

①  
N. 311  
L 26  
II

# ANEXO 7

CARLOS A. LOZA COLOMER  
Ing. Civil  
CONSULTOR

-O-O-O-

- I. Curso de Implementación del Proyecto  
de  
LEY ORGANICA DE CONAVI
- II. Proyecto de Estructura Funcional  
y  
Estatutos y Reglamento General (BASES)
- III. Inspección é Informe Sobre  
Agencia Regional Cochabamba
- IV. Recomendaciones Finales

-O-O-O-

IV INFORME OPERATIVO Y FINAL  
La Paz - Bolivia  
Febrero - Marzo de 1971.

11142

La Paz, 9 de Marzo de 1971.



Al Señor Arq.

Mario Rivero Calderón  
DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVI

Presente

Ref: Se eleva el IV INFORME OPERATIVO Y FINAL correspondiente al contrato celebrado con CONAVI con fecha 19 de noviembre de 1970.

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Director Ejecutivo elevando a su consideración el IV Informe Operativo (febrero-marzo), y Final, de las tareas encomendadas según el contrato celebrado con CONAVI el 19 de noviembre de 1970.

De acuerdo a las cláusulas de dicho convenio, fueron elevados los informes operativos Nos. I, II y III el 25 de noviembre, a fin de diciembre y el último, el 2 de febrero próximo pasado (con los trabajos realizados en el mes de enero que incluía el proyecto de Ley Orgánica para Conavi).

Este IV Informe Operativo contiene la tarea realizada en febrero y marzo y principalmente se refiere a los trabajos que el contrato enumera en la Tercera Etapa, "Implementación", cuyo detalle es el siguiente:

- 3.1 Curso para funcionarios, jefes y profesionales, sobre los conceptos básicos de la Ley, objetivos, alcances y programas de aplicación.
- 3.2 Curso para funcionales.- jefes y profesionales, sobre estructura funcional operativa.
- 3.3 Implementación práctica.- en dependencias de CONAVI.
- 3.4 Implementación práctica.- en Agencias Regionales, cuyos gastos correrán por cuenta de CONAVI.

Por separado se acompaña el detalle correspondiente a las tareas realizadas para cumplir el programa señalado.

De acuerdo a lo establecido en el citado contrato, se ha dado cumplimiento a otras cláusulas complementarias, entre ellas:

- a) Hacer llegar copias de los informes a las Gerencias Técnica y Administrativa y al BID (dos en cada caso).

Considerando que el Ministerio de Urbanismo y Vivienda será el encargado de aprobar y elevar el citado proyecto al Poder Ejecutivo, se han hecho llegar dos copias al Sr. Ministro.

- b) Se ha dado cumplimiento igualmente a lo dispuesto en la cláusula 11, pues al elaborar la Ley se ha estado en contacto y consulta con un equipo de técnicos de CONAVI y del Ministerio de Urbanismo y Vivienda a saber:

DE CONAVI:

Arq. Jorge Saravia V., Gerente Técnico.  
 Lic. Vitaliano Rodriguez, Gerente Administrativo.  
 Lic. René Gutierrez, Jefe del Departamento de Planificación.  
 Arq. Walter Murillo, Jefe de Obras por Administración.  
 Arq. Mario Rivero, Jefe de Supervisión de Obras.

DEL MINISTERIO DE URBANISMO Y VIVIENDA:

Dr. Jorge Arze Arze, Subsecretario.  
 Arq. Mario Fernández, Director General de Vivienda.  
 Dr. Julio Mantilla, Asesor Legal.

En la implementación (curso dictado) se ha designado un grupo de profesionales en carácter de Asistentes de Curso, compuesto por:

Técnicos de CONAVI:

Arq. René Alarcón Loza, Coordinador Técnico.  
 Arq. Walter Murillo Salcedo, Jefe de Obras.  
 Lic. René Gutierrez Aguirre, Jefe de Planificación.

Técnicos del Ministerio de Urbanismo y Vivienda:

Dr. Jaime Ponce García, Director General de Promoción Comunal.  
 Dr. Julio Mantilla, Asesor Jurídico.

El curso se realizó con mucho interés por parte de los funcionarios asistentes (entre 40 y 60) según las clases. Se agrega una nómina de los mismos con sus cargos. Estas reuniones aseguran que la mayoría de los Jefes tienen una clara información sobre la Ley y el Problema de Vivienda.

Además, y terminadas las clases sobre CONCEPTOS FUNDAMENTALES SOBRE EL PROBLEMA DE VIVIENDA se hizo una primera para explicar la estructura y los conceptos básicos seguidos en la LEY y se convino posteriormente el tratamiento del articulado en los días siguientes con un selecto grupo de profesionales de CONAVI compuesto por:

Licenciados en Derecho, Sres. Julio L. Romero, Jefe del Dpto. Legal  
 Leonardo G. Ampuero del Dpto. Legal.

Licenciados en Economía, Sra. Antonieta H. M. Vidal, Jefe de Auditoría, Sr. Roberto G. Miranda, Jefe de Ingresos, y Sr. Saturnino Morales, Jefe de Fiscalización. y Milton Hoz de Vila.

Ingenieros

Sres. Gastón H. Ríos, Jefe de Ahorros y Préstamos y René Grandéchant N.

Licenciado en Sociología, Lic. Marcelo Sanjinés, Jefe del Servicio Social (que actuó individualmente).

Con este grupo se trabajó en el análisis, corrección y complementación del Articulado de la Ley los días miércoles 3, jueves 4, viernes 5 y lunes 8 de marzo.

El trabajo resultó muy productivo y eficaz por la inquietud, capacidad y experiencia demostrada por los citados profesionales.

El martes 9 se llevará a cabo la última clase o reunión de conjunto.

#### VISITA A COCHABAMBA CON FUNCIONARIOS DEL BID.

Se realizó del día 10 a 12 de febrero y fué muy productiva (ver informe agregado). En esa ciudad fuimos muy atentamente atendidos por el Jefe Regional Sr. Alberto Aranibar, quién nos suministró toda la información requerida y nos acompañó con personal de esa Agencia a inspeccionar las obras realizadas y los terrenos donde se construirán los nuevos programas.

#### CONSULTAS DE ASESORAMIENTO

Hemos atendido también numerosas consultas de Asesoramiento: entre ellas a funcionarios de Conavi: técnicos de Planificación; Ing. Carlos E. Morales, Ing. Gastón Ríos, Licenciado Marcelo Sanjinés y otros.

También nos han venido a consultar profesionales del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, entre ellos los arquitectos Eduardo Pacheco y Adolfo Navarro, el Licenciado en Economía Santiago Claros de la Dirección de Desarrollo Urbano.

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES - INFORME FINAL.

Se acompañan en la parte final del Informe y contienen principalmente el articulado de la Ley ya corregido, es decir DEFINITIVO en lo que respecta a CONAVI y a nivel de Consultor y Profesionales de la casa.

Faltaría solo que le hicieran la última revisión los técnicos del Ministerio; Arq. Mario Fernandez, Director de Vivienda y Dr. Julio Mantilla, Asesor Jurídico y por supuesto, el Sr. Ministro, Arq. Jorge Prudencio C. Hecho esto estaría en condiciones de ser elevado a consideración del P.E.

Faltaría solamente las notas de elevación de CONAVI al Ministerio, de éste al Poder Ejecutivo y el proyecto de Decreto-Ley con la aprobación por parte del Superior Gobierno.

De acuerdo a lo establecido en la cláusula 7a. y habiendo cumplido con



todas las obligaciones contractuales, doy por terminadas mis tareas, sin perjuicio de quedar a las órdenes del Sr. Director Ejecutivo y de CONAVI para cualquier aclaración que se crea necesaria.

Aprovecho para agradecer a Ud., Gerentes, funcionarios y demás colaboradores la cooperación y el apoyo prestado a mi tarea, que ha permitido que sea cumplida en término, estimamos que en forma efectiva y además muy grata por el ambiente en que se ha desarrollado, para el suscrito.

Salúdole con toda consideración.

Nota: Ver al final del Informe las Conclusiones y Sugestiones.-



PLAN DE TRABAJO PRELIMINAR (ETAPAS II y III) se ajustará el 29 de Enero

[illegible]

La Noz 13 Enero 1971

~~Carol A. Lopez~~ Column 2r  
~~Consultor~~



## INDICE

### DEL IV INFORME OPERATIVO Y FINAL

#### NOTA DE ELVACION

Gráfico demostrativo del cumplimiento de las tareas realizadas  
INDICE GENERAL DEL IV INFORME OPERATIVO Y FINAL

Págs.

