grupos de población de bajos ingresos. En auto-construcción se otorgó el 50.0% de las viviendas de la muestra a familias con ingresos mensuales de entre \$b 201 y \$b 400 y el 74.9% correspondió a aquellas con ingresos menores a \$b 600 (US\$50). En construcción directa se concedió el 79.1% de las viviendas de la muestra a familias con ingresos de entre \$b 561 y \$b 840 mensuales y el 94.2% de las familias beneficiadas mostró ingresos menores de \$b 840 (US\$70). Estos dos subprogramas se han complementado satisfactoriamente para cubrir a una gama importante de población de los estratos urbanos bajos.
- 4.15 Las características de las viviendas permitirán a la población mejorar sus condiciones sociales y disminuir los problemas de la promiscuidad. Además, las urbanizaciones estarán dotadas de servicios comunales de todo tipo para el beneficio general de las familias. Lo más importante del programa es que las familias dispondrán de una propiedad que les servirá para capitalizar sus ingresos por medio de las amortizaciones, creando así un patrimonio familiar.
- 4.16 Los gastos en bienes y servicios locales han sido de gran importancia para la economía del país, al contribuir a reactivar el sector construcción. La demanda del programa de vivienda se estima que ha cubierto el 3% de la producción de cemento y el 9% de la madera. Además, se necesita adicionar la demanda de otros bienes de menor importancia y el empleo de mano de obra, éste último calculado en 189-200 días albañil y 189-233 días peón por vivienda construida.
- 4.17 Al mes de febrero de 1967 se había invertido en el programa US\$3.2 millones, de los que 79% correspondían a la aportación del BID, 10% de los beneficiarios y 11% de CONAVI. Estos recursos en un 92% se destinaron a contratar bienes y servicios locales y el restante 8% a importaciones.
- 4.18 El fortalecimiento de las instituciones fue otro objetivo que se planteó en este primer préstamo. Como consecuencia, se creó el Consejo Nacional de Vivienda, el que sustituyó a otro organismo, para canalizar por una institución especializada los fondos destinados a la vivienda. También se promovió la organización de la primera caja de ahorro y préstamo, denominada "La Primera". Esta última tuvo que vencer muchas dificultades, desde problemas legales para su organización hasta costumbres y prácticas de la población. Para los últimos meses del año 1966, se habían concedido subpréstamos, con fondos de CONAVI, para la construcción de 96 viviendas.

- 4.19 Con el segundo programa de construcción de viviendas se va a lograr fortalecer nuevamente al prestatario, el Consejo Nacional de Vivienda.
- 4.20 En el subprograma de multifamiliares, en el que el BID participa por primera vez en Bolivia, se está tratando de fomentar y mejorar las disposiciones existentes sobre propiedad horizontal y de iniciar este nuevo campo de la construcción. Se podrá, además, aprovechar la topografía del terreno, especialmente en las ciudades de La Paz y Sucre. En vista de que este subprograma se puede canalizar a través de las cajas de ahorro y préstamo, también serviría de apoyo financiero a este tipo de instituciones de crédito. Como ha sido señalado anteriormente, los otros dos subprogramas han tenido bastante éxito, por lo que se debe esperar los mismos resultados en esta ocasión.
- 4.21 La mayor parte de la inversión se realizará en bienes y servicios locales, con un impacto de gran consideración sobre la economía. Los materiales de construcción son casi totalmente de origen nacional dejando solamente el 12% para importaciones en los subprogramas de auto-ayuda y construcción directa, y el 17% para multifamiliares. Estas importaciones varían entre el 6% y el 10% del costo promedio de las viviendas, lo que representa un valor aproximado de US\$127 por vivienda de auto-construcción y hasta US\$349 en multifamiliares. De acuerdo con estas cifras, el monto total de importaciones directas para construcción de viviendas se estima en aproximadamente US\$600.000, suma a la que habría que agregar las importaciones para las obras de urbanización y servicios comunales y los pagos al exterior por asistencia técnica e inspección y vigilancia, tal como se detallan en el párrafo 3.14.
- 4.22 La construcción de 1.167 viviendas anuales utilizará como insumos el 10.9% de la producción anual de madera del país, el 4.3% de la producción de cemento, el 24.0% de ladrillos, el 9.0% de pinturas y proporciones de baja importancia para estuco y cal. Se estima que el valor total de los materiales, el cemento, la madera, tejas y de ladrillos forman el 47.4% del costo de cada vivienda. Existe un déficit en la producción de cemento por lo que se han realizado importaciones considerables en 1966. No existen, por otra parte, cuellos de botella serios en el abastecimiento de materiales y en la disponibilidad de mano de obra calificada y no calificada, en vista de que actualmente existe un programa en ejecución, en donde ya se han solucionado muchos problemas.
- 4.23 Se va a contribuir, en una pequeña parte, a satisfacer las necesidades de vivienda de tres diferentes grupos de población urbana de bajos ingresos. El subprograma auto-construcción comprende 2.000 viviendas para familias con los niveles de ingresos más bajos del grupo; por esta razón el trabajo de los beneficiarios se valúa y se acepta como aportación local. El subprograma construcción directa, con 1.300 viviendas, se destinará a los niveles intermedios y, finalmente, el subprograma multifamiliares, en un número de 200 unidades, será destinado para familias de ingresos relativamente más elevados.

- 4.24 El subprograma de multifamiliares se destinará a la población de clase media baja, que son familias con mejor nivel de educación y de más avanzada posición cultural. En esta categoría se tiene por objetivo adicional fomentar la propiedad horizontal e impulsar otras actividades derivadas, las que son muy convenientes para el medio de ciertas poblaciones bolivianas.
- 4.25 Con el objeto de determinar los grupos de la población que van a tener capacidad económica para hacer los pagos de amortización, sin que éstos excedan del 25% de sus ingresos, se va a considerar una tasa del 6% de interés anual para los subprogramas construcción directa y auto-construcción, y del 8% anual, para los multifamiliares, con un plazo de 20 años en ambos casos.
- 4.26 Tomando este último subprograma como ejemplo, el costo promedio, en moneda boliviana, es de \$b 42.000 por vivienda, por lo que \$b 37.800 sería el monto prestado al beneficiario por el BID y por CONAVI; así también con un costo máximo de \$b 44.400 por vivienda de multifamiliar, el préstamo de ambas instituciones sería de \$b 39.960 como máximo. A una tasa de interés anual del 8% y a 20 años de plazo, la anualidad necesaria para amortizar el préstamo sería de \$b 3.850 en el primer caso, y de \$b 4.070 en el segundo. El ingreso mensual mínimo del beneficiario tendría que ser de \$b 1.284 (US\$107) para comprar una casa de costo promedio, o de \$b 1.357 (US\$113) para cubrir la de costo máximo, suponiendo un máximo del 25% de los ingresos familiares destinados al servicio de la deuda.

Costos, préstamos, anualidades e ingresos mínimos por vivienda

(valores en pesos bolivianos)

	<u>Costo</u>		<u>Préstamo</u>		<u>Anualidad 1/</u>		<u>Ingreso Mensual Mín.</u>	
	<u>Prom.</u>	<u>Máx.</u>	<u>Prom.</u>	<u>Máx.</u>	<u>Prom.</u>	<u>Máx.</u>	<u>Prom.</u>	<u>Máx.</u>
I. Auto-construcción	22.800	26.400	20.880	24.142	1.820	2.105	607	702
II. Construcción directa	27.000	30.000	24.300	27.000	2.119	2.354	707	785
III. Multifamiliares	42.000	44.400	37.800	39.960	3.850	4.070	1.284	1.357

1/ Plazo de 20 años y tasa de interés del 6% anual para I y II y del 8% para III.

- 4.27 El cuadro señala, asimismo, que con el mismo plazo y con el 6% de interés anual, el servicio de la deuda de la vivienda promedio requiere del beneficiario un ingreso mensual mínimo de \$b 707 para el subprograma II y de \$b 607 para el subprograma I.
- 4.28 Es posible que las familias con ingresos hasta 30% más elevados que aquellos que pueden pagar la anualidad máxima, o sea, aproximadamente en un nivel hasta \$b 900 mensuales para el subprograma I, hasta \$b 1.000 para el subprograma II y hasta \$b 1.750 para el subprograma III, serían suficientes para beneficiar a los grupos bajos de la población urbana del país y para disponer de una demanda adecuada para adjudicar las viviendas que se planea construir en cada nivel. Sin embargo, para dar mejor flexibilidad a los subprogramas, especialmente a construcción directa, y cubrir un margen de seguridad en la demanda por niveles, se recomienda fijar los límites máximos de ingreso en \$b1.020, \$b 1.440 y \$b 1.800 respectivamente.
- 4.29 El núcleo de la población urbana de bajos ingresos se encuentra debajo de \$b 800 mensuales y, según muestras, parece agruparse en niveles de \$b 400 a \$b 700. El subprograma de auto-construcción podrá llegar al centro de esta distribución, mientras que construcción directa cubrirá a las familias de ingresos relativamente más elevados de esta misma distribución.
- 4.30 Las razones expresadas en esta sección y la experiencia del préstamo 61-TF/BO permiten concluir que este programa contribuirá satisfactoriamente al mejoramiento social del país, a impulsar la actividad económica y a fortalecer las instituciones relacionadas.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.01 Con base en el estudio del Comité de Proyecto sobre la solicitud de préstamo del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), de Bolivia, para llevar a cabo un programa de vivienda de interés social, y teniendo en consideración que no existen inconvenientes técnicos, económicos, financieros ni legales para su realización, se recomienda el otorgamiento de un préstamo de hasta US\$5.500.000 a CONAVI, sujeto a las condiciones que figuran en el correspondiente proyecto de resolución y las siguientes recomendaciones que deberán cumplirse a satisfacción del Banco:

5.02 Condiciones que deberán ser incluidas en los contratos

1. Condiciones previas al primer desembolso:

- (a) El deudor deberá suscribir con el Banco el convenio relativo a la utilización de los recursos del préstamo destinados a asistencia técnica.
- (b) Salvo que se trate de desembolsos para asistencia técnica o gastos de inspección, el deudor deberá presentar al Banco los estados financieros correspondientes al ejercicio económico que finalizó el 31 de diciembre de 1966, acompañados de dictámenes de una firma independiente de contadores públicos aceptable al Banco.

2. Otras condiciones:

- (a) Las viviendas incluidas en el programa serán aproximadamente 3.500, distribuidas en 3 subprogramas:

(i)	auto-construcción	2.000 unidades
(ii)	unidades unifamiliares	1.300
(iii)	unidades multifamiliares	200
- (b) Antes de iniciar la ejecución de un proyecto dentro de cualquiera de los subprogramas el deudor deberá someter a la aprobación del Banco los planos y demás especificaciones del mismo, los correspondientes planos de urbanización y los de servicios comunales y el calendario de ejecución de obras, a fin de que exista la adecuada coordinación y se logre una apropiada inversión promedio por unidad.
- (c) El deudor deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar la ocupación de las viviendas unifamiliares dentro de los 90 días siguientes a su terminación. Transcurrido ese plazo, el Banco sólo autorizará la iniciación de un nuevo proyecto para este tipo de viviendas cuando por lo menos el 80% de dichas viviendas estuvieren ocupadas.

- (d) El primer proyecto que deba ejecutarse dentro del subprograma de edificios multifamiliares no deberá incluir más de 40 unidades de vivienda. El Banco sólo autorizará la iniciación de un nuevo proyecto cuando se compruebe la adjudicación de por lo menos el 40% de dichas unidades. Para autorizar el comienzo de un tercer proyecto se requerirá que el 100% de las viviendas del primero y el 50% de las del segundo hayan sido adjudicadas.
- (e) Hasta US\$750.000 del préstamo podrán utilizarse para financiar la construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares por medio de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo. Las normas y procedimientos que se aplicarán en este caso deberán ser sometidas por el deudor a la aprobación previa del Banco.
- (f) Los recursos del préstamo no podrán utilizarse para el financiamiento de unidades de vivienda cuyo costo, incluyendo el terreno urbanizado y los gastos de construcción, exceda en cada subprograma de las cantidades que se indican en el cuadro inserto en este párrafo. Únicamente podrán adjudicarse las viviendas a familias cuyos ingresos regulares mensuales no excedan las cifras que constan en dicho cuadro. En el contrato de préstamo esos límites se consignarán en pesos bolivianos.

	<u>Costo máximo</u> <u>(bolivianos)</u>	<u>Ingreso mensual</u> <u>máximo p/familia</u> <u>(bolivianos)</u>
(i) Auto-construcción	26.400	1.020
(ii) unidades unifamiliares	30.000	1.440
(iii) unidades multifamiliares	44.400	1.800

Prevía justificación por el deudor, el Banco podrá aceptar la modificación de los límites precedentes, utilizando para ello los índices que se consideren adecuados.

- (g) De los recursos del programa podrán destinarse hasta US\$240.000 o su equivalente para construir cierto número de viviendas en forma experimental, introduciendo innovaciones técnicas encaminadas a (i) reducir los costos mediante la aplicación de nuevos criterios de diseño y nuevos procedimientos de construcción; y (ii) adaptar los planes para vivienda a las condiciones climatológicas y ambientales, a los materiales de construcción disponibles y a las costumbres locales. Dichas viviendas podrán ser construidas por administración directa o por medio de contratistas y no excederán de los límites de área y de costo que se determinen para cada subprograma.

- (h) Ningún crédito que se conceda dentro del programa podrá exceder del 90% del costo total de la respectiva unidad de vivienda.
- (i) Los estados financieros y la información complementaria que el deudor deba presentar al Banco de conformidad con el contrato de préstamo, deberán venir acompañados de dictámenes de una firma independiente de contadores públicos aceptable al Banco.
- (j) Dentro de un año a partir de la firma del contrato el deudor deberá presentar al Banco los comprobantes de haberse celebrado los contratos de venta o arrendamiento de las viviendas a que se refiere la Sección 5.01 (b) del Contrato de Préstamo No. 61-TF/BC.
- (k) Para la debida protección de su cartera, el deudor deberá crear una reserva especial constituida por lo menos por el 20% de sus ingresos anuales netos en concepto de intereses (diferencia entre los intereses y demás cargos que paguen los beneficiarios y los que el deudor pague al Banco), comenzando con los ingresos obtenidos durante 1967.
- (l) De los recursos del préstamo podrán destinarse hasta US\$217.500 o su equivalente para sufragar los gastos de asistencia técnica necesaria para (i) la reorganización del deudor en sus aspectos técnico-administrativo y financiero-contable; (ii) el adiestramiento de su personal técnico y de trabajadores sociales; y (iii) el estudio de las bases para los planos reguladores de las principales ciudades del país.
- (m) Dentro de los tres meses a partir de la fecha del contrato, el deudor deberá presentar a la consideración del Banco un proyecto de ley modificatorio de su Ley Orgánica, especialmente destinado a establecer un solo directorio para la entidad. El deudor o el garante deberán remitir el respectivo proyecto al Congreso para su consideración, dentro de los seis meses a partir de la fecha del contrato.
- (n) El deudor deberá adoptar, en relación con la utilización de sus propios recursos, las medidas adecuadas para asegurar que los requerimientos del programa financiado con los fondos del préstamo tengan preferencia sobre los de cualquier otro programa, salvo acuerdo en contrario del Banco.

- (o) Respecto de todos los créditos que otorguen el deudor y las entidades intermediarias para el financiamiento de viviendas se empleará un sistema satisfactorio al Banco de reajuste periódico del servicio de los créditos para asegurar el mantenimiento del valor de los mismos.
 - (p) Para gastos de inspección se destinará la suma de US\$55.000 o su equivalente.
 - (q) De los recursos del préstamo podrá desembolsarse hasta el equivalente de US\$2.000.000 en pesos bolivianos.
- 5.03 El contenido del Anexo V. de este documento (Descripción del Programa) deberá incorporarse en forma sustancial como anexo del contrato de préstamo.
- 5.04 Los dólares de los Estados Unidos que se utilicen en el préstamo se tomarán de los recursos aportados al Fondo para Operaciones Especiales en virtud del aumento aprobado por Resolución AG-2/65.

B O L I V I A

ASISTENCIA TECNICA REEMBOLSABLE COMO PARTE DEL SEGUNDO

PRESTAMO AL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA (CONAVI)

PLAN DE OPERACIONES

I. ANTECEDENTES

Mediante carta de fecha 1 de septiembre de 1966, el Presidente del Consejo Nacional de Vivienda presentó una solicitud para un segundo préstamo, y solicitó asistencia técnica reembolsable para cubrir los gastos que demanden la reorganización de CONAVI y el adiestramiento del personal.

Conjuntamente con la aprobación del primer préstamo, el Directorio Ejecutivo del Banco autorizó el 21 de marzo de 1963 una asistencia técnica no reembolsable por un monto de US\$150.000, proveniente del Fondo Fiduciario de Progreso Social, con el objeto de cooperar: (a) en la creación y desarrollo de un nuevo organismo nacional de vivienda; (b) en la organización y puesta en marcha de cooperativas de vivienda; (c) en el desarrollo de un programa sólido de ahorro y préstamo; y (d) en el desarrollo de un programa de vivienda.

El 5 de diciembre de 1966, el Directorio Ejecutivo del Banco autorizó una asistencia técnica de recuperación contingente por un monto de US\$10.000, con cargo al presupuesto de asistencia técnica y con los recursos del Fondo Fiduciario de Progreso Social para 1966, para cubrir, hasta agosto de 1967, los servicios del consultor que asesorará a CONAVI en los aspectos de autoconstrucción.

II. EL PROYECTO

A. Descripción del Proyecto

El proyecto consiste en la prestación de servicios técnicos (1) en materia de organización administrativa; (2) en el adiestramiento del personal de CONAVI; y (3) en la realización de estudios especiales relacionados con el desarrollo urbano de seis ciudades.

B. Objetivos

Los principales objetivos de la asistencia técnica son los siguientes:

1. (a) Revisar la legislación vigente que norma las operaciones de CONAVI, a fin de recomendar los cambios necesarios para adaptar su estructura institucional a los requerimientos actuales del desarrollo de los programas de vivienda de interés social en el país, y en especial revisar el concepto de centralización administrativa.

- (b) Estudiar y recomendar los cambios que se consideren necesarios en los sistemas de control interno, contables, normas y procedimientos sobre administración de personal y de adjudicación de viviendas.
 - (c) Evaluar los activos y pasivos totales de CONAVI con el objeto de recomendar los cambios que se consideren pertinentes.
 - (d) Determinar la forma en que podrían recuperarse las inversiones efectuadas en algunas de sus empresas, tales como la fábrica de ladrillos que actualmente opera.
2. Adiestrar el personal técnico y de trabajadores sociales.
 3. Estudiar la situación del desarrollo urbano en las principales ciudades del país (La Paz, Cochabamba, Oruro, Sucre, Potosí y Santa Cruz) y recomendar las bases para la elaboración de planos reguladores.

C. Justificación

Para permitir la unidad de dirección de CONAVI, así como para mejorar su organización administrativa, se considera indispensable el estudio de su Ley Orgánica (Decreto-Ley No. 06916 de 3 de Julio de 1964), y la introducción de las modificaciones pertinentes en dicha ley. Asimismo, se hace indispensable la asistencia técnica para mejorar los sistemas contables de CONAVI y para adiestrar su personal en el manejo de programas de viviendas de interés social. Por otra parte, el desarrollo intensivo de la construcción en todo el país hace necesario un estudio del desarrollo urbano de las ciudades más importantes, a fin de recomendar las bases para la preparación de planos reguladores.