#### A - CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA LEY ORGANICA DE CONAVI

I - <u>Acto Inaugural del Curso:</u>	palabras pronunciadas por el Subsecretario del Ministerio de Urbanismo y Vivienda y el Director Ejecutivo de Conavi.	1/2
II - <u>Esquema de las clases dictadas:</u>		
	Programa de las clases	3/5
	Indice de las clases	6
	Primera clase: El Problema de la Vivienda y su Plan teo Integral	7/8
	Segunda clase: La Vivienda y el Planeamiento Urbano	9/10
	Tercera clase: Evaluación cuantitativa y cualitativa Déficit	11/12
	Cuarta clase: El Aspecto Tecnológico	13/14
	Quinta y Sexta clase: El Aspecto Financiero de la Vivienda	15/18
	Séptima clase: El Aspecto Social de la Vivienda y La Política de Vivienda de la Ley	19/21
	Octava clase: Reunión con funcionarios Profesionales de CONAVI para tratar el articulado de la Ley. Título I y II	22
	Novena clase: Reunión con funcionarios Profesionales de CONAVI para tratar el articulado de la Ley. Título III y IV	23
	Décima clase: Reunión con funcionarios Profesionales de CONAVI para tratar el articulado de la Ley. Título V, VI y VII	24
	Undécima clase: Reunión con funcionarios Profesionales de CONAVI para tratar el articulado de la Ley. Título VIII, IX y X	25
	Duodécima clase: Reunión colectiva con todos los alumnos del curso para una Revisión completa y determinación en MESA REDONDA de las aplicaciones inmediatas y mediatas de la ley. Palabras del Director Ejecutivo Arq. Mario Rivero y entrega de certificados	26/27
III - <u>Documentos Complementarios del Curso:</u>	(entregados mimeografiados a los alumnos)	
	- Indice de los documentos	28
	Documento Nº 1: Discursos en el Acto de Posesión del cargo del DIRECTOR EJECUTIVO, Arq. Mario Rivero Calderón	29

Documento Nº 2: Política de Vivienda	39/41
Documento Nº 3: Conclusiones de la Comisión I -Aspecto Social del V Congreso Argentino de Vivienda realizada en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires	42/47
Documento Nº 4: Conclusiones de la Comisión I - Aspecto Social Ayuda Mutua del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires	48/53
Documento Nº 5: Conclusiones de la Comisión I - Aspecto URBANISTICO V Congreso Argentino de vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires	54/63
Documento Nº 6: Conclusiones de la Comisión II - Aspecto Técnico Económico del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires	64/69
Documento Nº 7: Conclusiones de la Comisión III - Aspecto Financiero del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires.	70/77
Documento Nº 8: Informe Final del IV Congreso Argentino de Financiamiento de la Vivienda, realizado en Mar del Plata del 28 de septiembre al 1º de octubre de 1960.	78/84
Documento Nº 9: Síntesis del III Informe Operativo Presentado por el Consultor Ing. Carlos A. Loza Colomer	85/175

IV - <u>Nómina de funcionarios Asistentes al Curso y Certificados de Asistencia</u>	176/177
V - <u>Reunión con funcionarios Profesionales para hacer análisis del Articulado</u>	178/180
B - INFORME DE LA VISITA REALIZADA CON TECNICOS DEL B.I.D. A LA AGENCIA REGIONAL DE COCHABAMBA	181/191
C - ESTATUTOS Y REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY Con fotocopia de solicitud a Gerentes y Organigramas anteriores y propuestos	192/198
D - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES	199/200

to to to to to to to to to to

#### ACLARACIONES AL DOCUMENTO N° IV

El trabajo que demanda preparar estos documentos para presentar a la Dirección Ejecutiva de Conavi en término, ocasiona a veces algunos errores u omisiones.

En este, por ejemplo, dejamos a salvo las siguientes:

- . En Páginas 2, 6 y otras, al designar por sus nombres al grupo de profesionales se ha incluido a la Sra. Vidal, Jefe de Auditoría en lugar de la Sra. Marina P. de Taborga, Jefe de Control Presupuestario.
- . Se han indicado las reuniones a realizar con el grupo de profesionales de acuerdo a lo que se había programado pero de éstas solo se pudieron realizar solo dos, pues posteriormente por voluntad de ellos no tuvieron lugar las restantes que figuran en el programa. (pág. 23, 24, 25 y otras).
- . Le pedimos al Director Ejecutivo si podía anticiparnos sus palabras para la clase final, tal cual estaba programado y tuvo la gentileza de hacernos una síntesis que es la que figura en la Pág. 180.
- . Decimos también en pág. 193 que se explicaron los diagramas de estructuración funcional en el curso pero al suspenderse la última clase, a pedido de los profesionales, no se lo pudo hacer como se había pensado.
- . Se deseaba igualmente publicar el articulado, con algunas modificaciones propias y otras sugeridas por funcionarios o profesionales, pero al suspenderse las reuniones por decisión de ellos, tampoco pudo terminarse como estaba previsto.

Es posible que se hayan deslizado algunos otros errores u omisiones por lo que pedimos disculpas. Afortunadamente no hay ninguno. Por lo menos de los detectados, que haga a problemas de concepto o fundamentales.

EL CONSULTOR

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA

LEY ORGANICA DE VIVIENDA

PARA

CONAVI

ACTO INAUGURAL DEL CURSO

Palabras del Dr. Jorge Arze Arze  
Subsecretario del Ministerio de Urbanismo  
y Vivienda

Palabras del Arq. Mario Rivero C.  
Director Ejecutivo de CONAVI.



PALABRAS DE INAUGURACION DEL CURSO PRONUNCIADAS POR EL SUB-SECRETARIO DEL MINISTERIO DR. JORGE ARZE ARZE Y POR EL DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVI, ARQ. MARIO RIVERO.-

Al inaugurar el Congreso hizo uso de la palabra el Sub-Secretario del Ministerio, Dr. Jorge Arze Arze, quién manifestó que venía en representación del Sr. Ministro, Arq. Jorge Prudencio para expresar la satisfacción del mismo ante la inauguración de estos cursos donde se tratarían problemas fundamentales de concepto sobre la vivienda de interés social y posteriormente se explicaría la orientación básica y el articulado del proyecto de Ley Orgánica de Vivienda para Conavi.

La prioridad y el especial interés manifestado por Su Excelencia el Sr. Presidente de la República, Gral. Juan José Torrez en esta materia al posesionar a los directivos del Comité Nacional de Vivienda Minera y posteriormente al Director Ejecutivo de Conavi, Arq. Mario Rivero, eran coincidentes con la inquietud permanente que el Sr. Ministro tiene en buscar soluciones efectivas al problema de vivienda de interés social en Bolivia.

El esclarecimiento de las ideas sobre este tema que se hará en el curso y las posibilidades que abre una Ley Orgánica moderna y hecha por un experto, con experiencia y capacidad en el tema, han de contribuir a lograr estos objetivos.

El Director Ejecutivo, Arq. Mario Rivero habló a continuación, expresando conceptos similares.

ESQUEMA DE LAS CLASES DICTADAS

1a. PARTE: Conceptos Generales de Vivienda

2a. PARTE: Explicación detallada de la LEY

**PROGRAMA DEL CURSO DE IMPLEMENTACION  
DE LA LEY ORGANICA DE CONAVI**

IMPLEMENTACION DEL PROYECTO DE LEY ORGANICA DE CONAVI

A cargo del Consultor, autor del proyecto,

Ing. Carlos A. Loza Colomer.

CURSO - 1a. PARTE - VIVIENDA

- Miércoles 17 - 1a. Problemática de la Vivienda - Planteo integral del Problema.
- Jueves 18 - 2a. Vivienda y Desarrollo Urbano - Criterios de Evaluación del Problema.
- Viernes 19 - 3a. Aspecto Social de la Vivienda.
- Sábado 20,  
Domingo 21,  
Lunes 22 y  
Martes 23 - Reuniones de trabajo con el grupo de Asistentes de Curso.
- Miércoles 24 - 4a. Aspecto Técnico-económico.
- Jueves 25 - 5a. Aspecto Financiero
- Viernes 26 - 6a. Aspecto Financiero y conclusiones de la 1a. parte.
- Sábado 27 y  
Domingo 28 - Fin de semana - Preparación Curso.

2a. PARTE - EXPLICACION CONCEPTUAL DEL PROYECTO DE LEY

- Lunes 1 - 7a. Ley Orgánica de CONAVI - Política de Vivienda - Análisis del Articulado.
- Martes 2 - 8a. Continúa el análisis del articulado.
- Miércoles 3 - 9a. Mesa redonda sobre Implementación de la Ley -16 a 17.30 Conferencia del Ministro de Urbanismo y Vivien- da. 18 a 19.30.

NOTA IMPORTANTE: Las clases, salvo aviso en contrario, serán de 17 a 19 Hs.

IMPLEMENTACION EN EL INTERIOR

- Jueves 4 al  
Martes 9 - Gira a las Agencias Regionales del Interior, según programa a fijarse para explicar la Ley.
- Miércoles 10  
al Viernes 12 - Ajuste de tareas e Informe Final.
- Sábado 13 - Regreso a Buenos Aires.

ACLARACIONES1.- Actuarán como "Asistentes de Curso":Técnicos de CONAVI:

Arq. René Alarcón Loza, Coordinador Técnico.

Arq. Walter Murillo Salcedo, Jefe de Obras.

Lic. René Gutiérrez Aguirre, Jefe de Planificación.

Técnicos del Ministerio de Urbanismo y Vivienda:

Dr. Jaime Fonce García Director General de Promoción Comunal

Dr. Julio Mantilla, Asesor Jurídico.

2.- Indice de cada clase.-

El Consultor entregará antes de cada clase, un "Indice" desarrollado del tema a tratar.

3.- Resúmenes de clase.- El grupo de "Asistentes de Curso" hará un resumen, revisado por el Consultor, para ser mimeografiado y entregado a los concurrentes al Curso.4.- Conclusiones (6a. clase - 2da. Parte - 18.30 a 20 hs.).-

Se hará un debate abierto a fin de que los concurrentes a las clases puedan hacer consultas sobre distintos puntos de los temas tratados, para que sean aclarados o complementados.

5.- Mesa Redonda (Día Miércoles 3, 9a. clase - 17 a 18.30 hs.).-

Con la intervención de los "Asistentes de Curso" y dirigida por el Consultor, sobre "Como conseguir una implementación y aplicación efectiva de la Ley".

6.- Conferencia del Sr. Ministro de Urbanismo y Vivienda (miércoles de 18.30 a 20 hs.).-

Sobre "La Vivienda en relación al desarrollo económico y social y Política Nacional de Vivienda para Bolivia".-

INDICE DE LAS CLASES**PRIMERA PARTE: CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL PROBLEMA DE VIVIENDA**

- 1ra Clase: EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y PLANTEO INTEGRAL  
 1ra. Parte: Conceptos Generales del Problema de Vivienda.  
 2da. Parte: El Planteo Integral del Problema: Los puntos claves a resolver..
- 2da Clase: LA VIVIENDA Y EL PLANEAMIENTO URBANO
- 3ra Clase: EVALUACION CUALITATIVA Y CUANTITATIVA DEL PROBLEMA.
- 4ta Clase: Tema 1: EL ASPECTO TECNICO ECONOMICO DE LA VIVIENDA  
 Tema 2: PREFABRICACION, INDUSTRIALIZACION Y ORGANIZACION.
- 5ta Clase:
- 6ta Clase: Tema 1: EL ASPECTO FINANCIERO DE LA VIVIENDA - CRITERIO TRADICIONAL.  
 Tema 2: LOS NUEVOS SISTEMAS FINANCIEROS DE ALTO RENDIMIENTO.
- 7ma Clase: Tema 1: EL ASPECTO SOCIAL DE LA VIVIENDA  
 Tema 2: POLITICA DE VIVIENDA DEL PROYECTO DE LEY.
- 8va Clase: Reunión con el Grupo de funcionarios (1) para tratar el Articulado de la Ley - Título I y II.
- 9na Clase: Reunión con el Grupo de funcionarios profesionales para tratar el Articulado de la Ley - Título III y IV.
- 10ma Clase: Reunión con el Grupo de funcionarios profesionales para tratar el Articulado de la Ley - Título V, VI y VII.
- 11va Clase: Reunión con el Grupo de funcionarios profesionales para tratar el Articulado de la Ley - Título VIII, IX y X.
- 12va Clase: Reuniones colectivas para considerar el total del Articulado.

-----

(1) El grupo de profesionales, funcionarios estaba constituido en la siguiente forma:

Licenciados en Derecho	Julio L. Romero - Jefe Depto Legal. Leonardo G. Ampuero - Del Depto Legal.
Licenciados en Economía	Antonieta M.M. Vidal - Jefe Auditoría Roberto G. Miranda - Jefe de Ingresos Saturnino Moralaes - Jefe de Fiscalización.
Ingenieros	Gastón H. Rios - Jefe de Ahorro y Préstamo René Grandchant
Sociólogo	Marcelo Sanjines Uriarte.- Jefe del Servicio Social

Primera clase.- El problema de la vivienda  
y planteo integral.

- I - Conceptos generales del problema de vivienda.
- II - El planteo integral del problema: Los puntos  
claves a resolver.
- III - Conclusiones.

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

A cargo del Consultor:

Ing. Civil Carlos Loza Colomer

PRIMERA PARTE DEL CURSO: CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL PROBLEMA DE VIVIENDA.-

---o---

Primera Clase.- El problema de la vivienda y planteo integral.ESQUEMA DE LA CLASEINTRODUCCION: Finalidad y criterio para el desarrollo del curso.I. CONCEPTOS GENERADOS DEL PROBLEMA DE VIVIENDA.

- 1.1 Definición de vivienda.
- 1.2 Características: Sentido integral del problema, inter-relación y sectorización de sus distintos aspectos, prioridad para su tratamiento.
- 1.3 Clasificación en función de distintas variables.
- 1.4 Dimensiones del mundo contemporáneo, dentro del cual hay que buscar soluciones al problema: aspectos demográfico, económico, social, político, científico y tecnológico, cultural y educativo.
- 1.5 Resumen de causas y efectos: universales, latinoamericanos y locales.
- 1.6 Factores que hacen difícil la solución: los "slogans" en la vivienda, la dinámica y variaciones del problema.
- 1.7 Antecedentes o elementos disponibles para su estudio: bibliografía, estadística, etc.; análisis crítico de los mismos.

II. EL PLANTEO INTEGRAL DEL PROBLEMA: LOS PUNTOS CLAVES A RESOLVER:

- 2.1 La política económica del país y el plan nacional de inversiones.
- 2.2 Las inversiones sociales y de vivienda.
- 2.3 La política de vivienda que promueve y distribuye las inversiones.
- 2.4 El factor técnico-económico y su importancia en la capacidad de compra; ingresos individuales y familiares, demostrables y reales.
- 2.5 Capacidad y posibilidad de compra; el problema financiero.
- 2.6 El fin y los medios.- Importancia y diferenciación de ambos.
- 2.7 Valor de la teoría y de la realidad en las soluciones.

III. CONCLUSIONES:

Síntesis de las principales ideas expuestas en la clase.



Segunda clase.- La Vivienda y el Planeamiento Urbano

- I - Vivienda y Desarrollo Urbano
- II - Ecología Urbana y Vivienda
- III - Equipamiento Urbano y Vivienda
- IV - Ekística
- V - Conclusiones de la clase.

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

A cargo del Consultor:

Ing. Civil Carlos Loza Colomer

PRIMERA PARTE DEL CURSO: CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL PROBLEMA DE VIVIENDA.-Segunda Clase.- La Vivienda y el Planeamiento Urbano.ESQUEMA DE LA CLASEI - VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO.

- 1.1 Relación de la Vivienda con los problemas sociales, económicos, financieros, administrativos, legales y políticos del desarrollo urbano.
- 1.2 Génesis del problema de la vivienda en las ciudades y causas determinantes de la situación actual: Vivienda, Tierra y Desarrollo Urbano.

II - ECOLOGIA URBANA Y VIVIENDA.

- 2.1 Aspectos ecológicos de la ciudad y dinámica ecológica en relación al problema de Vivienda de interés social.

III - EQUIPAMIENTO URBANO Y VIVIENDA.

- 3.1 Problemas que plantea el Equipamiento Urbano.
- 3.2 El Problema en Argentina y Bolivia: Análisis comparativo.

IV - EKISTICA.

- 4.1 Ekística, la ciencia del establecimiento de los grupos humanos; Ideas básicas con que se la encara.

V - CONCLUSIONES DE LA CLASE.