D. Forma y duración

La asistencia técnica, que se otorgará en forma reembolsable, se llevará a cabo durante el período de desembolso del préstamo y seguirá el mismo procedimiento establecido en el contrato de préstamo. CONAVI deberá contratar los servicios de firmas consultoras y/o consultores individuales que se requieran. La selección de los consultores, los respectivos términos de referencia, la lista de consultores a quienes se les solicitarán propuestas y los contratos que hayan de suscribirse con los mismos, deberán ser sometidos a la aprobación previa del Banco, dentro de los tres meses a contar de la firma del convenio.

A solicitud de CONAVI el Banco podrá colaborar en la búsqueda de los consultores, sin asumir responsabilidad por las recomendaciones que puedan formular. CONAVI nombrará un coordinador para colaborar con los consultores.

En principio, se contratarán consultores especializados en los campos siguientes:

- (a) Organización y administración de empresas, dos años-hombre;
- (b) Procedimientos y sistemas administrativos, crediticios, financieros y contables, dos años-hombre;
- (c) Trabajo social, un año;
- (d) Urbanismo, seis meses.

Se establecerá en el convenio que antes del primer desembolso CONAVI presentará el programa para la ejecución de la asistencia técnica y el presupuesto detallado correspondiente.

En cada contrato deberá establecerse la obligación de los consultores de colaborar con CONAVI en la adopción de las medidas recomendadas.

III. COSTO ESTIMADO Y FINANCIAMIENTO

El costo estimado de la asistencia técnica se calcula en el equivalente de US\$252,500, de los cuales hasta un monto equivalente a US\$217,500 provenirá de los recursos del préstamo y el equivalente de US\$35,000 representará el aporte local, a cargo de CONAVI.

Detalle del Costo Estimado (en US\$)

	<u>BID</u>	<u>CONAVI</u>	<u>TOTAL</u>
1. (a) Expertos en organización y administración de empresas, dos años-hombre	65.000		65.000
(b) Expertos en sistemas administrativos, crediticios, etc., 2 años-hombre	65.000		65.000
2. (a) Trabajadores sociales, 1 año-hombre	35.000		35.000
(b) Becas para el personal de CONAVI	12.500		12.500
3. Experto urbanista, 6 meses	20.000		20.000
4. Gastos de viaje en el interior del país, oficinas, secretarías		35.000	35.000
5. Reembolso de los recursos que se otorgaron para asistencia técnica como operación de recuperación contingente por Resolución DE-167/66 del 5/12/66	10.000		10.000
6. Imprevistos	10.000		10.000
TOTAL	217.500	35.000	252.500

IV. INFORMES Y SUPERVISION EN EL TERRENO

El contrato o contratos que se suscriban con los consultores deberán incluir la obligación de éstos de presentar, con copia al Banco, informes periódicos de progreso y un informe final que deberá ser entregado, con las conclusiones y recomendaciones que fueren del caso, dentro del plazo que se establezca en el respectivo contrato. Asimismo, en el contrato o contratos que se suscriban con los consultores, se establecerá que la supervisión de los mismos podrá ejercerla el Banco, por intermedio de su Representante Regional en Bolivia.

V. RESPONSABILIDAD DE LA OPERACION

La unidad con responsabilidad básica para este Plan de Operaciones será la División de Préstamos, Zona Sur, hasta la firma del convenio. Posteriormente, la responsabilidad básica de la ejecución del plan pasará a la División de Administración de Préstamos. En ambas fases, la responsabilidad técnica corresponderá a la División de Análisis de Proyectos.

IV. INFORMES Y SUPERVISION EN EL TERRENO

El contrato o contratos que se suscriban con los consultores deberán incluir la obligación de éstos de presentar, con copia al Banco, informes mensuales de progreso y un informe final que deberá ser entregado, con las conclusiones y recomendaciones que fueren del caso, dentro del plazo del respectivo contrato. Asimismo, en el contrato o contratos que se suscriban con los consultores, se establecerá que la supervisión de los mismos la ejercerá el Banco desde la Sede por intermedio de su Representante Regional en Bolivia.

V. RESPONSABILIDAD DE LA OPERACION

La unidad con responsabilidad básica para este Plan de Operaciones, será el Area VIII de la División de Préstamos, Zona Sur, hasta la firma del convenio. Posteriormente, la responsabilidad básica de la ejecución del plan pasará al Area VIII de la División de Administración de Préstamos. En ambas fases, la responsabilidad técnica corresponderá a la División de Análisis de Proyectos.

EVALUACION DEL PRESTAMO No. 61-TF/BOANTECEDENTES

Con fecha 14 de junio de 1963 el Directorio del Banco aprobó un préstamo a la Corporación Boliviana de Fomento por un monto de US\$4.000.000, con objeto de contribuir al financiamiento de un programa de construcción de viviendas para familias de bajos ingresos. En cumplimiento de lo establecido en la Sección 5.01, con fecha 23 de mayo de 1966, la Corporación Boliviana de Fomento efectuó el traspaso del préstamo al Consejo Nacional de Vivienda, organismo establecido por Decreto Ley del 3 de julio de 1964.

EL PROGRAMA

De acuerdo con la concepción original, el programa habría de llevarse a cabo en la forma siguiente:

	<u>No.aprox.</u>	<u>Costo promedio US\$</u>	<u>Costo total US\$</u>
Plan I - Casas por terminar	320	1.200	384.000
Plan II - Esfuerzo propio y ayuda mutua	1.100	1.200	1.320.000
Plan III - Cooperativas y Comités	2.350	1.500	3.525.000
Plan IV - Asociaciones de Ahorro y Préstamo	100	2.000	200.000
	<u>3.870</u>		<u>5.429.000</u>

ENMIENDA AL CONTRATO DE PRESTAMO

En la época en que se hicieron los primeros estudios al otorgamiento del préstamo, las actividades de la industria de la construcción en Bolivia en general se encontraban prácticamente paralizadas y particularmente en el campo de la vivienda de interés social. Además, la experiencia en este último campo era muy limitada, por no decir nula, pues consistía en la construcción de pequeños grupos aislados de viviendas. Por consiguiente, los costos originales estimados se determinaron con base en tales datos que eran el reflejo de una actividad muy limitada. Además, las especificaciones de las viviendas originalmente proyectadas se mejoraron para incorporarles algunos cambios, como la sustitución de pisos de cemento por pisos de madera que fueron aconsejables por las bajas temperaturas del altiplano, instalaciones de algunas puertas interiores, empotramiento de los alambres eléctricos dentro de las paredes, vías de acceso, desagües y redes eléctricas. Estas pequeñas mejoras significaron un incremento de costos del equivalente de US\$826.100. De la época en que se autorizó este préstamo a marzo de 1966, el costo de

materiales y mano de obra experimentaron un incremento del equivalente de US\$6.10 por metro cuadrado de obras construidas, lo que en un programa como el III Cooperativas y Comités significa un incremento de costos de US\$692.740. El impacto de las mejoras realizadas y los incrementos en los costos de materiales y mano de obra significan que, aproximadamente unas 884 viviendas no se habrían podido construir. Con objeto de que el programa no se viese excesivamente afectado, CONAVI se comprometió a construir exclusivamente con recursos nacionales 120 viviendas adicionales a un costo del equivalente de US\$180.000. En vista de lo anterior el Directorio Ejecutivo del Banco aprobó el nuevo programa como sigue:

	No.de casas	Costo Promedio US\$	Aporte Local US\$	Préstamo	Costo del Pro- yecto US\$
Plan I-Casas por terminar	167	1.500	128.500	122.000	250.500
Plan II-Esfuerzo propio y ayuda mutua	982	1.500	526.500	946.500	1.473.000
Plan III-Bis fon- dos nacionales	120	1.500	180.000		180.000
Plan III-Cooperati- vas y comités	1.958	1.800	673.900	2.831.500	3.524.400
Plan IV-Asociaciones de ahorro y préstamo	100	2.000	100.000	100.000	200.000
	3.327		1.608.900	4.000.000	5.627.900

Si bien es cierto que con esta enmienda el programa se redujo de 3.870 viviendas a 3.327, el monto total del mismo se incrementó de US\$5.429.000 a US\$5.627.900.

ESTADO DEL PROGRAMA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1966

El total desembolsado es de US\$2.613.094 y existen garantías irrevocables de cartas de crédito por valor de US\$29.407.22, lo cual demuestra que se ha desembolsado y comprometido un 46.95% del préstamo.

UTILIZACION DEL PRESTAMO

Se verificaron todas las adjudicaciones efectuadas y se pudo comprobar que en ningún caso el costo de las viviendas financiadas con los recursos del préstamo, excedió el costo del equivalente de US\$2.300, incluyendo el costo de terrenos, construcciones y servicios de urbanización. De esta manera se ha dado cumplimiento a la licitación establecida en la Sección 5.01(c).

TRANSPORTE DE BIENES

Al 30 de septiembre se importaron por la vía marítima 93 toneladas largas de bienes, de las cuales se embarcaron en vapores de bandera de los Estados Unidos de América 47 toneladas largas. En esta forma se cumplió con la Sección 5.07, que establece que por lo menos el 50% del tonelaje bruto de los equipos, materiales y mercancías cuya compra se financie con los recursos del préstamo y que deban movilizarse por vía marítima, deberá transportarse en barcos de bandera de los Estados Unidos de América.

CUOTAS DE AMORTIZACIONES

Con objeto de comprobar que los pagos que tienen que hacer los adjudicatarios de las viviendas por concepto de amortización de la deuda y pago de intereses no sobrepasen el 25% de sus ingresos, se efectuó un análisis detallado de 25 expedientes, de las 82 adjudicaciones llevadas a cabo el 26 de junio de 1966, y de ello se pudo establecer lo siguiente:

- a. En las cuotas de amortización mensuales que en forma fija pagan los adjudicatarios, además de la parte alícuota correspondiente por abono a la deuda y pago de intereses, se incluyen cargos para cubrir el riesgo de incendio, seguro contra muerte del adjudicatario e incapacidad causada por accidente.
- b. Por tratarse de viviendas cuyos costos fluctúan entre \$b 19.525, las primas anuales contra riesgo de incendio oscilan entre \$b 10.74 como mínimo y \$b 14.42 como máximo.
- c. El cargo por riesgos de incapacidad por accidente es de \$b 18.00 anual.
- d. El cargo por seguro de vida lógicamente está en función de la edad del asegurado, pero como se ha contratado este seguro en forma global, se han podido obtener primas sumamente bajas. A título de ejemplo, para un adjudicatario de 19 años la prima anual es de solamente \$b 100.07 mientras que para uno de 40 años es de \$b 246.46.

- e. Si no se incluyen los cargos por primas de seguro de incapacidad por accidente y de muerte, riesgos que usualmente no se exigen que sean cubiertos, y únicamente se incluye la prima por el riesgo de incendio, todos los casos analizados se encuentran con amplio margen dentro del marco o exigencia de que el beneficiario no dedique más de un 25% de sus ingresos a amortizar la deuda de la casa.
- f. Si se incluyen en el análisis las primas para cubrir los tres riesgos ya mencionados, encontramos que seis de los 25 casos estudiados sobrepasan en un grado muy pequeño este límite. La variación máxima es de \$b 40.00 y la menor es de \$b 3.00 y su promedio es de \$b 11.62, que se considera aceptable y no involucra un gran riesgo de insolvencia.

En las otras 571 adjudicaciones efectuadas con posterioridad al 26 de junio de 1966, se hizo un análisis similar escogiendo al azar 140 adjudicaciones y se llegó a una conclusión similar a la anterior, esto es, que se ha dado cumplimiento al requisito establecido en la Sección 5.08 del contrato de préstamo que ordena que: "El servicio de los créditos que se requerirá de los beneficiarios no podrá exceder en ningún caso del 25% del ingreso familiar".

AVANCE FISICO DEL PROGRAMA

El programa reestructurado considera la construcción de 3.160 casas nuevas y la terminación de 167 viviendas. De este total de 3.327 unidades se han construido 1.069 casas lo que da un índice de progreso de obra concluida de 45.94%. En diferentes etapas de construcción hay 1.366 viviendas que, sumadas a las concluidas, indican un índice de progreso en la ejecución del programa de un 73.19%.

Subprograma I - Terminación de Viviendas - Este programa es el que mayores tropiezos ha experimentado desde un principio. Según la modificación efectuada en el contrato, se redujo este subprograma de 320 unidades a 167, y se teme que aún este reducido número no se pueda llegar a completar, ya que al 30 de septiembre de 1966 únicamente se ha podido aprobar la terminación de 8 unidades que se encuentran completadas en un 85% y con una inversión de fondos del BID de US\$38.125.12. La razón por la cual este programa no ha progresado a un ritmo más acelerado no puede adjudicarse a falta de interés de CONAVI, ya que se tienen a la vista muchas de las solicitudes de préstamos para este fin y se pudo comprobar que en muchos casos los propietarios de inmuebles no poseían un título saneado de la propiedad, en otros casos las casas a ser mejoradas no contaban con los servicios de agua y alcantarillado necesarios y ubicadas en lugares donde no era posible darles tales servicios. Esto, naturalmente, las excluía de la posibilidad de recibir subpréstamos ya que concedidos en tales condiciones, no habría significado una mejora real y efectiva de las condiciones habitacionales. Sin embargo, después de haberse discutido ampliamente este asunto, se llegó a la conclusión de que tomando como sujetos de crédito en forma conjunta a unos dos o tres grupos de propietarios de viviendas de algunas zonas de La Paz, que necesitan de urgentes mejoras individuales y comunitales se podrán invertir los fondos que posiblemente quedarían en este subprograma (aproximadamente unos US\$100.000) y rendir un servicio efectivo a la comunidad.

Subprograma II - Autoconstrucción - A este subprograma se han asignado 982 viviendas de las cuales se encuentran en diferentes etapas de construcción 341 unidades, sin que a la fecha se haya concluido ninguna. Sin embargo, de acuerdo con el ritmo de construcción e interés de las comunidades se estima que las 341 unidades en ejecución se completarán alrededor del mes de marzo de 1967 y que las restantes 541 casas se comenzarán a construir a fines de diciembre de 1966 y se considera que se terminarán a mediados de 1967.

Subprograma II-Bis - Fondos Nacionales - Este subprograma financiado enteramente con recursos nacionales se agregó al programa en marzo de 1966, época en que se renegoció la reestructuración general del mismo. Al 30 de setiembre de 1966, del total de 120 casas a construirse, se encontraban en construcción 99. Si se tiene en mente que dicha reestructuración se negoció en abril de 1966, el progreso alcanzado en este subprograma es apreciable.

Subprograma III - Cooperativas y Comités - A causa de que las cooperativas que existían en Bolivia durante la ejecución de este subprograma adolecían de grandes deficiencias, no fue posible llevar a cabo ningún proyecto de construcción de viviendas con dichas organizaciones.

Consecuentemente, los esfuerzos del prestatario se encauzaron en un cien por ciento a cumplir el subprograma con la participación de los comités de vivienda. De las 1958 unidades asignadas a esta modalidad de construcción se han concluido 1.069 casas y se encuentran en construcción 826 unidades.

Subprograma IV - Asociaciones de Ahorro y Préstamo - Este subprograma se ha ejecutado a través de "La Primera" asociación de ahorro y préstamo. De un total de 100 viviendas a construirse por este sistema, 96 unidades se encuentran en proceso de construcción y el avance de obra logrado se estima en un 66%. Consecuentemente, se espera que estas 94 casas se completen en el primer trimestre de 1967. El saldo de 6 unidades se nos informó que para fines de 1966 se habrá iniciado su construcción.

ADJUDICACIONES

El procedimiento seguido para efectuar las adjudicaciones parece ser bastante lento, ya que de un total de 1.069 casas construidas, únicamente se habían adjudicado 669. Se hizo ver a CONAVI la necesidad de corregir esta deficiencia a la brevedad posible. (Cuadro No. 1, anexo).

ESTADO DE INVERSIONES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1966

Como se detalla en el Cuadro No. 2, anexo, la utilización de los recursos del préstamo en las obras realizadas, se ha efectuado en forma pari-passu con las inversiones de fondos nacionales. De acuerdo con los términos del contrato de préstamo (enmendado) los fondos del BID se utilizarían en la financiación del costo del Subprograma I hasta un 48.7% y al 30 de septiembre este porcentaje únicamente llega a ser un 21.06%. En el Subprograma II, el porcentaje máximo es de un 64.3% y en la práctica solamente ha sido de una magnitud del 61.8%. En el Subprograma III, nuestro financiamiento ha sido de un 80.1% y el máximo que podría financiar el BID es 80.3%. En el Subprograma IV, las inversiones con los fondos del BID llegan a un 48.12% mientras que el máximo es de un 50%.

RECUPERACIONES

CONAVI al efectuar las adjudicaciones y firma de los contratos respectivos, entra en acuerdos con los patronos o empleados de los adjudicatarios para que éstos efectúen retenciones automáticas para cubrir las cuotas de amortización. Gracias a este sistema, que ha demostrado ser sumamente efectivo, a la fecha de la inspección no se había registrado ningún caso de mora. Por lo tanto, las recuperaciones están completamente al día.

RESUMEN DEL ESTADO DE LA CARTERA

	<u>Monto en \$b</u>
Préstamos concedidos: 366	7.227.069.00
Préstamos desembolsados: 366	7.227.069.00
Recuperaciones	<u>11.964.46</u>
Cartera Actual	<u><u>7.215.104.46</u></u>

ANALISIS DE LA CARTERA

	<u>Préstamos</u>	<u>Monto en \$b</u>
Cartera al día	366	7.209.975.98
Retenciones por los empleadores no remi- tidas a CONAVI (2 meses)		<u>5.128.48</u>
		<u><u>7.215.104.46</u></u>

RECURSOS FINANCIEROS DE CONAVI

El Gobierno de la República le ha asignado a CONAVI ciertos recursos especiales, tales como el 2% del aporte patronal de las planillas que pagan los empleadores que tienen más de tres empleados y el 1% de recargo sobre las ventas de materiales de construcción. Gracias a estos recursos CONAVI no ha tenido problemas de orden financiero para la ejecución del programa. Estos recursos como se indica en el Cuadro No. 3, anexo, han venido creciendo año tras año y no hay razón para creer que puedan decrecer en el futuro.

ASPECTOS PENDIENTES DE CUMPLIMIENTO

De acuerdo con los términos de los Contratos de Transferencia y Modificatorios sucritos el 23 de mayo de 1966, por los cuales se transfirió el préstamo de la Corporación Boliviana de Fomento al Consejo Nacional de Vivienda, el prestatario deberá elaborar una lista de los adjudicatarios de las viviendas que administra y que fueron construidas con recursos no provenientes del préstamo 61-TF/BO, con indicación de los costos de tales viviendas y la regularización de los respectivos contratos de venta o de arrendamiento. Mientras no se cumpla con esta obligación, el BID no efectuará desembolsos para cubrir gastos por avances de obra ya en ejecución.

Se le hizo ver al prestatario la urgencia de cumplir a la brevedad posible con dicho requisito, para evitar la posibilidad de que los desembolsos puedan paralizarse ya que, de acuerdo con el ritmo de avance y cronograma de obra, las obras en ejecución se completarán a fines de 1966 o principios de 1967, y el BID no autorizará la iniciación de nuevos subproyectos si tal requisito no ha sido satisfecho.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- a. El prestatario ha cumplido con todas las obligaciones que aceptó en el contrato de préstamo.
- b. Los aportes locales se han invertido en forma paralela y oportuna a las inversiones de los fondos del BID.
- c. En la contabilidad se identificaron los recursos del programa con separación absoluta de los programas que ejecuta con sus propios recursos.
- d. Se han recibido los balances e informes financieros correspondientes al ejercicio de 1965.
- e. Las obras se han ejecutado, de acuerdo con la opinión de nuestro Ingeniero Residente, ajustadas a los planos y especificaciones aprobados por el BID y las viviendas tienen todos los servicios de agua, luz eléctrica y alcantarillado y son de muy buena presentación.