Tercera clase.-- Evaluación Cuantitativa y Cualitativa  
del Problema. Déficit o necesidad de  
Vivienda.-

- I -- Déficit cuantitativo
- II -- El déficit de vivienda integrada
- III -- Crítica general a los métodos teóricos
- IV -- El déficit cualitativo
- V -- Cómo encarar el problema
- VI -- Conclusiones

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

A cargo del Consultor:

Ing. Civil Carlos Loza Colomer

PRIMERA PARTE DEL CURSO: CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL PROBLEMA DE VIVIENDA.-

---o---

Tercera Clase.- EVALUACION CUALITATIVA Y CUANTITATIVA DEL PROBLEMADEFICIT O NECESIDAD DE VIVIENDAI. DEFICIT CUANTITATIVO.-

- 1.1 El déficit numérico como punto de partida.
- 1.2 Fórmulas teóricas: factores que consideran.
- 1.3 La fórmula de S. Chornick (1952).
- 1.4 El estudio de los Arquitectos Bonta y Lanuse para el C.G.E. (1962).
- 1.5 Criterio de realojamiento en el estudio del Con.Fed. de Inversiones (1962).
- 1.6 La "regla de oro" del Ing. G. Olano.
- 1.7 El criterio del Ing. Faigón.

II. EL DEFICIT DE VIVIENDA INTEGRADA.

- 2.1 Infraestructura.
- 2.2 Equipamiento urbano.
- 2.3 Necesidad de vivienda en función de número de hogares.

III. CRITICA GENERAL A LOS METODOS TEORICOS. (duración de la vivienda).  
criterio del Ing. Longhini.IV. EL DEFICIT CUALITATIVO.

- 4.1 Consideraciones generales.
- 4.2 El proceso del hombre en su apetencia de vivienda.
- 4.3 El ejemplo que ubica en la realidad - Investigación en la Provincia de Tucumán - 1962.

V. COMO ENCARAR EL PROBLEMA.

- 5.1 Aclarando conceptos.
- 5.2 Estudio de programas localizados por muestreo matemático (ejemplo de México).
- 5.3 Como determinar la magnitud real del problema para formulación de los planes: vivienda en general.
- 5.4 Criterio práctico para vivienda de interés social (ejemplo de Chile).

VI. CONCLUSIONES.-

Síntesis de las principales ideas expuestas en la clase.

Cuarta clase.- Conceptos fundamentales del problema de vivienda.

- I - "El medio tecnológico"
- II - Tecnología de la construcción de vivienda.
- III - Conclusiones
- IV - Dónde estamos y qué podemos hacer en Bolivia en materia de Política Tecnológica para vivienda.

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

014

A cargo del Consultor:

Ing. Civil Carlos Loza Colomer.

PRIMERA PARTE DEL CURSO: CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL PROBLEMA DE VIVIENDA...

4a. CLASE -- EL ASPECTO TECNICO ECONOMICO DE LA VIVIENDA.

I. "EL MEDIO TECNOLOGICO".

- 1.1 Lo técnico y técnico-económico.
- 1.2 Diferencia entre aspecto económico y financiero en la vivienda.
- 1.3 Diferencia entre costo y precio.
- 1.4 Estructura y factores integrantes del costo.
- 1.5 Política a seguir.

II. TECNOLOGIA DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA.

- 2.1 Qué comprende la tecnología en la vivienda.
- 2.2 Investigación tecnológica.
- 2.3 Normalización.
- 2.4 Reglamentaciones y Especificaciones técnicas.
- 2.5 Racionalización del diseño.
- 2.6 Calidad y capacidad
- 2.7 Manutención.
- 2.8 Pre-fabricación é industrialización.

III. CONCLUSIONES.

IV. DONDE ESTAMOS Y QUE PODEMOS HACER EN BOLIVIA EN MATERIA DE POLITICA TECNOLOGICA PARA VIVIENDA.

Quinta y Sexta clase.- El aspecto financiero de la vivienda.

- I - Conceptos fundamentales de política financiera de vivienda.
- II - Los diferentes aspectos del financiamiento de la vivienda.
- III - El financiamiento punto "clave" en la solución del problema.
- IV - Financiamiento tradicional
- V - La aplicación de la teoría del financiamiento cooperativo o colectivo.
- VI - Cómo opera un sistema abierto de financiamiento cooperativo.
- VII - Cómo debe ser el sistema en consideración a su finalidad.
- VIII - El sistema de ahorro y préstamo privado en la Argentina - experiencia.
- IX - Planteo de dos aspectos importantes del financiamiento para Latinoamérica.
- X - El sistema de ahorro y vivienda
- XI - Posibilidades de aplicación de sistemas de Ahorro y Préstamos y A. y Viviendas en Conavi.
- XII - Cómo puede estructurarse un sistema nacional de Ahorro y Préstamo para Vivienda de interés social.
- XIII - La inflación y su efecto en el financiamiento de vivienda, Reajuste válido para el proceso en Argentina.
- XIV - Conclusiones generales del "Aspecto financiero"

Documento del curso Nº 12.

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

A cargo del Consultor  
Ing. Civil Carlos A. Loza Colomer.

PRIMERA PARTE DEL CURSO: CONCEPTOS FUNDAMENTALES DEL PROBLEMA DE VIVIENDA.

5a y 6ta. Clase.- El aspecto financiero de la vivienda

+ + + + +

- I - CONCEPTOS FUNDAMENTALES DE POLITICA FINANCIERA DE VIVIENDA
  - 1.1 Máximo aprovechamiento de los recursos.
  - 1.2 Justa distribución de los mismos (con carácter social y nac.)
  - 1.3 Continuidad operativa.
- II - LOS DIFERENTES ASPECTOS DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA
  - 2.1 A Nivel Nacional
    - 2.1.1 Origen-distribución-recuperación y reinversión.
    - 2.1.2 Fuentes: presupuesto, leyes especiales, préstamos del exterior y varios.
  - 2.2 De la vivienda integrada Con relación:
    - 2.2.1 Al sector social.
    - 2.2.2 A los factores que "integran" la vivienda.
    - 2.2.3 A los que intervienen en el "proceso"
- III - EL FINANCIAMIENTO PUNTO "CLAVE" EN LA SOLUCION DEL PROBLEMA
  - 3.1 Relación "costo-ingreso", características socio-económicas y sistema financiero.
  - 3.2 Capacidad y posibilidades de compra.
  - 3.3 Ejemplos demostrativos
- IV - FINANCIAMIENTO TRADICIONAL
  - 4.1 Distintos criterios y políticas de crédito
  - 4.2 Recursos y criterios tradicionales, razones por las cuales están "perimidos"
  - 4.3 Recursos insuficientemente utilizados y/o potenciales, o no aprovechados.
  - 4.4 El recurso de los ahorros y de los nuevos sistemas de financiamiento.
- V - LA APLICACION DE LA TEORIA DEL FINANCIAMIENTO COOPERATIVO O COLECTIVO
  - 5.1 Características y exigencias de las diferentes clases de ahorro.
  - 5.2 Posibilidades de ahorro para vivienda en latinoamérica.
  - 5.3 Efecto multiplicador del financiamiento cooperativo (reducción de los plazos de espera). Ejemplo



- 2 -

**VI - COMO OPERA UN SISTEMA ABIERTO DE FINANCIAMIENTO COOPERATIVO:**

- 6.1 Aspecto técnico financiero (las incógnitas a resolver)
- 6.2 Aspecto económico (los beneficios legítimos y las tarifas)
- 6.3 Aspecto administrativo y contable (la contabilidad estadística)
- 6.4 Aspecto promocional (sus exigencias).

**VII - COMO DEBE SER EL SISTEMA EN CONSIDERACION A SU FINALIDAD**

- 7.1 Características que debe tener un contrato de ahorro y préstamo
- 7.2 Producción en función de las bases financieras.
- 7.3 Objetivos a resolver: confianza-posibilidad financiera-programas.

**VIII - EL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO PRIVADO EN LA ARGENTINA-EXPERIENCIA**

- 8.1 Génesis y evolución del sistema (de 1959 a 1966)
- 8.2 Errores fundamentales cometidos (Empresas y Estado)
- 8.3Cuál es la situación: pasado y presente. Insidencia del sistema en la solución del problema de vivienda en el país.

**IX - PLANTEO DE DOS ASPECTOS IMPORTANTES DEL FINANCIAMIENTO PARA LATINOAMERICA.**

- 9.1 En qué medida es posible y conveniente el sistema abierto norteamericano y cómo opera.
- 9.2 Es posible y conveniente el sistema abierto tipo "E.E.U.U."?
- 9.3 En los préstamos del exterior:
  - 9.3.1 Es justo que paguen el reajuste los prestatarios?
  - 9.3.2 Es realmente necesario un préstamo del exterior para vivienda?.

**X - EL SISTEMA DE AHORRO Y VIVIENDA**

- 10.1 Porqué se hace necesario y conveniente.
- 10.2 Cómo opera: coordinación de planes constructivos y financieros.
- 10.3 Esquema primario que da las exigencias financieras y la capitalización a lo largo del tiempo.
- 10.4 Cómo puede mejorarse y socializarse el sistema.
  - 10.4.1 Aspecto financiero
  - 10.4.2 Aspecto social
  - 10.4.3 Aspecto técnico-económico
  - 10.4.4 Ideas básicas seguidas en el Plan Municipal de Buenos Aires.
- 10.5 Un ejemplo concreto de Plan de Ahorro y Vivienda (para 17.500 mil unidades) - Plan Municipal de la ciudad de Buenos Aires.
  - 10.5.1 Conceptos básicos seguidos en cuanto a Política de Vivienda.
  - 10.5.2 Bases financieras del plan.

**XI- POSIBILIDADES DE APLICACION DE SISTEMAS DE A. Y PRESTAMOS Y A. Y VIVIENDA EN CONAVI.**

- 11.1 Disposiciones legales que lo permitan.
- 11.2 Estudios y Reglamentos operativos necesarios.
- 11.3 Consecuencias que podría tener para la Institución: de orden financiero, económico y social.

**XII - COMO PUEDE ESTRUCTURARSE UN SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

- 12.1 Estructura funcional del sistema
- 12.2 Funciones del Banco Nacional de la Vivienda
- 12.3 Como operaría el sistema.

**XIII - LA INFLACION Y SU EFECTO EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA - REAJUSTE VALIDO PARA EL PROCESO EN ARGENTINA.**

- 13.1 Causas y efectos de la inflación en el financiamiento.
- 13.2 Indices apropiados para considerar la inflación en los planes.
- 13.3 Criterios de aplicación del "Reajuste"
  - 13.3.1 Integral, consideraciones e inconvenientes
  - 13.3.2 Sobre ahorros y amortizaciones - Acortamiento del tiempo A.
  - 13.3.3 Ejemplo numérico.

**XIV - CONCLUSIONES GENERALES DEL "ASPECTO FINANCIERO"**

==++==++==++==++==++==

Séptima clase. - El aspecto social de la vivienda  
Política de Vivienda del Proyecto de Ley.

A - Algunos conceptos básicos sobre el aspecto social.

- I - La vivienda como finalidad
- II - Cómo debe ser la vivienda en función social.
- III - Otros factores que inciden en el Proyecto de Vivienda de Interés Social.
- IV - La incidencia de lo social y humano en las soluciones.

B - Política de vivienda contenidas en la Ley.

- I - Declaración de Principios.
- II - Otros conceptos de política de vivienda en relación a lo social que contiene la Ley.

C - Conclusiones.

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI.

A cargo del Consultor:

Ing. Civil Carlos A. Loza Colomer.

SEGUNDA PARTE DEL CURSO: EXPLICACION SOBRE EL PROYECTO DE LEY ORGANICA.

-o-o-o-o-o-

Séptima clase.- El Aspecto Social de la Vivienda  
y Política de Vivienda del Proyecto de Ley.

ESQUEMA DE LA CLASE

A. ALGUNOS CONCEPTOS BASICOS SOBRE EL ASPECTO SOCIAL.

I. La Vivienda como finalidad.

- 1.1 Definición de "Vivienda de interés social".
- 1.2 La vivienda y las ciencias sociales: Investigación, acción y evaluación social.
  - 1.2.1 Criterios de Investigación Social (para quienes hacemos la vivienda).
  - 1.2.2 Acción Social: anterior, durante y posterior a los programas.
  - 1.2.3 Evaluación de los resultados obtenidos.

II. Como debe ser la vivienda en función social.

- 2.1 Exigencias fisiológicas.
- 2.2 Exigencias psicológicas y sociológicas.
- 2.3 Exigencias técnicas: Funcionales y tecnológicas.

III. Otros factores que inciden en el Proyecto de Vivienda de Interés Social.

- 3.1 Estructura y movilidad Social.
- 3.2 Ecología Urbana y dinámica ecológica (ya tratado en la 2da. clase).
- 3.3 Otros factores a considerar.

IV. La Incidencia de lo social y humano en las soluciones financieras.-

- 4.1 El factor motivacional y de confianza en los planes financieros. El Ahorro popular.

- 4.2 Influencia de los factores psicológicos en las contingencias.

B. POLITICA DE VIVIENDA CONTENIDAS EN LA LEY.

V. Declaración de Principios.

1.1 Antecedentes en el ámbito latinoamericano.

1.2 Antecedentes en la Legislación Boliviana.

VI. Otros conceptos de política de vivienda en relación a lo social que contiene la Ley.

6.1 Los programas específicamente sociales: esfuerzo propio, ayuda mutua, renovación urbana, Crédito Supervisado.

6.2 Otros aspectos de la Ley relacionados con el problema social.

C. CONCLUSIONES.

**Octava clase - Análisis del Articulado**

Reunión con el grupo de funcionarios profesionales  
para tratar:

**TITULO I - FINES ATRIBUCIONES Y FUNCIONES**

**TITULO II - ORGANOS DE DIRECCION**

Documento Nº 19.-

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

a cargo del Consultor:

Ing. Civil Carlos A. Loza Colomer.

SEGUNDA PARTE DEL CURSO: EXPLICACION SOBRE EL PROYECTO DE LEY ORGANICA

.....

Octava clase.- Análisis del Articulado

TITULO I - FINES, ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

Capítulo I - Naturaleza y Fines.

Capítulo II - Funciones y atribuciones.

TITULO II - ORGANOS DE DIRECCION

Capítulo I - De la Junta Superior.

Capítulo II - De la Junta de Almonedas.

Capítulo III- Director

Capítulo IV - Acción de Asesoramiento.

Capítulo V - Acción de Apoyo Administrativo.

Capítulo VI - Acción Operativa

Capítulo VII- Agencias Regionales

.....

## CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

A cargo del Consultor:  
Ing. Carlos A. Loza Colomer

SEGUNDA PARTE DEL CURSO: EXPLICACION SOBRE EL PROYECTO DE LEY

-o-o-o-o-o-o-

Nóvena Clase.- Análisis del ArticuladoTITULO III - RECURSO E INVERSIONES

Capítulo I = Recursos

Capítulo II - Control y cumplimiento de los aportes.

Capítulo III - De las Inversiones

TITULO IV - FINANCIAMIENTO INTEGRAL DE LOS PROGRAMAS

Capítulo I - Financiamiento



## CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVI

A cargo del Consultor:

Ing. Carlos A. Loza Colomer

SEGUNDA PARTE DEL CURSO: EXPLICACION SOBRE PROYECTO DE LEY

Décima clase, + Análisis del Articulado

TITULO V - REGIMEN DE EJECUCION Y ADJUDICACION

Capítulo I - Sistemas de Contratación y Ejecución

Capítulo II - Infraestructura, Servicios y Equipamiento Urbano.

Capítulo III - Régimen Jurídico de las Adjudicaciones.

TITULO VI - DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS

Capítulo I - Caracterización y Funciones.

TITULO VII - DE LAS FRANQUICIAS, EXCEPCIONES Y GARANTIAS

Capítulo I - De INAVI

Capítulo II - De las Entidades Intermedias

Capítulo III - De la Construcción de Vivienda de Interés Social

Capítulo IV - De la Vivienda de Interés Social

Capítulo V - De los Ahorros e Inversiones de Vivienda de Interés Social

Capítulo VI - De las Limitaciones a las Franquicias excepciones y garantías.

## CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE COMAVI

A cargo del Consultor  
Ing. Carlos A. Loza C.

SEGUNDA PARTE DEL CURSO: EXPLICACION SOBRE PROYECTO DE LEY

Undécima clase:- Análisis del Articulado

TITULO VIII - DE LA VIVIENDA RURAL O CAMPESINA

Capítulo I - Políticas y medios de acción

TITULO IX - DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I - Unico

Capítulo II- Definiciones

TITULO X - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Capítulo I - Unico

Duodécima clase.- Reunión colectiva para considerar  
el total del Articulado.