CUADRO DE AVANCES Y ADJUDICACIONES

30 de setiembre de 1966

	Viviendas según con- trato	Viviendas construi- das	Viviendas en cons- trucción	Avance vi- viendas en construcción	Avance equi- valente en construcción	Total equiv. viviendas construidas	Viviendas adjudica- das
I - Terminación viviendas	167	-	6	85%	.5	.5	-
		-		74%	.7	.7	
		-		68%	.7	.7	
TOTALES	167		6		6	6	
II - Autoconstrucción	982						
"Viacha"			76	19%	14	14	
"Villa Dolores"			50	10%	5	5	
"Tembladerani"			46	11%	5	5	
"Dillman"			100	5%	15	15	
"Cinematógrafos"			36	3%	1	1	
"Juan XXIII"			33	3%	1	1	
"Chimba Grande"							
"Taquiña"							
"Varios"							
TOTALES	982		341		41	41	
II-Bis - Fondos Nacionales	120						
			19	95%	18	18	
			10	45%	4.5	4.5	
			40	60%	24	24	
Privados			30	15%	4.5		
TOTALES	120		99		51	51	
III - Comités y Cooperativas	1.958						
"Villa Dolores"		829		100%		829	534
"Caiconi"		54		100%		54	52
"Villa Dolores"			405	78%	316	316	
"Bosque de Bolonia"			190	49%	93	93	
"Della Vista"			46	45%	21	21	
"Mayoraño"			62	95%	59	59	
"La Florida"		116		100%		116	28
"El Trompillo"		70		100%		70	55
"La Madona"				97%	119	119	
TOTALES	1.958	1.069	826		608	1.677	669
IV - Ahorro y Préstamo	100						
"La Dolores" "La Primera"			94	66%	62	66	
TOTALES	100		94		62	66	
TOTALES GENERALES	2.327	1.069	1.366		768	1.837	669

ESTADO DE LAS INVERSIONES AL 30 DE SETIEMBRE DE 1966

(En Pesos Bolivianos)

	<u>B.I.D.</u>	<u>CONAVI</u>	<u>Adjudicatarios</u>	<u>Total</u>
<u>Subprograma I</u>				
Casas por terminar	38.125.12 21.06%	9.530.28 5.26%	133.365.12 73.67%	181.020.52
<u>Subprograma II</u>				
Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua	555.063.00 61.80%	268.266.15 29.87%	74.720.02 8.32%	898.049.17
<u>Subprograma III</u>				
Comités y Cooperativas	27.263.435.51 80.07%	3.494.952.89 10.27%	3.287.551.91 9.66%	34.045.940.31
<u>Subprograma IV</u>				
Asociaciones de Ahorro y Préstamo "La Primera"	723.483.51 48.12%	779.883.51 51.88%	-- --	1.503.367.02
TOTALES	<u>28.580.107.14</u>	<u>4.552.632.83</u>	<u>3.495.637.05</u>	<u>36.628.377.02</u>

EJECUCION DEL PROGRAMA EN TERMINOS PORCENTUALES

No. de viviendas a construirse	3.327	100%
Viviendas terminadas	1.069	32.1%
Viviendas en construcción	1.368	
Viviendas en trámite	231	
Viviendas por contratarse	659	

RELACION CASAS CONSTRUIDAS/ADJUDICADAS

Total viviendas construídas y aptas para ser adjudicadas	1.069	100%
Viviendas adjudicadas	669	62.6%
Viviendas por adjudicarse	400	37.4%

CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDARESUMEN DE INGRESOS CON DESTINO A VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL PERCIBIDOS DURANTE LOS
AÑOS DE 1963 - 1964 - 1965 y 1966 (9 MESES)

DESCRIPCION	1963	1964	1965	1966 (Hasta setiembre)
Contribución Patronal del 2%	\$b 3.279.496.45	\$b 3.793.231.14	\$b 6.540.103.49	\$b 3.774.809.49
Intereses y multas	6.477.26	8.413.07	28.584.02	26.661.00
Recepción de Inversiones	620.85	270.32	41.207.64	99.740.00
Ingresos Varios		9.279.48	56.795.30	48.489.00
Impuesto sobre ventas 1%			2.047.727.07	2.975.658.00
	\$b 3.286.594.56	\$b 3.811.194.91	\$b 8.714.417.52	\$b 6.925.359.49
	US\$ 273.882.88	US\$ 317.599.50	US\$ 726.201.46	US\$ 577.113.00

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO
SOLAMENTE PARA USO OFICIAL

ANEXO III

INFORME

TECNICO - FINANCIERO

Proyecto: Préstamo al Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI)
de Bolivia para un Programa de Desarrollo Urbano y
Vivienda.

SECCIONES:

Desarrollo Urbano y Vivienda

Análisis Financieros

DIVISION DE ANALISIS DE PROYECTOS

MARZO, 1967

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO BID-CONAVI
BOLIVIA

R E S U M E N

Página No.

I.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	1
	A. Conclusiones	1
	B. Recomendaciones	4
II.	PRESTATARIO	8
	A. Antecedentes	8
	B. Organización	9
	C. Comentarios a la actual organización	10
	D. Solicitud	13
	E. Necesidad habitacional	13
III.	ESTRUCTURA FINANCIERA	15
	A. Patrimonio inicial	15
	B. Fuentes de recursos patrimoniales	15
	C. Fuentes de recursos para gastos de administración	16
IV.	PROGRAMA	17
	A. Subprogramas	17
	1. Auto-construcción	17
	2. Construcción Directa, Unifamiliares	17
	3. Construcción Directa, Multifamiliares	18
	B. Servicios comunales	19
	C. Asistencia Técnica	19
	D. Inspección y Vigilancia	20
	E. Programación	21
		21
	CUADRO - Programa BID-CONAVI	22
V.	PROGRAMA ANTERIOR	23
	A. Evaluación del préstamo 61/TF-BO	23
	B. Resumen de las conclusiones de la Misión	24

VI.	DESARROLLO URBANO	26
	A. Terrenos	26
	B. Planos	27
VII.	COSTOS, MATERIALES	27
	A. Costos	27
	1. Preinversión	28
	2. Terreno	28
	3. Obras de urbanización	28
	4. Vivienda	29
	5. Administración	31
	B. Materiales	31
	C. Métodos de Construcción	32
	D. Proyecto Experimental	32
	CUADRO - Costos	33
	CUADRO - Aportes	34
VIII.	SERVICIO SOCIAL Y GENERALES	35
	A. Servicio social	35
	B. Adjudicaciones	35
	C. Cuotas iniciales y mensuales	35
	D. Plazos	36
	E. Intereses	36
	F. Seguros	36
IX.	LICITACIONES E INSPECCIONES	36
	A. Licitaciones	36
	B. Inspección de obras	36
X.	EVALUACION DE LA GESTION FINANCIERA Y DE LA ORGANIZACION	37
	A. Aportes del Estado	37
	B. Estados de situación financiera	38
	C. Cartera del ex-Instituto Nacional de la Vivienda	43
	D. Administración y contabilidad	44

XI. PROYECCIONES FINANCIERAS	46
A. Programas BID-CONAVI	46
B. Otros programas de CONAVI	46
C. Proyecciones de Ingresos y Egresos (Cuadro I)	46
D. Proyección de Origen y Aplicación de Fondos (Cuadro II)	47
CUADRO No. I	48
CUADRO No. II	49 - 50
CUADRO No. III	51
CUADRO No. IV	52
CUADRO No. V	53
CUADRO No. VI	54
CUADRO No. VII	55

Rev.

I. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A. CONCLUSIONES

1. Descripciones.- De acuerdo con el estudio realizado, el programa de Desarrollo Urbano que se describe en el presente Informe, con un costo total de US\$8,507,500, es factible de ser ejecutado por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) de Bolivia, sujeto a las recomendaciones que se indican a continuación. Los aportes considerados para financiar el programa, son los siguientes: US\$5,500,000, como préstamo del IID (65%), el equivalente a US\$2,325,000 de CONAVI (27%), y el equivalente a US\$682,500 de los beneficiarios (8%). Se han destinado, del costo total del programa, US\$7,425,000 para la construcción de aproximadamente 3,500 viviendas de interés social en áreas urbanas del país, US\$775,000 para la construcción de los servicios comunales complementarios, US\$252,500 para Asistencia Técnica, y US\$55,000 para Inspección y Vigilancia, que cubrirá los gastos de un Ingeniero de Proyecto durante el período de desembolso del préstamo, estimado en 3 años.
2. En el Subprograma I, Auto-construcción, se construirán aproximadamente 2,000 viviendas, con un costo total promedio por unidad de US\$1,900, que serán adjudicadas a beneficiarios con ingresos de hasta el equivalente a US\$85 mensuales, con plazos de hasta 25 años e intereses, sobre saldos deudores, no superiores al 6% anual.
3. En el Subprograma II, Construcción Directa, unifamiliares, se construirán aproximadamente de 1,300 viviendas con un costo total promedio por unidad de US\$2,250, que serán adjudicadas a beneficiarios con ingresos de hasta el equivalente a US\$120 mensuales, con plazos de hasta 25 años e intereses, sobre saldos deudores, no superiores al 6% anual.
4. En el Subprograma III, Construcción Directa, multifamiliares, se construirán aproximadamente 200 viviendas, con un costo total promedio por unidad de US\$3,500, que se adjudicarán a beneficiarios con ingresos de hasta el equivalente a US\$150 mensuales, con plazos de hasta 25 años e intereses, sobre saldos deudores, no superiores al 8% anual.
5. Las amortizaciones mensuales de los préstamos a los beneficiarios del programa de Desarrollo Urbano propuesto, incluyendo capital, intereses y seguros, no serán superiores del 25% de los ingresos familiares mensuales.

6. En el Subprograma I, Auto-construcción, la cuota inicial corresponde a la mano de obra aportada por los beneficiarios en la construcción de sus viviendas. En los subprogramas II y III, Construcción Directa, unifamiliares y multifamiliares, respectivamente, los beneficiarios de las viviendas aportarán el 10% del costo total de las mismas como cuota inicial, de acuerdo con el reglamento establecido por CONAVI y aprobado por el BID.
7. En los diseños de las viviendas, CONAVI buscará soluciones procurando economías en la construcción, estudiando sistemas que tiendan a la prefabricación y modulación. De igual manera, CONAVI estudiará las soluciones más convenientes en cada urbanización para la recolección de basura y su incineración. Los edificios multifamiliares tendrán bajantes para los desperdicios.
8. Se incluye en el Plan de Operaciones para la Asistencia Técnica, US\$20.000, destinada al estudio de las bases para los planos reguladores de varias ciudades bolivianas.

9. Situación financiera de CONAVI

El patrimonio del ex-Instituto fue traspasado a CONAVI sin haberse determinado exactamente su valor real. Se considera de principal importancia establecer ese valor claramente, para lo cual habrá que normalizar el estado de la cartera transferida, determinando los costos de las viviendas, legalizando las adjudicaciones y estableciendo el servicio de la deuda. Además habrá que depurar sistemáticamente la casi totalidad de las cuentas del activo.

10. De acuerdo a los ajustes efectuados en el balance de CONAVI al 31 de diciembre de 1966, el patrimonio de la entidad quedó reducido a un monto de US\$2.901.000. Al efectuar la depuración sistemática de los activos el Fondos Social Ordinario (antiguo capital del Instituto Nacional de la Vivienda), resultará prácticamente liquidado (al pasar de \$b 362.000 según los libros a \$b 22.000). Los ajustes indicados son atribuibles a la mala administración del ex-Instituto Nacional de la Vivienda y no a CONAVI.
11. La posición de capital de trabajo es aceptable, a pesar del crecimiento del pasivo a corto plazo efectuado en 1966 debido al mayor volumen de construcciones. Sin embargo, esta situación no es motivo de preocupación puesto que CONAVI cuenta con los recursos esperados para la vigencia siguiente para el pago oportuno de sus obligaciones a corto plazo.
12. Las obligaciones a largo plazo resultan cubiertas satisfactoriamente por los activos recuperables a largo plazo aún después de la depuración del activo utilizado para este análisis.

13. CONAVI sólo recupera por sus ingresos normales, aproximadamente el 40% de los gastos del directorio y de los servicios técnico y financiero, y se espera que con la ejecución de los programas con el BID, el diferencial de intereses le permitirá nivelar a largo plazo sus ingresos y sus gastos.
14. Una estimación de la contribución a CONAVI por parte del estado en su carácter de patrono, indica que este último adeudaría aproximadamente el equivalente de US\$ 3.000.000. El Ministro de Hacienda actual no reconoce esta obligación y considera que la transferencia del producto del 1% sobre ventas de la producción industrial que hizo el estado a favor de CONAVI cubriría estos propósitos.
15. Los recursos actuales de CONAVI que podrá destinar a inversiones en construcciones son suficientes para cubrir los aportes de contrapartida de este programa.
16. Es de esperarse que las reutilizaciones del préstamo otorgado por el BID, y del que resultaría del presente trámite, permiten efectuar en los próximos 10 años nuevas construcciones hasta por US\$ 2.960.000. Además CONAVI con sus propios recursos podrá ejecutar otros programas hasta por US\$3.200.000 en los próximos 10 años.
17. Organización de CONAVI

El concepto de descentralización e independencia administrativa, financiera y patrimonial expresado por el Decreto-Ley 6916 de creación de CONAVI es inconveniente y debe ser revisado. Sin embargo, debe hacer que cualquier modificación deberá ser autorizada por el mismo, de acuerdo con la cláusula 4.01 inciso (d) del contrato de préstamo 61-TF-BO.
18. Toda vez que el Estado no tiene posibilidad de cumplir con los aportes a que le obliga el Decreto 6916, debían reformarse los artículos pertinentes, aunque manteniendo la posibilidad de que CONAVI pueda recibir aportes del Presupuesto de la Nación.
19. Los principales ejecutivos de CONAVI consideran necesario modificar este Decreto, opinión que, de acuerdo a sus manifestaciones, sería compartida por las autoridades gubernamentales pertinentes y por lo cual se supone que no habrá dificultades para lograr su revisión.
20. La misión de evaluación coincide en la necesidad de efectuar esta modificación que permitiría distribuir las funciones en forma más adecuada, eliminar duplicaciones y evitar los conflictos de autoridad que pueden derivarse de la existencia de dos Presidentes y de dos

Directorios (uno del Consejo y otro del Servicio Financiero). Por otra parte, la independencia de patrimonio que menciona el Decreto no se justifica y dificulta el control financiero.

21. La organización contable aún no reúne las condiciones de eficiencia necesaria. Actualmente se están tomando medidas para mejorarla, pero los progresos han sido lentos.
22. Los sistemas que se utilizan para la recaudación del 2% de aporte patronal y 1% sobre la producción fabril, gráfica y constructora deben ser mejorados, a fin de obtener un control eficiente y evitar las evaciones.
23. Finalmente y como conclusión general, puede decirse que si bien se estima que CONAVI tiene la capacidad administrativa suficiente para manejar un nuevo préstamo del Banco, el mismo debería estar sujeto a ciertas condiciones vinculadas al aspecto administrativo y tendientes a:
 - a) Agilizar su estructura administrativa;
 - b) Determinar sobre una base cierta el patrimonio;
 - c) Proteger la operación financiera de CONAVI.

B. RECOMENDACIONES

1. Antes del primer desembolso
 - a) El BID debe recibir los estados financieros correspondientes al ejercicio de 1966, dictaminados por auditores públicos independientes aceptables al BID.
 - b) CONAVI deberá presentar al BID el plan de operaciones de Asistencia Técnica que contemple:
 - i) Contratar experto o expertos en organización de instituciones de vivienda y sistemas financieros, con el fin de reestructurar la organización de CONAVI y agilizar su administración.
 - ii) Mejoramiento del sistema contable y de control interno, con especial énfasis en los procedimientos de recuperaciones de los créditos y de recaudación de sus recursos,

que podría incluir los servicios de una firma con amplia experiencia en el ramo y la adquisición o renta de un equipo contable mecanizado.

- iii) Un estudio sobre los activos y pasivos con el fin de determinar su valor real y conocer el patrimonio efectivo que deberá reflejar la contabilidad de CONAVI.
 - iv) Mejoramiento del Departamento Social mediante la contratación de trabajadores sociales.
 - v) Contratación de los servicios de un experto urbanista que evalúe la situación de la planificación urbana actual de las ciudades de La Paz, Cochabamba, Oruro, Sucre, Potosí, y Santa Cruz y presente posteriormente recomendaciones para la ejecución de los planos reguladores de alguna o algunas de las ciudades mencionadas.
 - vi) Un programa de becas en el exterior para el personal técnico y de trabajadores sociales.
2. Dentro de un año a partir de la firma del contrato, CONAVI habrá tomado medidas satisfactorias al Banco tendientes a normalizar la cartera de adjudicaciones de viviendas construídas con fondos no provenientes del préstamo 61/TF/BO.

Se entiende por normalizar, que una vez fijados los costos de las viviendas sean aceptadas por los beneficiarios, que se firmen los respectivos contratos y se fije el servicio de la deuda.

3. Dentro de los tres meses posteriores a la firma del contrato de préstamo, se deberá presentar a consideración del BID el proyecto de ley que reestructuraría la organización de CONAVI, principalmente en lo referente a la modificación del concepto de descentralización e independencia, financiera y patrimonial establecida entre los servicios financiero y técnico de la vivienda, dándole a la Presidencia las necesarias funciones ejecutivas y sujetando las funciones de los actuales servicios técnico y financiero, al Directorio y a la Presidencia, para evitar dualidad de funciones. Antes de cumplirse un año de la firma del contrato, se deberá enviar al BID el texto promulgado de la correspondiente Ley.

4. CONAVI deberá presentar semestralmente al BID el programa de trabajo y calendario de ejecución de obras de urbanización de cada proyecto, con el fin de relacionarlo adecuadamente con el plan de ejecución de las viviendas y de los servicios comunales. Los planos correspondientes a cada urbanización, de las viviendas y de los servicios comunales, serán estudiados y aprobados por el BID, antes de iniciarse las obras, habiéndose estudiado principalmente la ubicación del proyecto con relación al área urbana, costos, aportes, tipos de vivienda, materiales, captación de agua potable, desagües, redes eléctricas y programación de obras.
5. CONAVI debe presentar al BID, dentro de los seis meses posteriores a la firma del contrato de préstamo, el reglamento de adjudicación, administración y mantenimiento de las viviendas y de selección de los adjudicatarios.
6. CONAVI deberá tender a urbanizaciones con un número tal de viviendas que se logre una inversión adecuada por unidad, concentrando en lo posible los desarrollos habitacionales, para que las inversiones en servicios comunales y obras de urbanización se reduzcan.

Al estudiarse los diseños de las urbanizaciones, se debe tener en consideración las dimensiones de los lotes, áreas de vías, acceso a lotes por veredas peatonales, etc., factores que logran economías en los costos totales por unidad de vivienda.

7. El Subprograma de Multifamiliares, se iniciará con la construcción de un proyecto con un máximo de 40 unidades de vivienda y mientras que no estén adjudicadas, en un 40%, no se autorizará la iniciación del segundo proyecto, con el fin de garantizar la inversión.

Para iniciar la construcción del tercer proyecto multifamiliar, deberán estar adjudicadas las viviendas del primer proyecto en un 100% y en un 50% las del segundo.

8. En los créditos para viviendas en edificios multifamiliares, se deberá incluir una cuota de mantenimiento que abonarán mensualmente los beneficiarios, con el fin de asegurar los fondos necesarios para la conservación de los edificios.
9. Si el prestatario decidiera canalizar los créditos de Construcción Directa (unifamiliares o multifamiliares), por intermedio de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, las partes (CONAVI-BID) deberán acordar previamente la modalidad operativa a adoptarse.