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL CURSO

Indice y Copia de los mismos



INDICE DE LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL CURSO

- 1.- Discursos pronunciados por su Excelencia el Sr. Presidente de la República de Bolivia, General Juan José Torres Gonzales.  
Arq. Jorge Prudencio Cosío, Ministro de Urbanismo y Vivienda.  
Arq. Mario Rivero Calderón, nuevo Director Ejecutivo de Conavi, en el acto de posesión del Arq. Mario Rivero Calderón .
- 2.- Política de Vivienda.
- 3.- Conclusiones de la Comisión I - Aspecto Social del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires.
- 4.- Conclusiones de la Comisión I - Aspecto Social Ayuda Mútua del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires.
- 5.- Conclusiones de la Comisión I - Aspecto Urbanístico del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires.
- 6.- Conclusiones de la Comisión II - Aspecto Técnico Económico del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en 1963 en la ciudad de Buenos Aires.
- 7.- Conclusiones de la Comisión III- Aspecto Financiero del V Congreso Argentino de Vivienda realizado en noviembre de 1963 en la ciudad de Buenos Aires.
- 8.- Informe final de IV Congreso Argentino de Financiamiento de la Vivienda realizado en Mar del Plata del 28 de septiembre al 19 de octubre de 1960.
- 9.- Síntesis del III Informe Operativo conteniendo la nota de elevación, ANTECEDENTES, SISTESIS CONCEPTUAL DE LA LEY, INDICE DEL ARTICULADO y ARTICULADO COMPLETO.

- Palabras pronunciadas en el Acto de Toma de Posesión del Nuevo Director de Conavi Arq. Mario Rivero Calderón.
- Su Excelencia el Sr. Presidente de la República de Bolivia, Gral. Juan José Torrez Gonzalez.
- El Sr. Ministro de Urbanismo y Vivienda, Arq. Jorge Prudencio Cossio.
- El Sr. Director Ejecutivo de Conavi, Arq. Mario Rivero Calderón.

DEL CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA LEY ORGANICA DE VIVIENDA PARA CONAVI

Preparada por el Consultor:

Ing. Carlos A. Loza Colomer.

- - - - -

PALABRAS PRONUNCIADAS EN EL ACTO DE TOMA DE POSESION DEL NUEVO DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVI Arq. MARIO RIVERO CALDERON, en la Sede de CONAVI, el día 15 de Febrero a las 18 Hs., por: .

Su Excelencia el Sr. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE BOLIVIA, Gral. JUAN JOSE TORRES GONZALES.

Su Excia. el Sr. MINISTRO DE URBANISMO Y VIVIENDA, Arq. JORGE PRUDENCIO COSIO.

El nuevo DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVI, Arq. MARIO RIVERO CALDERON.

(En otro documento se daran a conocer las palabras pronunciadas por el Representante de los Profesionales, Arq. WALTER MURILLO SALCEDO y el Presidente del Sindicato de Trabajadores de CONAVI, Sr. Carlos Mollinedo.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, GRAL. JUAN JOSE TORRES, EN OCASION DE LA POSESION DEL DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVI.

---

Señores:

Como consecuencia de la Ley General de Bases del Poder Ejecutivo se modificó la superestructura jurídica e institucional del Gobierno y, entre otras medidas, se creó el Ministerio de Urbanismo y Vivienda. Ello obedecía a una exigencia inaplazable de atender, con carácter prioritario, la dotación de vivienda de interés social a los sectores laborales, a los empleados, etc. hasta llegar a la meta final de que todos los bolivianos cuenten con techo propio.

Atender esta necesidad es tan importante como asegurar el derecho a la cultura, a la protección de la salud o el derecho al trabajo; constituye por ello una preocupación fundamental de mi Gobierno, dentro de la política social que se ha trazado. Esta orientación se está desarrollando a pesar de las críticas interesadas de los adversarios irreconciliables del cambio histórico que el Gobierno Revolucionario está impulsando; porque en criterio de éstos no tiene mayor importancia la solución de la vivienda, ni conciben que se le dé la jerarquía necesaria a un Ministerio responsable y especializado en la conducción de este problema de tanta trascendencia.

Preferirían quizá que el Gobierno siga ajeno e insensible al dolor de los humildes, aceptando el drama de hombres sin techo ni destino, que arrastraron una vida miserable desde la colonia.

No hace mucho tuve la satisfacción de asistir a la posesión del Directorio del Consejo Nacional de Vivienda Minera. Constituyó ese hecho la confirmación de los propósitos que sustenta el Gobierno para efectivizar las conquistas de la clase trabajadora y garantizar su bienestar y progreso.

Hoy concurrimos nuevamente a otro acto de singular importancia. Con el decidido impulso del Sr. Ministro de Urbanismo y Vivienda, Arquitecto Jorge Prudencio Cosío, el Gobierno Revolucionario ha aprobado el Decreto Supremo Nº 06595 de 8 de febrero de 1971, por el cual se procede a la reorganización del Consejo Nacional de Vivienda, dándole mayor operabilidad y reajustando sus mecanismos al período de transformación que vivimos y en consecuencia con las aspiraciones impostergables de los trabajadores.

Pero, en el contenido esencial de este Decreto, lo más digno de destacarse es el hecho de que, por primera vez, en la nueva Junta Superior de CONAVI se cuenta con mayoría de representación obrera. Son cuatro vocales nombrados por la Central Obrera Boliviana, de listas presentadas por todos los sectores laborales que integran este alto organismo. De esta suerte, el Gobierno Revolucionario viene cumpliendo paulatinamente el compromiso contraído con los trabajadores de Bolivia. En lo que a la dotación de viviendas de interés social se refiere, agotará todos los esfuerzos para lograr, dentro de sus posibilidades, la aceleración en la ejecución de programas de construcción masiva de viviendas.



Con la colaboración de los vocales obreros en la nueva Junta Superior de CONAVI, podrán lograrse los objetivos propuestos, se efectivizarán los convenios internacionales ya iniciados con países socialistas y será posible la financiación externa, que nos permita llegar a las metas trazadas.

En efecto, para lograr el desarrollo social es necesario contar con los medios financieros que hagan posible a la población conseguir los bienes físicos y económicos que son la sustentación material de la vida social. Entre estos bienes ocupa un lugar primordial la vivienda. Más aún, estas inversiones son necesarias para obtener los objetivos sociales señalados en un plan de desarrollo. Para el logro de estos propósitos CONAVI, al propio tiempo de perfeccionar su estructura, debe motivar la población y procurar su participación en las decisiones y la ejecución de programas habitacionales de interés social.

Durante mucho tiempo, desde la creación de CONAVI, se tomó este organismo como asidero del favoritismo político, con prescindencia de elementos técnicos especializados en la conducción y solución del problema habitacional. Hoy, las cosas han variado substancialmente. Se trata de una reparación necesaria y de una valoración de nuestros técnicos nacionales, cuyos esfuerzos y conocimientos serán puestos al servicio del pueblo. Por eso, es satisfactorio que se dé posesión como a Director Ejecutivo de CONAVI a un profesional caracterizado, de experiencia y alta capacidad por sus estudios en centros del exterior y su labor en Bolivia. De ahí la enorme responsabilidad que adquiere personalmente el arquitecto Mario Rivero. Así también quienes lo acompañan en la Junta Superior y tiene ante sí un problema de enormes dimensiones, al que deben darle la solución apropiada, buscando todas las alternativas dentro del marco de nuestra realidad social y económica. Deseo alentar estos propósitos, y ahora que los trabajadores tienen una ingerencia directa en la conducción de CONAVI, manifestarles que contarán con el apoyo irrestricto de mi Gobierno y el beneplácito del pueblo boliviano, que en última instancia es quién juzgará sus actos.

A tiempo de concluir, quiero expresar mis sinceros votos al Consejo Nacional de Vivienda, para que en el período que se inicia hoy, sea fecundo en realizaciones de proyección histórica, capaz de penetrar en la conciencia popular y lograr la movilización del pueblo hacia el ideal común de una vivienda propia para todos.

Muchas gracias.

La Paz, 15 de febrero de 1971.

Excmo. señor Presidente del Gobierno Revolucionario,

Señoras, señores:

Al crearse el Ministerio de Urbanismo y Vivienda como consecuencia de la Ley General de Bases del Poder Ejecutivo, se le atribuyó la responsabilidad de fijar la política habitacional del país y la elaboración y puesta en marcha de un Plan Nacional de Vivienda hasta hoy extrañado en todas las instituciones de acción especializada que actúan dentro del Sector.

A tal efecto, se están adoptando las medidas necesarias para reforzar las estructuras institucionales de las unidades de acción operativa descentralizada, encargadas de ejecutar los planes y programas de vivienda de interés social para los diversos sectores laborales del país. Es así que recientemente se ha vigorizado el ex-Comité de Vivienda Minera convirtiéndolo en un organismo que cuenta con todas las unidades de apoyo técnico y administrativo capaces de llevar adelante un plan de vivienda bajo los lineamientos de la política nacional del Sector y ampliando los beneficios habitacionales a los trabajadores de la minería privada. En igual forma, existe una comisión que se halla estudiando la reorganización del Comité de Vivienda Petrolera, a fin de adecuarlo a las necesidades que plantea ese importante sector laboral.

En ambos casos se ha visto la conveniencia de instituir esos organismos adaptándolos a la Ley General de Bases del Poder Ejecutivo, porque los requerimientos de ambos sectores son específicos y de características distintas a las de los demás sectores laborales, por cuanto la localización de sus centros de trabajo así lo determina. Esta particularidad de acción de ambas entidades, no significa que a nivel operativo ellas actúen en forma unilateral y aislada, sino que en la formulación del Plan Nacional de Vivienda, efectuada por el Ministerio a mi cargo, la acción subsectorial ha de estar perfectamente coordinada y cohesionada, de manera tal que no exista duplicidad de esfuerzos y recursos.

En lo que respecta al Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), se ha definido una nueva estructura institucional, donde los representantes laborales de los otros sectores comprendidos en el régimen de vivienda de interés social actúan también a nivel de decisión en su Junta Superior, asumiendo la corresponsabilidad en la conducción de la entidad, juntamente con los representantes del Sector Público.

Para esta finalidad se ha ampliado la conformación del Directorio -hoy denominado Junta Superior en virtud de la Ley General de Entidades Descentralizadas-, que será presidida por el Ministro del ramo e integrada por diez Vocales.

Lo que debe destacarse de modo particular es que en esta Junta Superior la clase trabajadora cuenta ahora con cuatro representantes designados por la Central Obrera Boliviana. Importa este cambio la confirmación de la política social emprendida por el Gobierno Revolucionario, que una vez más demuestra en los hechos el propósito que alienta para colocarse en todo instante al servicio de la clase trabajadora del país.

Para reforzar la acción de CONAVI y a fin de emprender un plan masivo de construcción de viviendas, el Ministerio se ha propuesto canalizar recursos internos y externos, así como la introducción de nuevos sistemas constructivos con el empleo del prefabricado y la investigación constante y progresiva de nuevas tecnologías. Sólo así podrá superarse aquella etapa en que se solicitaban créditos con proyectos específicos carentes de calidad técnica que no contemplaban el equipamiento necesario y que en su ejecución eran pésimamente administrados. Una prueba de ello constituye una experiencia personal del que habla, cuando le cupo desempeñar el cargo de Gerente Técnico y constatar la penosa realidad de una posible reversión de recursos del Banco Interamericano de Desarrollo no utilizados en los plazos y condiciones del convenio de Préstamo, estado que difícilmente fue superado.

No puedo menos que plantear el proceso de la programación institucional de la vivienda en términos técnicos, en el entendido de que todos los presentes están imbuídos del desarrollo del sector vivienda y de que es necesario replantear las necesidades institucionales para adecuarlas a los requerimientos actuales, en tal forma que puedan cumplir las metas de vivienda, tanto en el orden prioritario como en los planes de gran alcance, y vincular este proceso al Plan General de Desarrollo que el Gobierno Revolucionario está imprimiendo con la coparticipación popular.

El proceso que planteo es simple. Desde que me hice cargo del Ministerio de Urbanismo y Vivienda tuve esencialmente una preocupación, que era la de entrar de llano en un proceso para el establecimiento de proposiciones en la materia, hecho que se ha planteado a través de un documento de definición de políticas, en el cual mi Despacho expone claramente los puntos básicos de la política sectorial a seguirse.

Asimismo, se han tomado las medidas operativas en el proceso de programación institucional de vivienda, en todos sus niveles, es decir: en el establecimiento del diagnóstico, en el de la formulación, en la ejecución y en la evaluación del Plan Nacional de Vivienda.

Como viviendistas, ustedes deben comprender que ha sido preciso haber planteado este proceso para alcanzar en el largo, mediano y corto plazo, en los niveles nacional, regional y local, metas de producción, oferta y consumo, para que de acuerdo a los planes de desarrollo urbano y rural y los recursos tecnológicos, socioeconómicos y financieros, estemos capacitados para dotar de terrenos, servicios, estructuras e instalaciones comunales a un máximo posible de la población boliviana.

En la Estrategia Socio-económica del Desarrollo Nacional, los objetivos y metas del Sector están claramente establecidos. Por tanto, es preciso, después de haber analizado el contenido de su diagnóstico, plantearse al nivel de técnicos y de las unidades de apoyo administrativo de estas instituciones responsables de la ejecución de planes de vivienda, que la solución del problema no es asunto fácil y que no ha sido conseguida ni aún en países altamente desarrollados como los Estados Unidos o la Unión Soviética. Que sin una cooperación de los representantes laborales corresponsables, sería imposible remediar una situación a la cual hasta el presente se le ha dado soluciones parciales. Invoco el contenido de la Estrategia Socio-económica para que analicemos y formulemos soluciones de modo de salir de ese centro urbano colonial alrededor del cual han crecido nuestras ciudades exentas de un or-

denamamiento urbano-regional equilibrado, del equipamiento comunitario necesario y de los planes de renovación urbana, que son los niveles que tipifican la racionalización del proceso del crecimiento urbano.

Es de todos conocido que el proceso migratorio hacia nuestros principales centros urbanos es consecuencia directa de las contracciones en los demás sectores económicos, haciendo que ese flujo agrave la situación habitacional. Por todo ello, debe sustentarse la tesis que invito a reflexionar: como institución, el Consejo Nacional de Vivienda está llamado a hacer realidad los alcances de la política de vivienda y a elaborar el producto, construyendo viviendas con la gente y no para la gente.

En este mismo empeño por mejorar la situación del Sector, y de formular soluciones al problema habitacional, el Ministerio a mi cargo, dentro de la política de vivienda actualmente procesada y que será dada a conocer en poco tiempo más, contempla en el aspecto financiero la captación de mayores recursos internos a través de la incentivación del ahorro con destino a la vivienda y la creación de un Banco de la Vivienda, cuya factibilidad está siendo diseñada en el Ministerio. Asimismo, la creación de una Caja de Ahorro y Préstamo, entidades con las que se pretende sustraer al país de las estructuras de dependencia y reforzar el sistema para atender sectores hasta hoy abandonados a su suerte, como son algunos grupos gremiales, empleados, profesionales y, lo que es más importante, la preterida área rural.

Por otra parte, se procederá a controlar el crecimiento desordenado de las áreas periféricas, procurando que los pobladores de las áreas marginales se integren al proceso de desarrollo económico y social. Para ello, Estado y pobladores comprometerán su esfuerzo en una acción de conjunto a fin de que las nuevas urbanizaciones estén dotadas de la infraestructura necesaria y de unidades básicas de vivienda, en forma proporcional a los ingresos de los propios pobladores.

Por otra parte, la demanda masiva de vivienda requiere la solución del problema bajo un sistema también masivo. Para tal fin, el Ministerio de Urbanismo y Vivienda ha iniciado gestiones con países del área socialista como las Repúblicas Populares de Hungría y Polonia. Con estas negociaciones será posible contar con cooperación científica y técnica, adoptando nuevos sistemas constructivos de prefabricación, con el objeto de lograr la industrialización sistemática utilizando materia prima nacional y reduciendo así costos y plazos.

Asimismo, se han concluido los estudios de prefactibilidad para la creación de la "Empresa Nacional de Maquinaria y Equipo", proyecto que podrá efectivizarse con la cooperación de los países antes mencionados. De contar con esta Empresa, se podrá acelerar al máximo la construcción masiva de viviendas, realizando de este modo un aporte efectivo al Desarrollo Urbano.

La creación de este organismo supondrá haber logrado otra significativa conquista para los trabajadores de Bolivia, especialmente para los del sector de la construcción, pues éstos podrán participar en las obras constituyéndose en empresas que compitan con aquéllas que hasta ahora monopolizaron las licitaciones.

En este acápite, conviene referirse a la experiencia del pasado, cuando las empresas monopolistas y círculos financieros privilegiados manejaban ingentes recursos y canalizaban todo el crédito externo destinado a obras de infraestructura hacia su propio beneficio, sin siquiera ostentar la nacionalidad boliviana.