10. En el contrato respectivo se incluirá una partida de hasta US\$ 55.000 para cubrir los servicios de un Ingeniero de Proyecto especializado en problemas de vivienda de interés social.
11. El deudor se comprometerá a presentar los estados financieros dictaminados por una firma de auditores independientes aceptable al Banco y de acuerdo con los requisitos establecidos por el mismo.
12. El deudor se compromete a adoptar, en relación con la utilización de sus recursos propios, las medidas adecuadas para asegurar que los requerimientos del programa financiado con los recursos del préstamo tengan preferencia sobre los de cualquier otro programa de construcción de viviendas, salvo acuerdo en contrario con el Banco.
13. El deudor se comprometerá a constituir una reserva general para contingencias y para protección de la cartera equivalente por lo menos al 20% de la diferencia entre los intereses pagados y percibidos en desarrollo de los programas que se adelanten con la colaboración del BID.
14. El deudor se comprometerá a enviarle al BID para su aprobación, el reglamento de adjudicación de los servicios comunales.

II. PRESTATARIO

A. Antecedentes

En 1939 comienza en el país la actividad en el campo de la vivienda de interés social con la creación del Consejo Consultivo de Vivienda Obrera, habiéndose transferido en 1947 su patrimonio y funciones a la Caja Nacional de Seguridad Social, cuyo patrimonio se fortalece en 1952 al crearse un fondo Nacional para la construcción de viviendas populares.

El Gobierno crea el 30 de abril de 1956, el Instituto Nacional de la Vivienda, pues las entidades anteriores no habían dado resultados apreciables en la construcción en viviendas populares.

El 21 de marzo de 1963, el Directorio del BID aprobó un préstamo (61/TF-BO) por US\$ 4,000,000 a la Corporación Boliviana de Fomento, siendo el Instituto Nacional de la Vivienda una dependencia de la anterior.

La Corporación Boliviana de Fomento tomó a su cargo el aspecto financiero del Programa, mientras se creara una entidad nacional de vivienda que era uno de los objetivos principales del préstamo del BID.

Cumpliendo con este propósito y con el objeto de resolver en forma más eficiente el problema de la vivienda en Bolivia, fue creado por Decreto Supremo con fuerza de Ley 6916, del 3 de julio de 1964, el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI).

El 23 de mayo de 1966, cumpliendo con lo establecido en la sección 5.01 del contrato con el BID, la Corporación Boliviana de Fomento efectuó el traspaso del préstamo a CONAVI.

La estructura institucional y administrativa de CONAVI fue resultado del asesoramiento del BID en cumplimiento de los objetivos propuestos en el convenio de Asistencia Técnica del 19 de octubre de 1962.

CONAVI tiene la responsabilidad de dirigir, orientar, coordinar e inspeccionar, en escala nacional las actividades del sector de vivienda urbana, de acuerdo con los objetivos y metas señalados en el Plan Nacional de Desarrollo Económico y Social.

B. Organización

CONAVI es una institución de derecho público con personería jurídica, autónoma y que cuenta con patrimonio propio.

La organización institucional de CONAVI es la siguiente:

- 1) Directorio
- 2) Servicio técnico de vivienda
- 3) Servicio financiero de la vivienda

1) Directorio.- Tiene las siguientes atribuciones:

- i. Aprobar y coordinar, por intermedio de sus órganos descentralizados (servicios técnico y financiero de la vivienda) los planos programas de urbanización, construcción y financiamiento de viviendas de interés social, elaborados por el servicio técnico y el servicio financiero de la vivienda.
- ii. Aprobar los presupuestos, memorias y balances presentados por los servicios técnicos y financieros de la vivienda.
- iii. Adoptar resoluciones y reglamentos internos de organización. Este servicio cuenta con una Gerencia Técnica y con los Departamentos de Ingeniería, Planificación Técnica y Estadística, Arquitectura, Auto-construcción, Servicio Social, Topografía, Contabilidad de Costos, y Asesoría Legal. Sus funciones son:
 - 1º. Investigar y evaluar las necesidades habitacionales del país en coordinación con el servicio financiero.
 - 2º. Elaborar planos, programas y proyectos específicos para la construcción de viviendas de interés social.
 - 3º. Ejecutar urbanizaciones y viviendas de interés social.

- 2) Servicio técnico de la vivienda.- Es un órgano descentralizado de CONAVI con personería jurídica, dentro de los límites fijados por el Decreto constitutivo. Cuenta con una Gerencia Técnica y con los departamentos de Ingeniería, Planificación Técnica y Estadística, Arquitectura Auto-construcción, Topografía, Servicio Social, Contabilidad y Asesoría Legal.

Sus funciones son:

- i. Investigar y evaluar las necesidades habitacionales del país en coordinación con el Servicio Financiero.
 - ii. Elaborar planes, programas y proyectos específicos para la construcción de vivienda y de interés social.
 - iii. Ejecutar urbanizaciones y viviendas de interés social.
- 3) Servicio financiero de la vivienda.- Es un órgano descentralizado de CONAVI con personería jurídica que se encarga de la administración financiera de CONAVI y cuenta con los siguientes organismos: Consejo Directivo, Presidencia y Gerencia Financiera y los Departamentos de: Auditoría, Contabilidad, Créditos, Cooperativas, Ahorro y Préstamo y Crédito BID-CONAVI, sus funciones son:
- i. Investigar y evaluar las necesidades financieras de los planes y programas de vivienda de interés social, en coordinación con el servicio técnico.
 - ii. Centralizar y recaudar fondos y recursos nacionales para la adquisición, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas y para urbanización y dotación de servicios comunales.
 - iii. Otorgar créditos comprobados dentro de los límites establecidos por el Directorio de CONAVI.
 - iv. Emitir valores y obligaciones con autorización del Directorio de CONAVI.

C. Comentarios a la actual organización

Se estima que la organización administrativa que ha sido descrita en líneas generales en el Capítulo anterior es inadecuada, y teniendo en cuenta que la organización del Consejo es regida principalmente por el Decreto de su creación No. 6916, consideramos conveniente recomendar la revisión de dicho Decreto a efectos de introducir los cambios necesarios.

A continuación se transcriben los artículos que se recomienda modificar y en el punto siguiente se comentaran los cambios propuestos y las causas principales correspondientes.

Artículo 3 "El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Trabajo y "Seguridad Social, ejercerá tuición sobre esta entidad".

Artículo 5 "Tanto el Servicio Técnico de la Vivienda como el Servicio "Financiero de la Vivienda son órganos gestores descentralizados de CONAVI, gozan de independencia administrativa y financiera y tienen "patrimonio propio".

Artículo 7 "El Directorio orienta y dirige la política nacional de vivienda y coordina las funciones de CONAVI y sus órganos descentralizados, el Servicio "Técnico de la Vivienda y el Servicio Financiero de la Vivienda".

Artículos 10 y 13 "El Servicio Técnico (o el Servicio Financiero) de la "Vivienda es un órgano descentralizado de CONAVI, con personería jurídica "dentro de los límites del presente Decreto".

Artículo 15 "El Servicio Financiero de la Vivienda para el cumplimiento "de sus funciones contará con un Directorio".

Artículo 16 "El Directorio (del Servicio Financiero) estará compuesto por los siguientes miembros: "un Presidente nombrado por el Presidente de la República, un representante "del Ministerio de Trabajo, un representante del Banco Central de Bolivia, "un representante de las asociaciones de ahorro y préstamo y un representante del Servicio Técnico de la Vivienda".

Modificaciones recomendadas al Decreto-Ley 6916

En los dos puntos anteriores se han hecho resaltar aquellas características del Consejo que se consideran conveniente modificar, pudiendo resumirse las mismas en los siguientes puntos:

- a) Dependencia.- Se considera que la dependencia del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social no es la más conveniente, ya que frecuentemente se ha atribuido a esa dependencia la mala administración que tuvo el ex-Instituto de la Vivienda, debido a que se trabajó principalmente en base a previsiones de tipo sindical. Se piensa que sería conveniente cambiar esa dependencia al Ministerio de Obras Públicas, ya que ese organismo controla los servicios de infraestructura y se rige por criterios principalmente técnicos que favorecerían el desarrollo institucional del Consejo.
- b) Descentralización.- La descentralización e independencia administrativa, financiera y patrimonial que establece el Decreto para los Servicios Financiero y Técnico, no ha podido ser justificada por ninguno de los funcionarios superiores de CONAVI con los que se mantuvieron conversaciones al respecto. Al mismo tiempo y en nuestra opinión, no es una sana política de administración la creación de compartimientos estancos dentro de la misma entidad, pues ello produce confusión de autoridad, duplicación de trabajo y dilaciones en el cumplimiento de tareas.

c) Duplicación de funciones.- Como consecuencia del concepto ya mencionado de descentralización, se han creado órganos innecesarios e inconvenientes a diferentes niveles de la organización. Como ejemplo de esta afirmación pueden citarse:

- Dos Directorios.- Uno para CONAVI y otro para el Servicio Financiero.
- Dos Presidentes.- Uno para CONAVI y otro para el Servicio Financiero.
- Dos Secretarías.- Una para cada servicio.
- Dos Asesorías Legales.-Una para cada servicio.
- Dos Secciones Contabilidad.- Una para cada servicio.

En base a averiguaciones realizadas, se piensa que la idea original que influyó en la implantación del concepto de descentralización fué la experiencia de la mala administración que tuvo el ex-Instituto, tratándose de crear un control financiero efectivo mediante la separación total de los órganos financieros de los técnicos.

Si este fue el propósito de la legislación, puede afirmarse que no ha sido cumplido, ya que una misma institución cuyo objetivo principal es la construcción de viviendas de interés social no justifica la separación de patrimonios y coexistencia de diferentes directorios y presidencias, pensándose por el contrario que, después de dos años de su creación CONAVI no se ha convertido todavía en la entidad dinámica y eficaz que se trató de crear.

A fin de solucionar las deficiencias señaladas, debería derogarse la parte pertinente del Decreto Ley 6916 en que se establece el concepto de descentralización e independencia administrativa, financiera y patrimonial de los Servicios Técnico y Financiero, definiendo con claridad que el Consejo Nacional de Vivienda es financiera, administrativa y patrimonialmente una sola entidad. Las principales modificaciones que ello traería aparejado sería transformar los actualmente denominados Servicios Financiero y Técnico en gerencias Financiera y Técnica respectivamente y eliminar el Directorio y la Presidencia del Servicio Financiero.

Esta reforma aparejaría una unión de los recursos patrimoniales y para gastos con que cuentan los distintos servicios técnico y financiero.

En lo que respecta a cambiar la dependencia al Ministerio de Obras Públicas, se piensa que debería tratar de obtenerse sin que ello constituya en caso negativo, un obstáculo para la consideración del nuevo préstamo.

Finalmente, es importante hacer notar que el Decreto mencionado fué aprobado con el consentimiento del Banco que asesoró en su preparación y deberá dar su conformidad, de acuerdo a la cláusula 4.01 inciso (d) del contrato de préstamo No. 61/TF-BO, a toda modificación al mismo.

D. Solicitud

El Gobierno de Bolivia por intermedio del Ministerio de Economía y del Consejo Nacional de Vivienda, considerando que los fondos provenientes del primer préstamo 61/TF-BO del BID, por US\$4,000,000 están totalmente comprometidos, ha presentado una solicitud para un segundo préstamo de vivienda, que permita la continuidad de una política social encaminada a reducir la apremiante escasez habitacional existente en Bolivia, con un incremento de 6,000 unidades anuales, debido al crecimiento de la población y al deterioro de las viviendas.

El primer préstamo del BID constituyó un impulso sin precedentes en el campo de la vivienda de interés social, pero los proyectos realizados han promovido un incentivo de crecientes expectativas y esperanzas de obtener vivienda, a las miles de familias que actualmente viven en condiciones infrahumanas.

El Consejo Nacional de Vivienda evaluando las necesidades habitacionales en su alcance real, ha considerado conveniente dirigirse al BID a fin de oficializar una solicitud de préstamo de Desarrollo Urbano, para la construcción de un mínimo de 3,500 viviendas y servicios comunales en zonas urbanas del país.

El monto total del programa propuesto asciende a US\$8,507,500 y los aportes considerados son los siguientes: US\$5,500,000 como préstamo del BID (65%), el equivalente a US\$2,325,000 de CONAVI (27%) y el equivalente a US\$682,500 de los beneficiarios (8%), dando un total para los aportes locales del equivalente a US\$3,007,500 que representan el 35% del costo total del programa.

En el préstamo 61/TF-BO, el aporte del BID representó al 71% del monto del programa y los aportes locales el 29%.

E. Necesidad habitacional

Los requerimientos de vivienda en 1965 para una población urbana de 1,163,702 habitantes (poblaciones de más de 5,000 habitantes)

era de:	267,517 unidades	
Viviendas existentes	<u>180,167</u>	"
Escasez	87,350	"

Si a la escasez señalada se le suman las unidades estimadas en mal estado, que representan 41,439 unidades, se obtiene la necesidad habitacional considerada en 1965 de 128,789 unidades de vivienda, teniendo una escasez anual adicional estimada en 6,000 unidades, por lo que podemos estimar, que para mediados de 1967 la necesidad habitacional en las zonas urbanas sobrepasará las 140,000 unidades. Estas cifras dan idea de la gran necesidad de vivienda que existe en el país en las zonas urbanas, que con el crecimiento demográfico tiende a aumentar creando grandes presiones sociales.

Ante esta realidad, CONAVI por la responsabilidad que tiene ante el país, se ve en la necesidad de solicitar créditos externos que puedan ayudar a reducir la gran necesidad de vivienda y aliviar la gran presión social existente.

Al igual que los demás países latinoamericanos, el problema de la vivienda en Bolivia es sumamente crítico para los sectores de bajos y medianos ingresos. Debido a la limitada capacidad económica del país y al aumento de la población, la escasez habitacional tiende a incrementarse. Debemos agregar la situación que se plantea por efecto de los siguientes factores:

1. La falta de financiamiento para cumplir los programas de construcción de viviendas para cooperativas, organizadas con el asesoramiento de USAID, cuyos proyectos específicos se encuentran listos para su ejecución, existiendo además un capital inicial de un 10% del valor total de las viviendas provenientes de los ahorros de los miembros de las cooperativas de viviendas.
2. El estancamiento de la construcción de viviendas originado por la falta de una adecuada legislación que garantice la inversión privada en este campo.
3. La falta de capital privado que otorgue facilidades para la adquisición de viviendas a largo plazo.
4. La falta de adecuadas disposiciones gubernamentales para evitar la especulación en la compra-venta de tierras.
5. La falta de una oportuna dotación de servicios públicos y comunales por parte de la municipalidad para el surgimiento de nuevas urbanizaciones.
6. El país tiene una apremiante necesidad de adiestrar a un número mayor de personas para el desempeño de funciones técnicas y preparar mano de obra especializada en el campo de la vivienda.

III. ESTRUCTURA FINANCIERA

A. Patrimonio inicial

El artículo 21 del Decreto 6916 señala que el patrimonio inicial de CONAVI estará constituido por el activo y pasivo del balance de situación del Instituto Nacional de Vivienda, el que será aumentado en la suma de \$b.2,000,000 aportados íntegramente por el Estado en la siguiente forma: el 10% a los 15 días de promulgado el Decreto 6916 y el saldo a ser cubierto en las gestiones de 1965 y 1966.

El activo y pasivo del Instituto fueron transferidos a CONAVI en 1964 que asumió los derechos y responsabilidades derivados de los mismos a partir del 1º de enero de 1965. A la fecha de la misión al terreno (octubre 1966) esta transferencia aún necesitaba ser ajustada y revisada en numerosos rubros, por lo cual aún no se conocía el valor real de patrimonio transferido, siendo posible adelantar que a la fecha los principales problemas pendientes son:

- a) Regularización de la cartera de adjudicaciones;
- b) Regularización de las cuentas de deudores y acreedores varios;
- c) Toma y ajustes de inventarios.

En lo que respecta al aporte de \$b. 2,000,000 que debía efectuar el Estado, no había sido cumplido por lo cual en el contrato de transferencia del préstamo BID se dió una prórroga para el cumplimiento del mismo fijándose que el Estado debería aportar \$b. 500,000 en 1966 y los \$b. 1,500,000 restantes en el transcurso de los próximos tres años.

A la fecha el aporte inicial ha sido cubierto por el Estado.

B. Fuentes de recursos patrimoniales

Se detallan solamente aquellas fuentes principales de recursos que realmente han producido recursos para CONAVI:

- a) El 2% del aporte patronal sobre el monto total de salarios, sin limitación alguna, pagada a los trabajadores comprendidos dentro del campo de aplicación del Código de Seguridad Social, instituido en beneficio de todos los trabajadores del país;
- b) El 2% sobre las rentas que perciben los asegurados pasivos de los regímenes de invalidez, vejez y riesgos profesionales;
- c) La asignación anual que para fines de vivienda fije el Presupuesto General de la Nación, independientemente del aporte que el Estado debe efectuar como patrón.

- d) Por Decreto No. 7173 y 7357 se fijó a partir de 1965 una asignación del 70% del producto impuesto a las ventas (1% del valor) de las empresas fabriles, gráficas y constructoras, con destino a programas de vivienda.

La recaudación de los fondos indicados, de acuerdo con información recibida de funcionarios de CONAVI y del Gobierno Central, ha sido como sigue:

- a) Se está recibiendo el aporte patronal del 2% correspondiente principalmente a las empresas privadas. Los aportes del sector público fueron de US\$ 83.000 en 1965 y US\$ 42.000 en 1966, cifras que significan el 18% y el 9% respectivamente de estos aportes del sector privado. El Gobierno, sin embargo, ha manifestado que no tiene intención de continuar efectuando aportes, pues considera suficientes el resto de recursos que ha asignado al organismo.
- b) No se han recibido aportes sobre las rentas que reciben los asegurados pasivos, debido a la escasez de fondos de la Caja Nacional de Seguridad Social. En compensación la Caja ha acordado traspasar algunas propiedades a CONAVI por un valor de US\$ 375.000, que incluye el edificio en donde actualmente funcionan las oficinas del organismo.
- c) Se están recolectando los recursos del impuesto del 1% a las ventas, a partir de 1965 inclusive. Estos recursos representarán ingresos por US\$ 340.000 en 1966 que equivalen al 65% de los recursos percibidos por concepto del aporte patronal del 2%.

C. Fuentes de recursos para gastos de administración

- a) Los gastos de administración del directorio de CONAVI, estarán financiados, según el decreto orgánico, íntegramente por el Estado a cuyo fin se consignará en cada gestión, una partida global en el Presupuesto General de la Nacional.
- b) Los gastos de administración de los Servicios Técnico y Financiero se financiarán con los recursos provenientes del aporte patronal del 2% y no podrán exceder el 8% y 5% respectivamente de las sumas recaudadas. También se utilizarán para financiar sus gastos las utilidades derivadas de sus operaciones.
- c) Se asignó como recurso complementario para financiar estos gastos, el 4% de los recaudos que efectúe CONAVI del gravamen del 1% sobre la producción fabril, gráfica y constructora establecido en los decretos Nos. 7173 y 7357.

En cumplimiento de los recursos señalados anteriormente ha sido como sigue:

- i) El Estado no ha efectuado los aportes indicados para cubrir los gastos del Directorio de CONAVI y ha manifestado su intención de no continuar efectuándolos.
- ii) Las recaudaciones que figuran en el punto b) y c) anteriores no han sido suficientes para cubrir los gastos administrativos de los Servicios Técnico y Financiero, y por tal motivo se han aplicado recursos patrimoniales para cubrir las diferencias.

IV. PROGRAMA

A. Subprogramas

De acuerdo al estudio realizado, que se basa en los datos contenidos en la solicitud presentada por CONAVI y en las experiencias aportadas por funcionarios del BID que han visitado el Consejo Nacional de Vivienda, conferenciado con sus funcionarios mas destacados y evaluado las obras realizadas con el préstamo 61/TF-BO, se ha estructurado un Programa a ser financiado por el BID, donde se construirá un mínimo de 3,500 unidades de vivienda, en tres subprogramas.

1. Auto-construcción

El sistema de Auto-construcción ha dado muy buenos resultados en el programa financiado con el préstamo 61/TF-BO del BID, por lo que se ha considerado conveniente mantener un alto porcentaje de las viviendas del programa para ser construídas por este sistema, en el cual las familias son reunidas en grupos e instruídas con el debido asesoramiento técnico y social para realizar la construcción de sus propias viviendas.

En el Subprograma de Auto-construcción, se construirán aproximadamente 2,000 viviendas que constarán de área de sala-comedor, 3 dormitorios, baño y cocina, con área de ropas en el exterior y jardín.

El área de construcción promedio será de 55 m² y el costo total promedio de las viviendas será equivalente a US\$1,900, incluyendo el terreno urbanizado, con costos totales máximos por vivienda de hasta el equivalente a US\$2,200.

Las viviendas del subprograma se adjudicarán a familias con ingresos mensuales entre los equivalentes a US\$35.00 y US\$85.00, que representan el 69.3% de la clase trabajadora del país.

El costo total de las obras equivale a US\$3,800,000, y se financiará con los aportes siguientes: US\$2,280,000 del BID (60%), el equivalente a US\$1,200,000 de CONAVI (31%) y el equivalente a US\$320,000 de los beneficiarios (9%).

2. Construcción Directa, Unifamiliares

Se construirán previa licitación pública, aproximadamente 1,300 viviendas de 3 dormitorios, con un área de construcción promedio de 60 m², con un costo total promedio equivalente a US\$2,250, que incluye el terreno urbanizado, con costos totales máximos de hasta el equivalente a US\$2,500.

Las viviendas de este subprograma se adjudicarán a familias con ingresos mensuales entre los equivalentes a US\$60.00 y a US\$120.00.

Las viviendas constarán de área de sala-comedor, 3 dormitorios, baño, cocina y área de ropas en el exterior. Se construirán en lotes que permitirán futuras ampliaciones, con jardín al frente y al fondo de la vivienda. El costo total de las obras equivale a US\$2,925,000, que se financiará con los aportes siguientes: US\$2,047,500 del BID (70%), el equivalente a US\$585,000 de CONAVI (20%) y el equivalente a US\$292,500 de los beneficiarios (10%).

3. Construcción Directa, Multifamiliares

Debido a la escasez de terrenos en las zonas urbanas de La Paz y Sucre, se hace necesaria la ejecución de proyectos de edificios multifamiliares para tender a aumentar la densidad de población, extendiéndose en forma vertical, utilizando los terrenos, disponiendo de las obras de infraestructura existentes.

Las viviendas en los edificios Multifamiliares están destinadas para la clase económica media-baja, con gran necesidad de vivienda, y que no tiene a su alcance posibilidades crediticias que puedan facilitarle los medios para financiar su casa propia.

En el Subprograma de Multifamiliares, se construirán previa licitación pública, aproximadamente 200 unidades de vivienda, que constarán de área de sala-comedor, 3 dormitorios, baño, cocina y área de ropas, con las áreas comunales de circulación. Estos edificios no tendrán más de cuatro pisos y en lo posible se construirán en laderas, para que de la calle solo se suba o baje 2 o 3 niveles. El área promedio de las viviendas será de 70 m², lo que incluye las áreas comunes de circulación y el costo total promedio, incluyendo el terreno urbanizado, será equivalente a US\$3,500, con costos totales máximos de hasta el equivalente a US\$3,700.

Las viviendas de los Multifamiliares se adjudicarán a familias con ingresos mensuales entre los equivalentes a US\$95.00 y a US\$150.00.

El costo total de las obras equivale a US\$700,000 y se financiará con los aportes siguientes: US\$350,000 del BID (50%), el equivalente a US\$280,000 de CONAVI (40%) y el equivalente a US\$70,000 de los beneficiarios (10%).

Si en el curso del desarrollo del programa, CONAVI deseara conceder préstamos a las Asociaciones de Ahorro y Préstamos establecidas en el país, para la construcción de viviendas en los subprogramas de Construcción Directa, Unifamiliares y Multifamiliares, podría ser aceptado por el BID, previa su aprobación de la modalidad operativa que se establezca entre CONAVI y dichas asociaciones.

B. Servicios comunales

Los conjuntos habitacionales que se construyan en los Subprogramas I y II, contarán con los servicios comunales correspondientes que cubran las necesidades principales de las familias. Las viviendas del Subprograma III se servirán de los servicios comunales existentes en la zona, pero se habilitarán locales destinados a los servicios comunales.

Los servicios comunales serán los siguientes:

Guarderías infantiles, escuelas primarias, secundarias, locales para comercio y mercados, centros comunales y de salud, locales de policía, correos, campos deportivos, parques etc.

En el programa, se ha considerado un monto equivalente a US\$222.00 por vivienda, para cubrir la construcción de los servicios comunales necesarios, con un total de US\$775,000. Esta cantidad no será cargada al costo total o precio de venta de las viviendas, pues los servicios comunales deben ser construidos por el Gobierno o los municipios y los adjudicatarios de las viviendas contribuyen con sus impuestos para el usufructo de estos servicios.

Por falta de recursos económicos, el Gobierno y las Municipalidades, se han visto imposibilitadas de dotar, con los debidos servicios comunales, a las urbanizaciones de interés social construidas hasta el presente. Considerando de vital importancia los servicios comunales, para la población que habitará en las urbanizaciones del programa, se han incluido los US\$775,000 para su construcción, con los aportes siguientes: US\$550,000 por el BID y una contrapartida del equivalente a US\$225,000 de instituciones y municipalidades bolivianas, en terrenos, materiales, equipo, mano de obra de las comunidades, etc. CONAVI presentará a la aprobación del BID, los estudios sobre servicios comunales necesarios en cada urbanización que se incluya en el programa.

Las construcciones escolares que se edifiquen en las urbanizaciones del programa, serán entregadas para su administración, a la entidad gubernamental correspondiente, la que se responsabilizará en reembolsar a CONAVI la inversión realizada. Los locales comerciales y mercados serán adjudicados a particulares, de acuerdo al procedimiento que establezca CONAVI, previamente aprobado por el BID.

C. Asistencia Técnica

Con el objeto de agilizar la organización de CONAVI, mejorar sus procedimientos administrativos financieros y contables, perfeccionar el sistema de recuperaciones, el Departamento Social y estudiar el desarrollo urbano de 6 ciudades del país, se han destinado del préstamo, US\$217,500

para Asistencia Técnica, de acuerdo con la siguiente distribución:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Contratar expertos en administración de empresas para que estudien y apliquen medidas que tiendan a mejorar las funciones que le asignó la Ley constitutiva a CONAVI, por el equivalente a 2 años-hombre | US\$ 65,000 |
| 2. Reorganizar el sistema contable y alquiler o compra de equipo | 75,000 |
| 3. Reforzar el Departamento Social, contratando personal local o extranjero a corto plazo | 35,000 |
| 4. Contratar experto urbanista por un período de 6 meses, que presente un estudio de la situación, sobre desarrollo urbano, de las ciudades de La Paz, Cochabamba, Oruro, Sucre, Potosí y Santa Cruz y sus recomendaciones para la preparación de Planos Reguladores | 20,000 |
| 5. Becas de personal de CONAVI al exterior | 12,500 |
| 6. Reposición por Asistencia Técnica adelantada por Resolución DE-167/66, aprobada por el Directorio Ejecutivo el 5 de diciembre de 1966 | <u>10,000</u> |
| | <u>US\$ 217,500</u> |

Como contrapartida local CONAVI e instituciones bolivianas, aportarán el equivalente a US\$35,000 en movilidad, equipo, secretarias, dietas, etc., dando un total para Asistencia Técnica del equivalente de US\$252,500.

D. Inspección y Vigilancia

Con el fin de proveer al programa de una adecuada Inspección y Vigilancia, se incluye en el préstamo un monto de hasta US\$55,000, que cubrirá los servicios de un Ingeniero de Proyecto, experto en Auto-construcción, por el plazo de los desembolsos, que controlará su buena marcha y ejecución.

E. Programación

El tiempo de ejecución del programa de desarrollo urbano propuesto, se ha considerado en 3 años, a partir de la firma del contrato de préstamo.

PROGRAMA BID-CONAVI

BOLIVIA

	Ingresos máximos	No viviendas	Costo prom.	Costo máximo	área prom.	A P O R T E S			en US\$
						CONAVI	Beneficiarios	BID	
									T O T A L
a) Sub programas									
1) Auto-construcción	85	2,000	1,900	2,200	55 m ²	1,200,000	320,000	2,280,000	3,800,000
						31%	9%	60%	
2) Construcción Directa unifamiliares	120	1,300	2,250	2,500	60 m ²	585,000	292,500	2,047,500	2,925,000
						20%	10%	70%	
3) Construcción Directa multifamiliares	150	200	3,500	3,700	70 m ²	280,000	70,000	350,000	700,000
						40%	10%	50%	
						2,065,000	682,500	4,677,500	7,425,000
b) Servicios Comunales						225,000 1/	-	550,000	775,000
c) Asistencia Técnica						35,000	-	217,500	252,500
d) Inspección y Vigilancia						-	-	55,000	55,000
						2,325,000	682,500	5,500,000	8,507,500
						27%	8%		
						Aporte Local		BID	Total
						3,500 viviendas		65%	100%
						Costo promedio por vivienda US\$2,121	35%		

1/ Incluye movilización de recursos de otras instituciones y municipalidades bolivianas

V. PROGRAMA ANTERIORA. Evaluación del Préstamo No. 61/AF-BO

El préstamo del BID del 21 de marzo de 1963, por US\$4,000,000, contemplaba la construcción de 3,870 viviendas de acuerdo con el siguiente programa:

	<u>Número de Viviendas</u>	<u>Costo Promedio US\$</u>	<u>Costo Total US\$</u>
Plan I - Casas por terminar	320	1,200	384,000
Plan II - Auto-construcción	1,100	1,200	1,320,000
Plan III - Cooperativas y Comités	2,350	1,500	3,525,000
Plan IV - Asociaciones de Ahorro y Préstamo	<u>100</u>	<u>2,000</u>	<u>200,000</u>
	3,870		US\$5,429,000

Como consecuencia del préstamo y por otras razones varias, la actividad de la industria de la construcción se incrementó rápidamente, resultando bajos los costos originales estimados, a lo que añadió la necesidad de mejorar las viviendas introduciéndoles algunos cambios, como sustituir los pisos de cemento por piso de madera, que fue aconsejable debido a la temperatura baja del altiplano, instalación de puertas interiores, empotramiento de la instalación eléctrica, vías de acceso, desagües y redes eléctricas.

Estas mejoras significaron un incremento equivalente a US\$826,100,00. De la fecha del préstamo a marzo de 1966, el aumento en la mano de obra y en los materiales fue equivalente a US\$6,10 por metro cuadrado de construcción, que significó un aumento de US\$692,790,00 en el Plan III.

Estos aumentos repercutieron en el programa dando como resultado la necesidad de disminuir el número de viviendas. CONAVI se comprometió a construir, con aporte locales, 120 viviendas adicionales a un costo equivalente a US\$100,000,00.

El Directorio del BID aprobó el nuevo Programa por resolución DE-86/66 con fecha 15 de julio de 1966.

	<u>Número de viviendas</u>	<u>Costo total Promedio US\$</u>	<u>Costo Total US\$</u>
Plan I - Casas por terminar	167	1,500	250,500
Plan II - Auto-construcción	982	1,500	1,473,000
II - BID-Fondos Nacionales	120	1,500	180,000
Plan III - Cooperativas y Comités	1,958	1,800	3,524,400
Plan IV - Asociaciones de Ahorro y Préstamo	<u>100</u>	2,000	<u>200,000</u>
	3,327		US\$5,627,900

Del 17 al 28 de octubre de 1966 una misión de funcionarios del BID viajó a Bolivia con el fin de evaluar el préstamo 61/TF-BO.

B. Resumen de las conclusiones de la Misión

1. El primer logro alcanzado con el préstamo fué la creación del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI)
2. De acuerdo a la detallada evaluación realizada se puede afirmar que el préstamo 61/TF-BO se administró en forma satisfactoria, el prestatario cumplió con las obligaciones establecidas en el contrato de préstamo y las viviendas se construyeron dentro de las normas y especificaciones aprobadas por el BID. El costo total de las viviendas se mantuvo dentro del máximo establecido.
3. Por muestreo se revisó aproximadamente el 25% de los expedientes de las viviendas adjudicadas y se comprobó que las cuotas de amortización están de acuerdo con lo establecido de que no pasen del 25% de los ingresos de los adjudicatarios.

Se comprobó que las viviendas adjudicadas están debidamente aseguradas contra incendio y muerte del adjudicatario, así como incapacidad por accidente de trabajo.

4. Avance del programa - Plan I: Ha tenido muchas dificultades, debido principalmente a que las casas que los interesados deseaban terminar, o bien estaban gravadas con hipotecas, o se encontraban en sitios donde dotarlos de servicios de agua y desagüe sería sumamente costoso.

<u>Programadas</u>	<u>En trámite</u>	<u>En construcción</u>	<u>Terminadas</u>
167	159	8	-

Plan II: Es el que más éxito ha tenido en el Programa.

982	541	341	-
-----	-----	-----	---

Plan BID-II: Estaba adelantando muy bien.

120	21	99	-
-----	----	----	---

Plan III: Se canalizó a través de los Comités de Vivienda.

1,958	63	826	1,069
-------	----	-----	-------

Plan IV: Progresaba muy bien

100	6	94	-
-----	---	----	---

De 3,327 viviendas, se habían terminado 1,069, considerándose el avance del programa en un 73.25%.

5. Lento procedimiento en la adjudicación de las viviendas. Este proceso se ha ido mejorando con la asistencia brindada por el BID.
6. Dualidad en la estructura orgánica de CONAVI entre el Presidente y el Gerente Financiero.

Con fecha diciembre 9 de 1966, la Misión presentó su informe a la Gerencia de Operaciones.

Del préstamo, al 31 de diciembre de 1966, se había desembolsado un 70%.

VI. DESARROLLO URBANOA. Terrenos

Por sus condiciones topográficas, la ciudad de la Paz presenta un especial problema de disponibilidad de terrenos para construcción de proyectos de viviendas de interés social. La ciudad se desarrolla en una depresión del altiplano andino, rodeada de taludes con pendientes muy pronunciadas, a veces superiores a los 45 grados. El casco o centro de la ciudad se ubica en el fondo de la depresión, relativamente plano, estando casi totalmente saturado de construcciones por lo que resulta necesario tender a buscar terrenos en el altiplano, en alturas que sobrepasan los 4,000 metros sobre el nivel del mar, donde el costo de la tierra es muy bajo. En este altiplano es que se construirá un alto porcentaje de las viviendas del programa, destinadas a la capital.

La ciudad de Sucre tiene una irregular topografía y presenta también el problema de dificultad de obtención de tierras para urbanizaciones extensas, para viviendas de interés social, en las cercanías de la ciudad.

En las ciudades de La Paz y Sucre, además de los proyectos de vivienda que se desarrollarán en el altiplano y en zonas aledañas a la ciudad, se consideran la construcción de viviendas en edificios multifamiliares en terrenos ubicados cercanos a los centros de trabajo, aprovechando las inversiones existentes en infraestructura, u obras de urbanización.

Las demás ciudades del país no presentan el agudo problema de escasez de tierras, para proyectos de viviendas de interés social, como en La Paz y Sucre.

La disponibilidad de terrenos para el desarrollo del programa mencionado, puede resumirse del modo siguiente:

La Paz	885,867	m ²
Sucre	478,935	"
Oruro	170,462	"
Cochabamba	2,466,791	"
Santa Cruz	237,582	"
Potosí	21,570	"
Tarija	18,600	"
Trinidad	16,800	"
Cobija	6,600	"
	<hr/>	
	4,303,108	m ²

No obstante estas disponibilidades, se estima que para lograr un desarrollo urbano integral y coordinado, es necesario preparar los Planos Reguladores de algunas de las ciudades antes mencionadas, así como actualizar los estudios urbanísticos que hubieren para La Paz y Cochabamba. Con ocasión del reciente Congreso Interamericano de Vivienda (en Santiago de Chile) algunos técnicos del Banco pudieron discutir con personeros de CONAVI y del Gobierno Boliviano sobre las modalidades que podrían establecerse para la ejecución de dicha planificación.

Se ha concordado, en la conveniencia de que previamente al inicio de estos estudios, se contrate por un período prudencial, a un experto urbanista que efectúe una evaluación de la actual situación y presente recomendaciones sobre las ciudades que deberán ser atendidas, estableciendo en lo posible un orden de prioridades.

B. Planos

Los planos de las urbanizaciones, viviendas y servicios comunales, con los estudios respectivos de agua potable, desagües, electricidad, etc., especificaciones, costos, aportes, ubicación y programación de obras, serán presentados al BID para su aprobación antes de iniciarse las obras. En lo posible, se ubicaría dichas urbanizaciones de acuerdo con las recomendaciones del experto.

VII. COSTOS, MATERIALES

A. Costos

Al estudiar el problema descrito de construcción de 3,500 viviendas, se ha tenido en cuenta los costos vigentes de construcción en el país para los tipos de vivienda en cada subprograma, pero tomando en consideración que en los últimos 3 años han habido aumentos en el costo de la mano de obra y en los materiales de construcción.

Los costos estimados en el programa prevén posibles aumentos, pero debe tenerse en cuenta que CONAVI, como institución nacional responsabilizada del problema habitacional, debe encarar su política de vivienda de un modo tal que pueda hacerle frente a los aumentos en los costos de construcción, terrenos, etc.

Costo de vivienda tipo:

Los costos totales por vivienda se determinarán tomando en cuenta los siguientes rubros:

1. Preinversión

Son los gastos que debe hacer CONAVI para estudiar un proyecto de desarrollo urbano. Planos del terreno, estudios topográficos, planos de urbanización, de vías, red de agua potable, desagüe, electricidad, viviendas y servicios comunales, considerando los trámites legales, estudios económicos, especificaciones, presupuestos, etc,. Se calculan estos gastos en el equivalente a US\$15.00 por vivienda, para urbanizaciones promedio de 200 lotes.

2. Terreno

De acuerdo al costo de los terrenos adquiridos, se ha obtenido un promedio por lote equivalente a US\$120.00, considerando los espacios para vías, áreas verdes etc. En los multifamiliares se le asigna el mismo costo de terreno a cada vivienda, debido al costo mayor del terreno donde se construyen los edificios.

3. Obras de urbanización

En las urbanizaciones del programa se construirán obras mínimas de urbanización para que las viviendas queden completas.

Toda urbanización constará de pistas y veredas peatonales pero teniendo muy en cuenta que el porcentaje de áreas para pistas-vehículos no se exceda de lo considerado económico en una urbanización para viviendas de interés social. Debe darse preferencia al uso de veredas, diseñando la urbanización de ser posible con una pista de circulación, siendo servida la zona central por medio de vías secundarias y de servicio. Se diseñarán las manzanas a base del uso de veredas peatonales que darán acceso a las viviendas en lotes interiores, pero diseñando el ancho de la franja de circulación de modo que puedan en el futuro construirse pistas para vehículos de considerarse necesario.

Las dimensiones de los lotes deben de mantenerse dentro de lo económico sin dejar de considerar el modo de vida de las familias que han de ocupar las viviendas. Al diseñar urbanizaciones con frentes de lotes de 6 u 8 metros, se reduce el costo de la urbanización por vivienda.

Tomando costo promedios obtenidos en urbanizaciones no menores de 200 lotes, podemos determinar el costo por lote de las obras mínimas a construirse.

a) Red agua potable	US\$ 60,00
b) Sistema de desagüe	110,00
c) Red eléctrica	30,00
d) Vías	<u>50,00</u>
Total. . . .	US\$ 250,00

Los US\$250,00 corresponden al costo por lote en los Subprogramas I y II, en el Subprograma III de edificios multifamiliares, los costos por vivienda serán:

a) Red agua potable	US\$ 60,00
b) Sistema de desagüe	20,00
c) Red eléctrica	20,00
d) Vías	<u>10,00</u>
Total. . . .	US\$ 110,00

4. Vivienda

Auto-construcción.- En los proyectos de vivienda de Auto-construcción, los adjudicatarios aportan la mano de obra y el costo de la vivienda con un área de 55 m² de construcción es a razón del equivalente US\$26,00 por metro cuadrado, con un costo total de construcción equivalente a US\$1,430.

El costo obtenido es de acuerdo a los siguientes valores:

a) Mano de obra especializada	US\$ 125,00	8.7%
b) Mano de obra aportada por beneficiario	160,00	11.2%
c) Materiales	1,062,00	74.0%
d) Imprevistos	60,00	4.7%
e) Impuestos, timbres, etc.	<u>15,00</u>	<u>1.2%</u>
Total.	US\$ 1,430,00	100.0%

Construcción Directa, Unifamiliares.- La vivienda tipo considerada en este Subprograma tiene un área promedio de 60 m² de construcción equivalente a US\$1,800.

El costo obtenido es de acuerdo a los siguientes valores:

a) Mano de Obra	US\$ 455,00	25%
b) Materiales	1,180,00	66%
c) Imprevistos	31,00	4.4%
d) Impuestos, timbres, etc.	15,00	0.8%
e) Utilidad contratista	<u>69,00</u>	<u>3.8%</u>
Total.	US\$ 1,800,00	100. %

Estos costos son a base de proyectos promedios de 200 viviendas.

Construcción Directa, Multifamiliares.- Las viviendas en los edificios multifamiliares tienen un área de construcción promedio de 70 m², lo que incluye las áreas de circulación comunes como escaleras y pasillos.

Las viviendas tipo consideradas en estos multifamiliares tienen un costo por metro cuadrado de obra equivalente a US\$45,00 y el costo total de construcción asciende al equivalente a US\$3,150.

El costo obtenido es de acuerdo a los siguientes valores:

a) Mano de obra	US\$ 820,00	26%
b) Materiales	2,050,00	65%
c) Imprevistos	143,00	4.6%
d) Impuestos, timbres, etc.	25,00	0.8%
e) Utilidad contratista	<u>112,00</u>	<u>3.6%</u>
Total.	US\$ 3,150,00	100,0%

5. Administración

El costo de administración por parte de CONAVI, en cada Subprograma es el siguiente:

a) Auto-construcción	5%	US\$ 90,00	por vivienda
b) Construcción Directa, Unifamiliares	3%	US\$ 65,00	" "
c) Construcción Directa, Multifamiliares	3%	US\$101,00	" "

B. Materiales

Las viviendas de los Subprogramas I y II serán construidas de modo artesanal utilizando el adobe como elemento básico de construcción de las paredes.

Los cimientos y sobrecimientos serán de piedra y hormigón ciclópeo, construyéndose las paredes a 40 cm. del nivel del terreno para evitar la humedad. Las cubiertas serán de tejas de barro sostenidas por una estructura de madera.

Las paredes interiores y el falso techo llevarán reboque de estuco y en las exteriores el reboque es de cemento, cal y arena.

Los pisos serán de madera. Los techos tendrán aleros de 60cm. para protección de las paredes. Las puertas y ventanas serán de madera con vidrios en las ventanas.

Los edificios multifamiliares se construirán con estructuras de hormigón armado, techos aligerados y paredes de bloques de cemento o ladrillos, con pisos de madera.

Los materiales importados en las viviendas de los Subprogramas I y II representan el 12% del costo de los materiales y en el Subprograma III representan el 17%.

Los materiales importados son los siguientes:

Alambre tejido y liso

Tubería galvanizadas, de instalación eléctrica (conduit), accesorios.

Aparatos sanitarios, accesorios

Herrajes

Vidrios

Varillas de Acero

Medidores de Agua y Electricidad

Cables eléctricos, interruptores

C. Métodos de construcción

CONAVI para hacerle frente al costo en aumento de la construcción debe iniciar estudios y ensayos para tender a bajar el costo de construcción por unidad de vivienda.

Para desarrollar programas masivos de vivienda se deben racionalizar los métodos de construcción, procurando acelerar el proceso de la ejecución de las obras, simplificar los sistemas constructivos tendiendo a la prefabricación y modulación para evitar los desperdicios y sobras que tanto cuestan en las obras.

Al estudiar los diseños de las viviendas debe tenerse en cuenta el uniformar las dimensiones de puertas y ventanas, procurando la menor variación posible de modelos para economizar en la construcción de los mismos.

En Bolivia hasta la fecha, no se ha hecho un esfuerzo serio para industrializar la construcción de viviendas de interés social, la experimentación en este campo ha sido hasta ahora prácticamente nula.

Para obtener costos más bajos en la construcción de viviendas, no se han realizado mayores experiencias que sirvan para comparar costos, tiempo de ejecución de las obras, terminación, durabilidad de la vivienda, aceptación por el usuario, cualidades para el clima de la región, materiales empleados, locales, importados, etc.

D. Proyecto experimental

Se destinarán US\$240,000 del programa, para la ejecución de un proyecto experimental de viviendas unifamiliares, donde se aplicarán diversos sistemas constructivos, teniendo en cuenta el número mínimo de unidades para que sea representativo, utilizando materiales nacionales y locales en la mayor proporción posible. Este proyecto experimental servirá de base para comparar costos, tiempo de ejecución, etc., procurando obtener valiosas experiencias que servirán a CONAVI para desarrollo de futuros programas, tendiendo a reducir el costo de las viviendas.

Costo totales en US\$

	<u>Auto- construcción</u>	<u>Construcción Directa</u> <u>Unifamiliares</u>	<u>Multifamiliares</u>
1. Planos, estudios, etc.	15	15	15
2. Terreno	120	120	120
3. Obras de Urbanización	250	250	110
4. Const. Viviendas	1,430	1,800	3,150
5. Administración	<u>59 90</u>	<u>3% 65</u>	<u>3%101</u>
	<u>1,905</u>	<u>2,250</u>	<u>3,496</u>
Costos totales promedios	\$1,900	\$2,250	\$3,500
Costos totales máximos	2,200	2,500	3,700
Ingresos familiares máximos mensuales	85	120	150
Area promedio construcción (+ incluye áreas comunes)	55 m ²	60 m ²	70 m ² +
Costo m ² const. vivienda	<u>26/m²</u>	<u>30/m²</u>	<u>45/m²</u>

APORTES PARA CONSTRUIR 3.500 VIVIENDAS EN US\$

	COSTO POR VIVIENDA	A P O R T E S		T o t a l
		Locales	BID	
1. Preinversión	\$ 15	\$ 52,500	\$ -	\$ 52,500
2. Terrenos	120	420,000	-	420,000
3. Obras de Urbanización		423,500 50%	423,500 50%	847,000
AC -	250			
CD - unifamiliares	250			
CD - multifamiliares	110			
4. Construcción viviendas		1,566,800 27%	4,254,000 73%	5,820,800
AC -	1,430			
CD - unifamiliares	1,800			
CD - multifamiliares	3,150			
5. Administración		284,700	-	284,700
5% AC -	90			
3% CD - unifamiliares	65			
3% CD - multifamiliares	101			
		\$2,747,500	\$4,677,500	\$5,425,000
		37%	63%	100%

VIII. SERVICIO SOCIAL Y GENERALES

A. Servicio social

CONAVI tiene necesidad de fortalecer su Departamento de Trabajadores Sociales, para hacerle frente a las necesidades del programa propuesto.

El Departamento de Trabajadores Sociales tiene unas funciones básicas en todo programa de viviendas de interés social, debido a su responsabilidad de hacer los estudios socio-económicos de las familias que solicitan viviendas y de las familias visitadas en sus viviendas originales, establecer la condición en que viven, número de dependientes, ingresos, etc., por familia, llevar todo el proceso de entrevistas con las familias, selección de adjudicatarios de acuerdo al reglamento aprobado y después de adjudicadas, visitar a las familias en sus nuevas viviendas.

La obra del Departamento de Trabajadores sociales constituye un importante factor para el éxito de un programa de vivienda de interés social.

En los proyectos de Auto-construcción, el Departamento Social junto con el Técnico reúne a las familias antes de iniciar las obras, dándoles instrucciones como desarrollar el trabajo. Durante el proceso de construcción debe mantener contacto con los grupos para mantener el espíritu de trabajo, cooperación e interés para terminar las viviendas de acuerdo con la programación establecida. Terminado el proyecto y adjudicadas las viviendas, los Trabajadores Sociales visitan las familias, dan clases, organizan reuniones, etc., preparando y manteniendo el espíritu de cooperación entre el vecindario, tan necesario en toda urbanización de interés social.

La selección de familias constituye una labor delicada del Departamento Social. En los edificios multifamiliares esta selección de familias debe realizarse con un gran esmero, teniendo en cuenta factores adicionales a los considerados en la selección de familias para viviendas unifamiliares, debido a que las viviendas en multifamiliares no pueden ser ampliadas si la familia aumenta, inter-relación de los vecinos, etc.

B. Adjudicaciones

CONAVI cuenta con un Reglamento aprobado por el BID, del programa anterior, para seleccionar a las familias a base de puntaje, para la adjudicación de las viviendas.

C. Cuotas iniciales y mensuales

En el Subprograma I, Auto-construcción, la mano de obra aportada por cada adjudicatario en la construcción de su vivienda, constituye el aporte o cuota inicial.

En los Subprogramas II y III, Construcción Directa, la cuota inicial es el 10% del costo total de las viviendas. Todo adjudicatario habrá cancelado el 10% correspondiente al firmar el contrato. Esta cuota inicial podrá ser abonada por el adjudicatario a CONAVI en varias entregas de acuerdo al procedimiento establecido por la Institución. Los beneficiarios del programa no abonarán amortizaciones mensuales, incluyendo capital, intereses, seguros, superiores al 25% de los ingresos familiares.

D. Plazos

Los plazos de amortización serán hasta de 25 años, siendo a elección de cada beneficiario y de acuerdo con CONAVI, el número de años para amortizar la deuda.

E. Intereses

Los intereses que se cobrarán a los adjudicatarios no serán superiores al 6% anual, sobre saldos deudores, en los Subprogramas I y II y no superiores al 8% anual, sobre saldos deudores, en el Subprograma III.

F. Seguros

Toda vivienda del programa al ser adjudicada, tendrá un seguro contra incendio, muerte del adjudicatario e incapacidad por accidente de trabajo.

IX. LICITACIONES E INSPECCIONES

A. Licitaciones

Las obras que se construyan en el programa, salvo las viviendas por Auto-construcción, serán licitadas públicamente de acuerdo al Reglamento de Licitaciones de CONAVI, aprobado previamente por el BID.

Todas las licitaciones para obras de urbanización, construcción de viviendas y servicios comunales, serán estudiadas por el BID y llevarán el visto bueno correspondiente antes de iniciar las obras o adjudicar la licitación.

B. Inspección de obras

Toda obra que se realice en el Programa deberá contar con la debida Inspección y Vigilancia de CONAVI, quien designará los profesionales encargados para dicho fin.

X. EVALUACION DE LA GESTION FINANCIERA Y DE LA ORGANIZACION

A. Aportes del Estado

Debido a que el aporte inicial de 2.000.000 de pesos bolivianos del Estado al Consejo no fue cumplido; en el contrato de transferencia del préstamo 61/TF del 23 de mayo de 1966 del préstamo BID a CONAVI se modificaron las condiciones de pago, estableciéndose que \$b500.000 debían ser pagados en 1966 y el saldo en los tres años siguientes. A la fecha el Estado ha pagado la cuota correspondiente a 1966.

El 2% del aporte patronal que correspondería al Estado no fue pagado, aunque el Estado ha asignado partidas en el presupuesto nacional con cargo a las cuales entregó aportes de US\$ 83.000 en 1965 y de US\$ 42.000 en 1966. El Gobierno ha manifestado su intención de no efectuar estos aportes en el futuro, debido a que CONAVI cuenta con recursos considerables.

El 2% sobre las rentas de los asegurados pasivos de los regímenes de invalidez, vejez y riesgos profesionales no ha sido percibido. Según afirmación de funcionarios del Consejo, este incumplimiento se debe a escasez de fondos de la Caja Nacional de Seguridad Social, institución obligada a entregar estos fondos a CONAVI directamente. En compensación la Caja deberá pagar como deuda total a CONAVI, según Decreto 07539 del 2 de marzo de 1966 \$b 4.386.413, suma inferior en \$b 12.500.000 a lo que se estima que llegó a adeudar a 31 de diciembre de 1965. Por este concepto tampoco se espera que CONAVI reciba contribuciones en el futuro.

Un cálculo tentativo del monto de recursos no entregados por el Estado a CONAVI hasta el 31 de diciembre de 1966, es el siguiente:

- a) Gastos del Directorio y Presidencia que debieron ser cubiertos por el Estado.

Año 1965	\$b	444.135	
Año 1966		<u>491.025</u>	935.160

- b) 2% sobre el monto total de salarios que el Estado debió pagar como patrono. Se estimaron 40.400 empleados públicos que reciben \$b 70.606.000 por mes (promedio de 145 dólares) lo cual representaría un aporte mensual (2%) de \$b 1.412.000.

Año 1965	\$b	17.000.000	
Año 1966		<u>17.000.000</u>	34.000.000

c) Aporte asignado en el presupuesto del Estado para la vigencia de 1966	2.000.000
(En este año el Estado aportó \$b 506.000 que correspondían al año de 1965)	

Total de recursos no trasladados por el Estado a CONAVI.	\$b 36.935.160
--	----------------

Al cambio de 12 pesos bolivianos por dólar, esta cifra representaría una deuda del Estado a favor de CONAVI, de aproximadamente US\$3.000.000. Sobre estas sumas el Gobierno ha manifestado claramente su imposibilidad de aplicarlas debido a razones de tipo fiscal y monetario.

B. Estados de Situación Financiera

El primer ejercicio económico de CONAVI fue el que terminó el 31 de diciembre de 1965. Por esta razón se hace el análisis a través de los estados financieros al 31 de diciembre de 1965 y 1966, el primero de los cuales fue auditado por Price Waterhouse Peat & Co.

El informe de los auditores indica que el balance al 31 de diciembre de 1965 no representa correctamente la situación financiera de CONAVI debido a la cantidad de anotaciones efectuadas. De acuerdo con las explicaciones del informe se hizo una depuración tentativa de los activos para efectos del análisis financiero en la forma que se resume en el cuadro No. III.

Como se aprecia en el cuadro No. III el total del activo a 31 de diciembre de 1965 que tenía en los libros US\$ 3.989.000 se redujo a la cantidad de US\$ 2.293.000.

Al mantener los mismos ajustes, el activo al 31 de diciembre de 1966 se redujo de US\$ 7.723.000 a US\$ 6.694.000.

Los principales ajustes correspondieron a la depuración de la cuenta por cobrar a la Caja Nacional de Seguridad Social, y a los activos Obras en Construcción, Deudores Varios, Deudores por Adjudicaciones, Corporación Boliviana de Fomento y Servicio Técnico de la Vivienda, Además se castigaron los Activos Transitorios (diferidos).

Como consecuencia el Fondo Social de CONAVI resultó prácticamente anulado y el Patrimonio, que incluye además del Fondo Social principalmente el Fondo de Construcciones, disminuyó de US\$3.852.000 según los registros a US\$ 2.293.000 a 31 de diciembre de 1965.

Para 1966 se registró un aumento Patrimonial a la cifra de US\$2.901.000 provenientes de un aumento en el Fondo de Vivienda de Interés Social y de los aportes de instituciones y beneficiarios al programa BID.

Exceptuando el castigo US\$ 1.027.000 efectuado al saldo de la cuenta por cobrar a la Caja Nacional de Seguridad Social al 31 de Diciembre de 1965 que se fundamenta en el Decreto 7539 del 2 de marzo de 1966, el resto de los castigos del Balance son consecuencia de una mala administración de los fondos por parte del antiguo Instituto Nacional de Vivienda y cuyos Activos y Pasivos fueron recibidos por CONAVI.

La situación de capital de trabajo se muestra en el cuadro siguiente:

<u>CAPITAL DE TRABAJO</u> (miles de US\$)		
	<u>31/12/65</u>	<u>31/12/66</u>
Caja disponible para construcciones	413	339
Activo exigible a corto plazo	<u>496</u>	<u>637</u>
TOTAL	909	1.076
Pasivo a corto plazo	<u>132</u>	<u>996</u>
Capital de Trabajo	777	80
Relación de liquidez	6.9 á 1	1.1 á 1

En comparación con 1965 los pasivos a corto plazo aumentaron apreciablemente en 1966 debido principalmente al mayor volumen de construcciones ejecutadas por CONAVI en este último año. La relación de liquidez de 1.1 á 1 en 1966, es aceptable considerando el carácter de la institución y aunque el margen es estrecho, este hecho no debe ser motivo de preocupación puesto que para el pago oportuno de los pasivos a corto plazo también se cuenta con los recursos corrientes que correspondan dentro de los activos recuperables a largo plazo y con los recursos esperados para la vigencia siguiente.

La relación entre los activos recuperables a largo plazo y el pasivo a largo plazo es satisfactoria como se muestra en el siguiente cuadro:

Relación entre Activo recuperable a largo plazo y el pasivo a largo plazo (miles de US\$)

<u>Activo recuperable a largo plazo:</u>	<u>31.12.65</u>	<u>31.12.66</u>
Realizable	496	1.344
Disponibile para inversiones	413	389
Exigible a largo plazo	207	4.133
	1.116	5.863
<u>Pasivo a largo plazo</u>	36	2.797
<u>Relación de respaldo a largo plazo</u>	-	2,09 a 1 acceptable

El aumento del total del activo obtenido en 1966 US\$4.401.000 fue dos veces su valor en 1965, al pasar de US\$2.293.000 a US\$6.694.000. Este aumento se registró principalmente en un aumento de US\$3.927.000 en el activo exigible a largo plazo en donde está incorporado el primer programa BID-CONAVI.

Esta expansión se financió (ver cuadro No. III) principalmente de la siguiente manera:

Crédito a corto plazo (neto)	US\$ miles 863
Crédito del BID (neto)	2,697
Crédito del Banco Central de Bolivia	68
Aportes al Fondo de Vivienda de Interés Social	356
Aportes de las Instituciones, Comité y de los Beneficiarios	500
Aportes a Otros Fondos	29
Superávit del Primer Programa BID	19

En el cuadro VI se incluye el movimiento de fondos para 1966 en el cual se aprecia que la pérdida de efectivo en operación (US\$99.000) fue cubierta con una disminución del saldo en Caja (US\$88.000).

Además se observa que los créditos a corto plazo excedieron los aumentos en activo exigible a corto plazo en US\$672.000 lo que indica que se destinaron a financiar activos recuperables a largo plazo. Esta situación que en otro tipo de actividad puede considerarse que no es una práctica conservativa de financiación, no debe ser motivo de preocupación debido a que CONAVI se mantiene dentro de un nivel de obligaciones adecuado, cuenta con recursos suficientes como para atender sus obligaciones a corto plazo.

Finalmente, nótese que del total de fondos obtenidos el 17% lo constituyen aportes patrimoniales netos, el 20% créditos a corto plazo y el saldo, el 63% los desembolsos del BID.

Como consecuencia de la utilización por parte de CONAVI del préstamo 61-TF-BO el endeudamiento aumentó del 7% al 57%, de 31 de diciembre de 1965 a la misma fecha de 1966. Este nivel de endeudamiento por corresponder principalmente (el 42%) a obligaciones a largo plazo suficientemente protegidas en el activo recuperable a largo plazo, debe considerarse satisfactorio. Con respecto a la parte que corresponde a endeudamiento a corto plazo (el 15%) también se puede considerar aceptable debido a que tiene un margen pequeño en el activo exigible a corto plazo y las disponibilidades para construcciones.

En el cuadro No. V se incluye una reconstrucción del estado de resultados de 1965 y 1966. Se observará de dicho cuadro que los recursos asignados a CONAVI para atender a los gastos de administración no han sido suficientes, excediendo estos últimos en US\$61.000 en 1965 y US\$110.000 en 1966.

El aumento en los gastos de US\$103.000 en 1965 en comparación con 1966, se debió al mayor número de personal que fue trasladado a CONAVI por la Corporación Boliviana de Fomento cuando se efectuó la transferencia del préstamo 61-TF-BO.

La subvención para gastos de la Dirección General ha sido un simple registro contable y no ha sido cubierto por el Estado. Al excluir de los ingresos la subvención del Estado resulta que únicamente el 49% de los gastos se recuperaron por medio de los ingresos en 1965. Para 1966, esta recuperación sólo alcanzó al 38%.

CONAVI puede disponer hasta un 10% de los recursos asignados para constituir una reserva de previsión destinada a garantizar la liquidez del sistema. El monto acumulado de la reserva de previsión al 31 de diciembre de 1966, US\$179.000 parece relativamente pequeña al volumen de operaciones de CONAVI. Sin embargo, se debe tomar en cuenta que esta reserva se incrementará cada año hasta llegar a un monto que será adecuado.

RECURSOS DE CONAVI
(Miles de US\$)

		Datos históricos	
		<u>1965</u>	<u>1966</u>
I.	<u>Recursos ordinarios</u>		
	13% del aporte del 2% sobre sueldos y del aporte del Estado	72	72
	4% de la parte del recargo de 1% sobre ventas destinado a CONAVI	7	15
	Intereses, rentas de inversiones y otros varios	22	34
	Subvención del Estado para gastos de la Dirección	38	41
	Total I	139	162
II.	<u>Recursos de Capital para el fondo de Construcciones</u>		
	77% del aporte del 2% sobre sueldos y del aporte del Estado	424	427
	96% de la parte del recargo del 1% sobre ventas destinado a CONAVI	167	361
	Total II	591	788

	Datos históricos	
	<u>1965</u>	<u>1966</u>
<u>III. Recursos de Superávit</u>		
Beneficios del programa BID	--	19
10% de los recursos para reserva de previsión	62	55
(Pérdida de operación)	(61)	(110)
(No pago de la subvención del Estado para gastos de dirección)	(38)	(44)
Total III	(37)	(77)

Los recursos de capital fueron sumas considerables. El recurso de capital proveniente del recargo del 1% sobre las ventas, establecido a partir de 1965, se duplicó en 1966 y representa el 45% del total de recursos. Sin embargo, el recurso proveniente del aporte del 2% sobre sueldos fue una cifra en 1966 equivalente a la de 1965.

Es conveniente destacar que en la cifra del aporte del 2% sobre sueldos están incluidos US\$83.000 en 1965 trasladados por el Estado y US\$42.000 en la cifra de 1966. Además en 1966 están incluidos US\$46.000 correspondientes a aportes del sector privado devengados y no cobrados.

C. Cartera del ex-Instituto Nacional de la Vivienda

El contrato modificatorio del préstamo 61-TF-BO establece la obligación de CONAVI de formular una lista de adjudicatarios de las viviendas construidas con recursos no provenientes de ese préstamo, fijar los costos de las mismas y formalizar en base a esos costos los respectivos contratos de venta. (Mayores detalles sobre este punto se encuentran en la evaluación realizada por Administración de Préstamos).

En la transferencia del patrimonio del ex-Instituto a CONAVI está incluida la cartera proveniente de viviendas construidas por esa Institución, las cuales fueron entregadas mediante un régimen de subsidios por el cual se cobraba solamente el 50% del valor de la construcción (incluyendo terreno) y el saldo debía ser financiado con otros ingresos del Instituto.

Las viviendas, en su gran mayoría, fueron entregadas a los beneficiarios sin haberse determinado el costo de las mismas, el servicio de amortización e intereses, como tampoco se regularizó la documentación y títulos de propiedad respectivos.

Estos hechos determinaron que solamente algunos adjudicatarios realicen pagos a cuenta, en espera de la determinación real de su deuda.

Las etapas que deberán cumplirse para regularizar la cartera del Instituto son las siguientes:

- i. Confección de una lista de adjudicatarios. Ya ha sido preparada, habiéndose determinado un total de 746 adjudicatarios. La única excepción es el programa de La Paz (Oruro) con un total de 10 viviendas y que aún no ha sido finalizado debido principalmente a falta de interesados.
- ii. Determinación de los costos de construcción. Para determinarlos se careció de cifras contables correctamente elaboradas por lo cual aún no ha sido posible establecerlos para todos los programas realizados por el ex-Instituto. Este trabajo se encuentra muy adelantado, habiéndose tomado como base para su realización las cifras contables disponibles y estimaciones de costo en base a valuaciones.
- iii. Regularización de contratos. A la fecha de creación de CONAVI, el ex-Instituto no había efectuado la legalización de las adjudicaciones, para resolver este punto, una vez conocidos los costos debe convencerse a los adjudicatarios que este costo es cierto, existiendo frecuente desconformidad por parte de los adjudicatarios que alegan que los costos fijados son superiores a los que le había comunicado las autoridades del ex-Instituto. Esta circunstancia hace necesario que en numerosos casos se deba llegar a acuerdos con el prestatario antes de poder terminar el servicio de la deuda correspondiente.

Pese a las dificultades señaladas para regularizar la cartera del ex-Instituto el Consejo ha encarado su solución con el criterio de encontrar costos conciliatorios antes que entrar en procedimientos legales que ocasionarían demoras, costos legales y que, en definitiva, aunque fueran ganados por CONAVI serían difíciles de ejecutar por razones políticas y sociales.

D. Administración y contabilidad

Después de transcurrir aproximadamente dos años desde la creación de CONAVI, puede decirse que su organización aún no está funcionando con la eficiencia necesaria, si bien debe reconocerse que se están haciendo progresos, aunque lentamente.

Existen tres departamentos de contabilidad (Servicio Técnico, Servicio Financiero y Programa BID-CONAVI) considerándose que, como mínimo los del Servicio Técnico y Financiero deben ser unificados, ya que se presentan numerosos problemas derivados de esta duplicidad.

La auditoría interna depende del Servicio Financiero y no tiene actuación en el Servicio Técnico.

La contratación del personal se realiza en base a las vacantes consignadas en el presupuesto para cada sección, cubriéndose las vacantes del nivel profesional mediante concurso de antecedentes. En general, y de acuerdo a lo que ha podido observarse, el nivel de capacitación técnica es bajo.

No existe contabilidad de costos, habiendo pensado los funcionarios de CONAVI que la misma no es necesaria ya que las construcciones se realizan por licitación pública y a precio fijo. Anteriormente, las construcciones se hacían por administración directa del ex-Instituto de la Vivienda, lo cual influyó, ante una administración deficiente y falta de contabilidad de costos, en el problema que afronta actualmente CONAVI de desconocer los costos de los programas realizados por el ex-Instituto.

Las compras se efectúan mediante el sistema de cotizaciones y licitaciones, procediéndose en esta última forma cuando las adquisiciones son superiores a \$b 10,000. Cuando se trata de compras superiores a \$b 120.000 la adquisición debe ser aprobada por el Directorio de CONAVI.

Los sistemas de recaudación y control del aporte patronal del 2% sobre remuneraciones (Decreto 6916, Art. 17) y del aporte del 1% sobre producción fabril, gráfica y constructora (Decretos 7173 y 7357), no son totalmente suficientes. Para mejorar estos sistemas debe implantarse un procedimiento que permita una rápida actualización periódica de los censos existentes y control del cumplimiento de los aportes.-

XI. PROYECCIONES FINANCIERAS

A. Programas BID-CONAVI

Se han calculado las proyecciones correspondientes al nuevo programa BID-CONAVI y el préstamo BID anterior con base en los supuestos siguientes:

1. Se consideró el préstamo BID 61/TF-B0 en las condiciones contratadas;
2. Se consideró un nuevo préstamo BID de US\$5.500.000 y un aporte local del 35%, estimándose que estos fondos serán utilizados en el transcurso de los años 1968, 1969 y 1970, tomándose 20 años como promedio para plazos de amortización de los subprestatarios. Para las condiciones del nuevo préstamo en estudio se calculó: interés 2.25%, comisión de servicio, 0.75%, comisión de compromiso, 0.50% anual, amortización en sesenta (60) cuotas semestrales y consecutivas, de las cuales las 9 primeras son de gracia.

B. Otros Programas de CONAVI

Para presentar una visión del futuro financiero de CONAVI, se han incluido todas sus operaciones, tanto las derivadas específicamente de la ejecución de los programas BID-CONAVI, como las que podrá efectuar adicionalmente con el excedente de sus recursos no comprometidos en estos programas. Estas operaciones se anexan en los cuadros I y II.

C. Proyecciones de Ingresos y Egresos (cuadro I)

Esta proyección presenta déficits acumulados por US\$690.000 en el período 1967-1976. Estos déficits se producen porque los ingresos operacionales de CONAVI (el 13% del impuesto sobre sueldos del 2% y el 4% del impuesto a la producción del 1%), no son suficientes para recuperar los gastos de dirección del servicio técnico y del servicio financiero. El monto para estos últimos conceptos se basa en considerar que los gastos de organismo debido a su mayor volumen de operaciones esperado, aumentarán en US\$100.000 por año únicamente durante 1967, 1968 y 1969, cifra equivalente al crecimiento de estos gastos registrada en 1966. De 1969 en adelante se asume que estos gastos se mantendrán en una cifra constante de US\$600.000 por año.

De acuerdo a las proyecciones puede estimarse que de los programas de ambos préstamos BID se generarán durante 1967-1976, recursos adicionales por un monto aproximadamente de US\$3.3 millones, derivados de los diferenciales de intereses.

D. Proyección de Origen y Aplicación de Fondos (Cuadro II)

La proyección de fondos consolidada indica que CONAVI podrá efectuar las re-utilizaciones del préstamo BID por una suma del orden de US\$2.960.000, y atender al servicio de la deuda. Los recursos actuales de CONAVI son suficientes para ejecutar el nuevo programa propuesto en los años de 1968, 1969 y 1970 y para completar la ejecución del primer programa durante el presente año de 1967.

Además de las construcciones que se ejecutarán con los recursos de los programas BID-CONAVI, el organismo podrá construir viviendas hasta por US\$3.200.000 entre 1973 y 1976 con sus recursos propios no comprometidos en este programa.

Debe tenerse en cuenta que el superávit de la proyección, al final del período, representa aproximadamente el 10% del total de los recursos obtenidos lo que permite un margen de variación a las proyecciones, y facilitarán a CONAVI a mantener su posición de capital de trabajo. Un margen de seguridad adicional lo constituye el hecho de que no se incluyó en los ingresos la recuperación de la cartera por regularizar.

Estas proyecciones se basan en el supuesto de que el Estado no contribuirá con subvenciones o aportes distintos de los recursos asignados en la práctica al organismo (impuesto del 2% sobre sueldos de las actividades privadas y el 1% a la producción). Estos recursos se han incrementado a razón del 5% anual.

PROYECCION CONSOLIDADA DE INGRESOS Y EGRESOS

CONAVI

(En miles de dólares)

<u>INGRESOS</u>	<u>1967</u>	<u>1968</u>	<u>1969</u>	<u>1970</u>	<u>1971</u>	<u>1972</u>	<u>1973</u>	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>
13% de la contribución sobre sueldos y 4% del impuesto a la producción	72	75	79	83	87	92	96	101	106	111
Intereses préstamos BID 1/	188	280	365	493	647	654	658	668	670	667
Intereses programas CONAVI 2/	-	-	-	-	-	-	48	94	138	182
Ingresos varios	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	290	385	474	606	764	776	332	893	944	990
<u>EGRESOS</u>										
Intereses al BID	78	134	177	234	233	230	224	219	211	204
Gastos de Dirección	80	100	120	120	120	120	120	120	120	120
Servicio técnico y financiero	320	400	480	480	480	480	480	480	480	480
	478	634	777	834	833	830	324	819	811	804
Beneficios (pérdidas) consolidadas de CONAVI	(188)	(249)	(303)	(228)	(69)	(54)	8	74	133	186

Incluye intereses sobre montos de recursos BID recuperados y reinvertidos.

Distintos a los ejecutados con los recursos del BID.

CONAVI

CUADRO

PROYECCION CONSOLIDADA DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS

	(en miles de US\$)										
FONDOS	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	TOTAL
(pérdidas) consolidadas	(188)	(249)	(303)	(228)	(60)	(54)	8	74	133	186	(69)
Préstamo anterior	1189										1189
Total:											
Préstamo											
Financiaros	500										500
	429										429
BID en estudio											
Préstamo		1200	1800	2500							5500
- terrenos		100	140	180							420
- efectivo		375	610	695							1680
Financiaros		150	250	282.5							682.5
Asignaciones y municipalidades		25	50	150							225
		1850	2850	3807.5							8507.5
Capital para construcción de programas	177	335	135	87	821	862	905	950	997	1046	6333
Provisión	44	46	48	50	53	56	59	62	65	68	553
Programas BID	49	89	184	259	353	384	420	461	504	547	3255
Otros programas CONAVI	-	-	-	-	-	-	22	64	70	96	252
FONDOS OBTENIDOS	2200	2071	2914	3975.5	1158	1248	1414	1611	1769	1943	20300

CUADRO II (Continuación)

N DE FONDOS	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	TOT
iones 1er. Programa	2118										2118
iones 2do. Programa:											
amos a beneficiarios		1560	2340	2842.5							6660
ibuciones de beneficiarios		150	250	282.5							682.5
to construcciones		1710	2590	3125.0							7425
comunales, asistencia téc-											
nspección y vigilancia		140	260	682.5							1082.5
o. Programa		1850	2850	3807.5							8507.5
onstruc. programas BID					446	466	602	531	460	455	2906
onstruc. programas CONAVI							800	800	800	800	3200
ión 1er. préstamo	40	40	40	127	129	132	134	137	140	143	1085
ión 2do. préstamo						54	108	108	108	108	480
ndos utilizados	2158	1890	2890	3934.5	575	652	1644	1576	1508	1506	18333
(déficit) del ejercicio	42	181	24	41	583	596	(230)	35	261	437	1.9
(déficit) acumulado	42	223	247	288	871	1467	1237	1272	1533	1970	

CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA (CONAVI)

CUADRO No. III

Ajustes al Balance General a 31 de diciembre de 1965 y 1966

(Miles de US\$)

	SalDOS en libros		SalDOS ajus- tados		Movimiento 1966		SalDOS Ajust.		SalDOS en libros a	
	31/12/65	31/12/65	31/12/65	31/12/65	Fuentes netas	Usos netos	31/12/66	31/12/66	31/12/66	31/12/66
<u>Activo</u>										
Disponible (saldo reserva de provisión y para gastos de admon).	62	62	3	3	62	-	-	-	-	-
Exigible a corto plazo	1.774	495	21	21	-	191	687	10	1.297	1.297
Realizable	1.262	1.020	45	45	-	324	1.344	20	1.586	1.586
Disponibile para inversiones en const.	413	413	18	18	24	-	339	6	389	389
Exigible a largo plazo	377	207	10	10	-	3.927	4.133	62	4.304	4.304
Fijo	101	95	3	3	-	45	141	2	148	148
Total	3.989	2.293	100	100			6.694	100	7.723	7.723
<u>Pasivo</u>										
Corto plazo	103	132	5	5	303	-	996	15	966	966
Largo plazo:										
BID	-	-	-	-	2.697	-	2.697	40	2.697	2.697
Otros	-	-	-	-	68	-	68	2	68	68
Reserva para beneficios sociales	28	36				4	32		24	24
Sub-total	131	168	7	7			3.793	57	3.755	3.755
<u>Patrimonio</u>										
Fondo social ordinario	362	22	1	1			22	-	362	362
Fondo de construcciones	3.209	1.315	79	79			1.815	27	2.542	2.542
Fondo de vivienda de interés social	167	168			355		523	8	523	523
Reserva de provisión (neta de activos transitorios)	62	62				128	(66)	(1)	(66)	(66)
Otros Fondos y reservas	56	53			49		108	2	107	107
Sub-total	3.852	2.125	73	73			2.401	36	3.468	3.468
Aportes de instituciones y beneficiarios	-	-			500	-	500	7	500	500
Total	3.989	2.293	100	100	4.619	4.619	6.694	100	7.723	7.723

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1966 DEL PROGRAMA DE VIVIENDA BID-CONAVI

(miles de US\$)

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO</u>	
1. Disponible	25	Exigible a corto plazo	270
2. Exigible a corto plazo	223	Exigible a largo plazo	2.757
3. Realizable	118	Transitorio (portes locales)	726
4. Transitorio	34	Reservas	17
5. Exigible a largo plazo (costo construcciones del programa)	3.367		
6. Inmovilizado	3		
Total	3.760	Total	3.760

CONAVI

ESTADO DE RESULTADOS DE 1965 Y 1966

	(miles de US\$)	
	<u>1965</u>	<u>1966</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
<u>Ingresos operativos</u>		
13% sobre aportes del 2% sobre sueldos destinados por ley a gastos de ad/mon	72	72
	35%	23%
4% sobre el recargo del 1% a las ventas destinados por ley a gastos de ad/mon	7	15
	3%	4%
Ingresos del servicio Técnico	13	7
Ingresos del servicio Financiero	9	27
Subvención del Estado para gastos de dirección (1)	38	41
	18%	14%
Total ingresos	139	162
	67%	52%
<u>Egresos</u>		
Dirección	38	41
Servicio Técnico	73	128
Servicio Financiero	90	110
	44%	45%
Total gastos	206	309
	100%	100%
Gastos capitalizados	9	19
Pérdidas de operación	(58)	(128)
Pérdidas en filiales (La Veneciana)	(3)	(1)
Superávit programa BID	-	19
		6%
Pérdida neta	(61)	(110)
	(30%)	(36%)

(1) Esta subvenciones no han sido pagadas y se han debitado en deudores varios

CONAVI

MOVIMIENTO DE FUENTES Y USOS DE FONDOS PARA 1966

(miles de US\$)

Fuéntes		%
Utilidades ó (Pérdidas) de operación general	(128)	
Superávit del programa BID (1)	19	
Depreciaciones	10	
Pérdida de efectivo en operación	(99)	
Créditos a corto plazo (incremento neto)	863	20%
Créditos a largo plazo (incremento neto)	2.765	63%
Aportes netos al Fondo de Vivienda de interés social	356	
Aportes a otros fondos	29	
Aportes de Instituciones y beneficiarios al programa BID	500	11%
Total Fuentes	4.414	100%
Usos		
Activo exigible a corto plazo (incremento)	191	0.5%
Activo realizable (incremento)	324	
Activo exigible a largo plazo (adjudicatarios y costos construcciones)	3.927	88.0%
Activo fijo	56	
Pago beneficios sociales	4	
Total Usos	4.502	
Disminución de caja	(88)	
	4.414	100%

(1) Reserva para futuras contingencias

CUADRO COMPARATIVO DE BALANCES CORRESPONDIENTES A LAS GESTIONES DE 1963, 6^a y 65

	1963 I.N.V.	1964 I.N.V.	1965 CONAVI
<u>ACTIVO</u>			
Disponible	226.154.98	520.499.92	5.628.726.02
Exigible	23.488.836.68	24.274.878.82	7.420.570.27
Circulante	10.274.172.13	13.541.941.99	14.927.962.30
Fijo	1.304.306.98	1.235.495.77	1.184.734.44
Transitorio	46.868.86	115.800.00	17.394.835.51
	35.340.339.63	39.688.616.50	46.554.125.51
<u>PASIVO</u>			
Exigible	655.421.32	650.117.34	1.214.208.85
Transitorio	373.178.32	110.610.56	16.432.925.52
Capital y Reservas	34.311.739.99	38.927.888.60	28.905.991.14
	35.340.339.63	39.688.616.50	46.554.125.54

DAP-55

REFERENCIAS:

I.N.V. = Instituto Nacional de Vivienda

CONAVI - Consejo Nacional de Vivienda

PRESTAMO AL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA (CONAVI)

PARA UN NUEVO PROGRAMA DE VIVIENDA

INFORME JURIDICO

I. EL PRESTATARIO

1. El Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) ha solicitado un préstamo de hasta US\$5.500.000 o su equivalente, de los recursos del Fondo para Operaciones Especiales, destinado a la financiación de un programa de construcción de viviendas de interés social. CONAVI sería prestatario y a la vez organismo ejecutor del programa. En la actualidad ese organismo, como cesionario de la Corporación Boliviana de Fomento, es prestatario del Banco y ejecutor del programa de construcción de viviendas a que se destina el Préstamo No. 61-TF/EO.
2. El Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) fue creado mediante el Decreto-Ley No. 6916 del 3 de julio de 1964 y es una institución de derecho público, con personalidad jurídica y autonomía de gestión reconocidos por el Estado. Es de duración indefinida y tiene su domicilio legal en La Paz. El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, ejerce tuición sobre la entidad. (Art. 3 del citado Decreto-Ley).

II. FUNCIONES

Entre las principales funciones de CONAVI (Art. 4) figuran las siguientes:

- (a) Elaborar el plan nacional de vivienda urbana;
- (b) Dirigir, orientar, coordinar y supervisar, en escala nacional, las actividades del sector de vivienda urbana, de acuerdo con los objetivos y metas señalados en el plan nacional de desarrollo económico y social;
- (c) Fomentar el desarrollo de la industria de construcción y actividades conexas;
- (d) Definir y calificar la vivienda y las urbanizaciones de interés social;
- (e) Cooperar con los organismos pertinentes en el estudio de la vivienda campesina.

III. FACULTADES

Para el cumplimiento de sus funciones, CONAVI (Art. 6) puede comprar, construir, vender, arrendar y permutar bienes inmuebles; negociar y contratar créditos de acuerdo con disposiciones legales vigentes, con organismos

nacionales, internacionales y extranjeros, "a nombre del Estado"; garantizar sus obligaciones con hipotecas, prendas, pólizas de seguro, etc.; conceder préstamos según un reglamento especial; intervenir en asuntos judiciales, administrativos, etc.; otorgar poderes generales y especiales; emitir obligaciones, pólizas de seguro, pagarés, etc., y, en general, practicar todos los actos, gestiones y operaciones inherentes a la índole de sus actividades.

IV. ADMINISTRACION

CONAVI cuenta en la actualidad (Art.5) con tres órganos principales: (a) el Directorio; (b) el Servicio Técnico de la Vivienda; y (c) el Servicio Financiero de la Vivienda. Los dos Servicios "son órganos gestores descentralizados de CONAVI, gozan de independencia administrativa y financiera y tienen patrimonio propio".

El Directorio está formado (Art. 8) por (i) un Presidente que tiene facultades ejecutivas y es nombrado de acuerdo con el Artículo 95 (14) de la Constitución; (ii) un representante del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social; (iii) un representante conjunto de la actividad privada designado por el Ministerio de Trabajo, de terna propuesta por la Asamblea de Representantes de las Cámaras de Industria, Comercio, Banco y Minería, y de la Asociación de Mineros Medianos; (iv) un representante laboral designado por el mismo Ministerio, de terna propuesta por la Central Obrera Boliviana; (v) el Gerente del Servicio Técnico de la Vivienda; (vi) el Presidente del Servicio Financiero de la Vivienda; (vii) un representante de la Secretaría de Planificación y Coordinación. Todos los miembros del Directorio, con excepción del representante laboral, deben ser profesionales con título universitario. El Presidente del Directorio (Art. 9) es el representante legal de CONAVI.

Corresponde al Directorio (Art. 7), inter alia, orientar y dirigir la política nacional de vivienda y coordinar las funciones de CONAVI y sus dos órganos descentralizados; buscar las fuentes de financiamiento interno y externo para la ejecución de los planes y programas de construcción de viviendas de interés social; y tramitar expropiaciones en aplicación de la Ley de Reforma Urbana.

El Servicio Técnico de la Vivienda (Arts. 10 y 12), como órgano descentralizado de CONAVI, goza de personalidad jurídica dentro de los límites del Decreto-Ley No. 6916, y cuenta con una Gerencia a cargo de un ingeniero o arquitecto titulado y con tantas unidades de trabajo cuantas sean necesarias para el cumplimiento de sus fines. Este Servicio está encargado de la dirección, planificación, coordinación y ejecución de los programas generales y específicos de vivienda de interés social, con aprobación del Directorio de CONAVI.

El Servicio Financiero de la Vivienda (Arts. 14, 15 y 16) es también un órgano descentralizado con personalidad jurídica dentro de los límites del citado Decreto-Ley; cuenta con un Consejo Directivo y tantas unidades de trabajo cuantas sean necesarias para el cumplimiento de sus fines. Forman el Consejo Directivo un Presidente, nombrado por el Presidente de la República, a propuesta en terna del Ministerio de Hacienda; un representante del Ministerio de Trabajo; uno del Banco Central de Bolivia; uno de las asociaciones mutuales de ahorro y préstamo para vivienda y de las cooperativas de vivienda, designado por el Ministerio de Trabajo a propuesta en terna de esas entidades en conjunto; y otro del Servicio Técnico de la Vivienda. El Servicio Financiero está encargado de la dirección, planificación y coordinación de la política económico-financiera del régimen de vivienda, recaudando, administrando e invirtiendo todos los recursos creados o que se crearen con destino a este fin. Actúa como agente financiero de los créditos nacionales y extranjeros obtenidos por el Directorio de CONAVI.

V. RECURSOS

El régimen de vivienda de interés social (Art. 17), cuenta con diversos recursos para el cumplimiento de sus objetivos, siendo los principales: (a) el 2% del aporte patronal sobre el monto total de los salarios de los trabajadores; (b) el 2% de las rentas que perciben los asegurados pasivos de los regímenes de invalidez, vejez y riesgos profesionales; y (c) la asignación anual que para fines de vivienda fije el Presupuesto General de la Nación.

VI. POSIBLES CAMBIOS

Según información recibida últimamente, el Gobierno tiene en estudio un proyecto de Decreto Supremo por el cual se modificaría el Decreto de Creación de CONAVI (Decreto-Ley No. 6916) en el sentido de unificar la dirección de la entidad, atribuyendo al Servicio Técnico de la Vivienda y al Servicio Financiero de la Vivienda el carácter de órganos constitutivos de CONAVI, dependientes directamente del Presidente del mismo. De ser aprobada esa reforma, pues, tales Servicios dejarían de ser órganos descentralizados con personalidad jurídica propia. 1/

VII. EL GARANTE

Sería garante del préstamo la República de Bolivia.

1/ De conformidad con anteriores constituciones bolivianas la Comisión Legislativa podía autorizar al Poder Ejecutivo, en casos de urgencia, para dictar decretos supremos con fuerza de ley. La nueva Constitución, promulgada el 2 de febrero de 1967, no contiene ese precepto y, en cambio, dispone que en ningún caso podrá delegar el Congreso a uno o más de sus miembros, ni a otro Poder, sus atribuciones constitucionales (Art. 69).

Según la nueva Constitución corresponde al Poder Legislativo (Art. 59, 5a.) autorizar y aprobar la contratación de empréstitos que comprometan las rentas generales del Estado. Además (Art. 150), la deuda pública está garantizada; todo compromiso del Estado, contraído conforme a las leyes, es inviolable.

Aún cuando el préstamo sería otorgado a CONAVI y no a la República de Bolivia, ésta última, como garante solidario, estaría también en la obligación de cumplir los términos del contrato de préstamo, de suerte que serían aplicables las disposiciones citadas en el párrafo precedente.

VIII. CONCLUSIONES

1. No hay inconveniente alguno de orden legal para el otorgamiento del préstamo solicitado.
2. CONAVI tiene capacidad para contratar el préstamo y para llevar a cabo la ejecución del programa.
3. Previa autorización del Directorio de la entidad, el Presidente de la misma, u otra persona designada por él, suscribiría el contrato de préstamo. En cuanto al de garantía, el Poder Ejecutivo, una vez autorizada la operación por el Congreso, designaría a la persona que debería suscribirlo. Parece probable que una vez firmado el contrato, se requiera de la ratificación legislativa. Se ha solicitado la opinión de las autoridades de Bolivia.
4. La existencia de los Servicios Técnico y Financiero de la Vivienda como órganos descentralizados dentro de CONAVI, no parece asegurar la buena marcha de la entidad, y así lo han reconocido las autoridades bolivianas, puesto que, como queda dicho el párrafo VI de este informe, el Gobierno tiene en estudio un proyecto de Decreto Supremo que establecería la unidad de dirección de CONAVI, atribuyendo a dichos Servicios el carácter de órganos dependientes del Presidente. En esa virtud, para el caso de que la operación sea autorizada por el Directorio Ejecutivo del Banco y la mencionada reforma legislativa no se efectúe antes de la firma del contrato de préstamo, es conveniente recomendar que se incluya entre las condiciones del mismo la de que, dentro del plazo de tres meses, por ejemplo, a partir de dicha firma, deberá enviarse al Congreso el proyecto de ley modificatoria del Decreto-Ley de creación de CONAVI, destinado a establecer la dirección unificada de la entidad. Por la razón que se indica en nota al pie correspondiente al párrafo VI (Posibles Cambios), de este informe, la modificación no se haría mediante un decreto supremo, sino por medio de una ley votada por el Congreso.

DESCRIPCION DEL PROGRAMA

1. OBJETO Y FINANCIAMIENTO

El programa tiene por objeto contribuir al desarrollo del plan nacional de vivienda mediante el financiamiento de proyectos específicos de construcción de aproximadamente 3.500 viviendas para familias de bajos ingresos. Contribuirán al financiamiento del programa, el Banco, el Deudor (Consejo Nacional de Vivienda) y los beneficiarios, y tratándose de servicios comunales, las municipalidades y otras instituciones bolivianas.

2. DISTRIBUCION DE RECURSOS

(equivalente en miles de US\$)

	<u>Cant.Aprox. de Viviendas</u>	<u>Aporte CONAVI</u>	<u>Aporte Benefic.</u>	<u>BID</u>	<u>TOTAL</u>
<u>Construcción de viviendas</u>					
SUBPROGRAMA I					
Auto-construcción	2.000	1.200.0	320.0	2.280.0	3.800.0
SUBPROGRAMA II					
Const.directa (unifamiliares)	1.300	585.0	292.5	2.047.5	2.925.0
SUBPROGRAMA III					
Const.directa (multifamiliares)	200	280.0	70.0	350.0	700.0
	<u>3.500</u>	<u>2.065.0</u>	<u>682.5</u>	<u>4.677.5</u>	<u>7.425.0</u>
Servicios Comunales		225.0		550.0	775.0
Asistencia Técnica		35.0		217.5	252.5
Inspección		-	-	55.0	55.0
TOTALES		<u>2.325.0</u>	<u>682.5</u>	<u>5.500.0</u>	<u>8.507.5</u>
PORCENTAJES		<u>27%</u>	<u>8%</u>	<u>65%</u>	<u>100%</u>

3. COSTO DE LAS VIVIENDAS E INGRESO FAMILIAR

Los límites máximos de los costos de las viviendas y de los ingresos familiares, en cada subprograma, serán los siguientes:

	Costo máximo por vivienda \$ bolivianos	Ingreso mensual máximo p/familia \$ bolivianos
I. Auto-construcción	26.400	1.020
II. Const. directa (unifamiliares)	30.000	1.440
III. Const. directa (multifamiliares)	44.400	1.800

Estos límites podrán ser modificados de común acuerdo por el Banco y el Deudor si la modificación se justifica utilizando los índices que se consideren adecuados.

4. ESPECIFICACIONES DE LAS VIVIENDAS

En los tres subprogramas las viviendas deberán constar de (a) un mínimo de tres dormitorios; (b) sala-comedor; (c) baño; (d) cocina; y (e) área de ropas.

Las áreas promedio de construcción serán de 55 m² en el subprograma I; 60 m² en el subprograma II; y 70 m², incluyendo área de circulación, en el subprograma III.

5. URBANIZACION

Dentro del costo de las viviendas se incluirá el costo del terreno urbanizado, el cual deberá contener por lo menos; vías, veredas, redes de agua potable, sistemas de desagüe y redes eléctricas.

6. SERVICIOS COMUNALES

En los tres subprogramas deberá contarse con los servicios comunales siguientes: guarderías infantiles, escuelas primarias y secundarias, locales para comercios y mercados, servicios de salud y policía, campos deportivos y parques. El costo de los servicios comunales no será cargado al costo o precio de venta de las viviendas.

7. PROYECTO EXPERIMENTAL

De los recursos del programa, hasta US\$240.000 o su equivalente podrán ser utilizados por el deudor, previa aprobación del Banco, para construir cierto número de viviendas en forma experimental, tendiendo a la prefabricación y la modulación, con el objeto de reducir los costos y el tiempo de construcción, manteniendo una calidad de viviendas aceptable.

8. ASISTENCIA TECNICA

Dentro de los períodos que se consignan en el convenio sobre asistencia técnica, deberán elaborarse los estudios y ponerse en práctica las recomendaciones de los consultores, que sean aceptadas de común acuerdo por el Banco y el Deudor.

67/8074

Referencia: Bolivia. Préstamo al Consejo Nacional
de Vivienda (Doc. PR-230)

Se acompaña un resumen de las operaciones del Banco
en Bolivia al 31 de mayo de 1967.

11 julio 1967

BOLIVIA

1. El BID ha otorgado al 31 de mayo de 1967 21 préstamos a la República de Bolivia, de los cuales dos han sido completamente desembolsados. Se incluye a continuación un resumen del estado de los préstamos a esa misma fecha.

BOLIVIA - Expresado en miles de dólares

	<u>CAPITAL ORDINARIO</u>		<u>FONDO ESPECIAL</u>		<u>TF</u>	<u>CD</u>	<u>T O T A L</u>	
	Total Préstamos	Participación Bancos	Total Préstamos	Participación Bancos	Total Préstamos	Total Préstamos	Total Préstamos	Participación
Monto préstamos	--	--	44,760	--	14,600	1,500	60,860	--
(-) Saldo no Desembolsado	--	--	21,204	--	7,054	1,500	29,658	--
Desembolsado	--	--	23,656	--	7,546	--	31,202	--
(-) Pagado por Prestatarios	--	--	5,143	--	372	--	5,515	--
Pendiente	--	--	18,513	--	7,174	--	25,687	--

2.

B O L I V I A

FONDO OPERACIONES ESPECIALES - Expresado en millones de Dólares - Neto

<u>Fecha apro- bación</u>	<u>Prés- tamo</u>	<u>Prestatario</u>	<u>Objeto</u>	<u>Mon- to</u>	<u>Desem- bolsado</u>	<u>Pendiente</u>
2/24/61	1	C. B. F.	Global	10.0	10.0	--
7/14/61	9	COMIBOL	Rehabilitación Minas Nacional	4.5	4.5	--
12/28/62	29	Banco Agrícola	Crédito Agrí- cola	2.6	0.2	2.4
2/14/63	30	COMIBOL	Rehabilitación Minas Nacional	4.9	4.8	0.1
10/31/63	35	Rep. de Bolivia	Crédito Agrí- cola	1.1	0.2	0.9
7/23/64	41	Rep. de Bolivia	Energía Eléc- trica	3.5	2.7	0.8
12/21/65	76	Universidad San Simón	Educ. Avanzada	0.5	-	0.5
12/21/65	77	Univ. Oruro	Educ. Avanzada	0.4	0.1	0.3
12/21/65	78	Univ. René Moreno	Educ. Avanzada	0.4	-	0.4
2/10/65	86	COMIBOL	Rehabilitación Minas Nacional	2.5	0.9	1.6
6/23/66	99	Fábrica Nac. de Cemento (x)	Ampliación fá- brica	0.5	-	0.5
6/23/66	100	Banco Industrial	Global	1.0	-	1.0
8/24/66	109	Rep. de Bolivia	Preinversión	2.1	0.3	1.8
11/10/66	120	C. B. F.	Global	10.8	-	10.8
				<u>44.8</u>	<u>23.7</u>	<u>21.1</u>

(x) Cancelado en el mes de junio de 1967.

FONDO FIDUCIARIO - Expresado en millones de Dólares

<u>Fecha apro- bación</u>	<u>Prés- tamo</u>	<u>Prestatario</u>	<u>Objeto</u>	<u>Mon- to</u>	<u>Desem- bolsado</u>	<u>Pendiente</u>
12/28/62	51	C. B. F.	Colonización	6.5	3.5	3.0
3/21/63	61	Conavi	Vivienda	4.0	3.1	0.9
10/31/63	67	Rep. de Bolivia	Des. Rural	0.4	0.3	0.1
5/7/64	78	Rep. de Bolivia	Educ. Avanzada	0.3	-	0.3
3/4/65	104	Rep. de Bolivia	Agua potable	2.6	0.5	2.1
5/20/65	111	Univ. San Andrés	Educ. Avanzada	<u>0.7</u>	<u>0.1</u>	<u>0.6</u>
				<u>14.5</u>	<u>7.5</u>	<u>7.0</u>

FONDO CANADIENSE - Expresado en millones de Dólares

<u>Fecha apro- bación</u>	<u>Prés- tamo</u>	<u>Prestatario</u>	<u>Objeto</u>	<u>Mon- to</u>	<u>Desem- bolsado</u>	<u>Pendiente</u>
11/10/66	6	C. B. F.	Global	1.5	-	1.5

3. De los 19 préstamos al sector público se observan problemas en cuatro de ellos.

El préstamo al Banco Agrícola para crédito agrícola (29/SF-BO) relacionado con el proyecto de asentamiento de aproximadamente 8.000 familias, se ha desenvuelto lentamente a raíz de problemas del prestatario relacionados con el margen de interés y la inseguridad de recuperar del Gobierno Boliviano los gastos de Administración. Además se produjeron demoras en el Programa de Colonización (51/TF-BO) de cuyo logro dependen los progresos de este préstamo.

El préstamo a la Corporación Boliviana de Fomento para el asentamiento de 8.000 colonos (51/TF-BO) se encuentra paralizado en sus desembolsos debido a diferencias respecto de los aportes del Gobierno de Bolivia y de AID. Sin embargo, aproximadamente 2.552 colonos se han establecido.

El préstamo 67/TF-BO a la República de Bolivia destinado a mejorar e integrar Bases de Desarrollo Rural ya existentes y a crear tres nuevas bases

ha suscitado observaciones de carácter administrativo-contable que están siendo investigadas. Este préstamo se encuentra desembolsado en un 90%.

El préstamo 104/TF-BO a la República de Bolivia para proporcionar agua potable a la ciudad de Oruro ha sufrido algunas demoras originadas en diferencias respecto de las fuentes de agua a utilizar que están en vías de solución.

4. En el sector privado, el préstamo 99/SF-BO a la Fábrica Nacional de Cemento fue cancelado a solicitud del prestatario quien ha encontrado otras fuentes de financiación más acordes con sus objetivos.