Esta sola medida, estoy seguro, provocará el beneplácito de los trabajadores del país, así como el disgusto de las poderosas empresas que se sienten afectadas en sus intereses.

Y aquí también es necesario señalar que lamentablemente existen aún falsas interpretaciones que tratan de confundir a los trabajadores, manifestando su disconformidad con disposiciones legales tales como la Ley General de Bases del Poder Ejecutivo y los Decretos complementarios que el Gobierno, en su condición de tal, debe necesariamente dictar a fin de lograr la completa reorganización del Poder Ejecutivo y sus organismos descentralizados, no sólo manteniendo la autonomía de gestión y financiera de estos últimos, sino fortificándola con la presencia masiva de representantes de los trabajadores.

Para llevar a cabo el amplio sentido de la transformación impuesta a CONAVI, ha sido preciso señalar en el Decreto las condiciones que debe reunir el profesional a cuyo cargo estará la conducción de la nueva estructura técnico-administrativa. El Artículo 4º del Decreto Supremo de 8 de febrero de 1971 establece que el nuevo Director Ejecutivo de CONAVI será un profesional especializado en planificación y programación de vivienda. De esta manera, se evitará en lo sucesivo la improvisación, se habrá puesto coto a todo tipo de presiones y se hará por fin justicia a nuestros profesionales calificados, que por falta de oportunidades de trabajo salen del país y suman su valioso concurso para impulsar la prosperidad de naciones extranjeras.

Para desempeñar función tan alta y de tanta responsabilidad, mi Despacho ha designado al arquitecto Mario Rivero Calderón. Su capacidad profesional, ampliamente conocida, su grado de sensibilidad social -producto en parte de su conocimiento del drama que vivimos en Bolivia y en parte de su posición ideológica-, así como la experiencia que ha recogido a través de los cargos desempeñados en la propia institución, lo hacen merecedor de esta distinción. Ha de responder, estoy seguro, a la confianza que depositó en su persona y también a los anhelos de los trabajadores.

A tiempo de concluir, quiero expresar mis sinceros votos por que las labores que han de iniciarse bajo la nueva estructura, repercutan en beneficio de los trabajadores, revistan el carácter de una renovación revolucionaria y alcancen la meta común a la que aspiramos tanto el Gobierno Revolucionario como los trabajadores, cual es la de que no haya más bolivianos marginados del beneficio elemental e irrenunciable de la vivienda. Que en un esfuerzo supremo, unidos todos en una movilización masiva, vencamos el largo trecho por recorrer en la ardua ruta hacia el Desarrollo Económico y Social.

Muchas gracias.

DISCURSO PRONUNCIADO POR EL NUEVO DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVIARQ. MARIO RIVERO CALDERON.

Constituye para mi, un señalado honor, dirigir la palabra como primer Director Ejecutivo del nuevo Consejo Nacional de Vivienda, en cuya reestructuración se ha incorporado una marcada mayoría laboral, lográndose así una entidad de características eminentemente sociales, en las que los trabajadores tienen un papel preponderante, al concederseles la responsabilidad y el manejo de sus propios intereses.

CONAVI, como ejecutora de los planes de vivienda de interés social, sentía la necesidad de ser dotada de una estructura acorde con sus funciones y objetivos. Este clamor ha sido comprendido por el Gobierno Revolucionario a través del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, el que ha enfocado el problema en sentido de encontrar soluciones que vayan progresiva y permanentemente en servicio de las mayorías nacionales.

En concordancia con ese criterio, CONAVI tiene una labor de primera instancia, cual es la de coadyuvar en los planes que está elaborando el Ministerio de Urbanismo para enfocar la problemática de la vivienda, que tiene sus orígenes en el AYNÍ de la época incaica, que ahora adquiere otras formas sociales y merece el impulso estatal con todas las limitaciones impuestas por la realidad económica y social, puesto que la jurisdicción para la construcción de más y mejores viviendas, debe encuadrarse en una política, que tienda a elevar los ingresos reales per cápita, a fin de lograr bienestar social y estabilidad político-económica.

Bolivia como todos los países latinoamericanos enfrenta el problema de la vivienda. El déficit de unidades habitacionales tiene carácter cuantitativo y se ve agravado al comprobar que de las unidades existentes, una gran parte no reúne condiciones de habitabilidad.

La solución no es sencilla, se agudiza permanentemente, por la concurrencia de diversos factores sobre todo por el crecimiento de la población, la progresiva migración rural-urbana y la mayor demanda de bienes y servicios que imponen los nuevos patrones de vida. Por tanto, CONAVI deberá contar con los instrumentos operativos básicos para coordinar e interrelacionar sus labores con otros organismos estatales para así facilitar su acción ejecutiva en consonancia con los planteamientos de una adecuada política económica y social, que utilizando los escasos recursos nacionales y el crédito externo, canalice las inversiones a programas de interés social.

En esta tarea no tienen que estar ausentes los técnicos especializados en vivienda. En las condiciones actuales en que se desarrolla la sociedad occidental toca a todo técnico el deber de integrarse a los procesos de cambio social, con clara conciencia de su destino histórico y asimilando los avances tecnológicos sobre la base de las culturas tradicionales que han conformado nuestro pueblo; poniendo todos los medios a su alcance para encontrar soluciones que alivien la miseria en que se debaten los grandes núcleos populares; de manera que sin ningún afán exclusivista, coadyuven al fortalecimiento, coordinación, orientación y mejoramiento de los mecanismos de gobierno, que buscan la comprensión y el trabajo mútuo con las capas de bajos recursos.

2.

En este nuevo ente ejecutivo, que pone en marcha, sus actividades, han sido plasmadas principios con criterio sano, amplio y visionario, gracias a la preocupación del Ministro Jorge Prudencio, quién con amplio conocimiento del problema ha fijado las premisas de fondo que han posibilitado un diagnóstico y luego sugerencias de soluciones, cuyos frutos tendrán una larga proyección social. Gracias al grado de su sensibilidad social se proyectará CONAVI al servicio de los trabajadores que no poseen ese elemento vital que se llama techo.

También con estas pocas palabras agradezco al Ministro de Urbanismo y Vivienda Arq. Prudencio, la confianza que ha puesto en mi persona al designarme Director Ejecutivo de CONAVI. Esa confianza debo responderla como técnico que soy, con trabajo y más trabajo. Es difícil la tarea que se me encomienda, pero con el incentivo de que es mucho más difícil la tarea del Gobierno Revolucionario, acepto esa misión en la que pondré toda mi voluntad y esfuerzo, aplicando todo lo aprendido en la práctica y la Academia. No desconozco el problema, puesto que me integré con la mayor emoción al trabajo y a la solución de la vivienda en diversas oportunidades en que me cupo actuar como técnico.

Pero mi labor futura no será completa sin la cooperación de todos los técnicos, funcionarios y obreros de CONAVI, a quienes les pido la máxima colaboración y trabajo, para que conformemos un equipo y hagamos de esta entidad una colectividad encaminada a recoger los anhelos de los sectores desposeídos, con miras a estructurar una sociedad libre de la dependencia, dueña de sus recursos económicos y plena en la afirmación de su soberanía e independencia.

Muchas Gracias.

• POLITICA DE VIVIENDA



POLITICA DE VIVIENDA

Fijada por la Comisión de funcionarios con el Consultor y la aprobación del Ministro Arq. Jorge Prudencio Cossio.

"De acuerdo a lo establecido en la Constitución Política del Estado de la República de Bolivia y los demás antecedentes legales, coincidentes con la orientación de la Carta Fundamental, al considerar la vivienda como uno de los problemas más urgentes e importantes a resolver en el país, la política de vivienda que seguirá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo se apoyará en los siguientes principios básicos fundamentales:

- a. El Estado boliviano reconoce y proclama el derecho natural inalienable del hombre y su familia en el seno de la comunidad, a usar, disponer y disfrutar de una vivienda continuamente adecuada a sus necesidades, a las exigencias sociales y a los adelantos de la época.
- b. Debe entenderse como vivienda el ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de higiene, seguridad y estética, dotada de los servicios públicos y comunales correspondientes y debidamente integrados con el trabajo y la recreación.
- c. La vivienda no debe ser considerada como un fin, sino como un medio para elevar las condiciones de vida necesarias al bienestar social.
- d. El ejercicio del derecho que reconoce el Estado al hombre, en nombre de la comunidad, implica para el individuo un deber de reciprocidad hacia aquella, que le obliga a poner todos sus esfuerzos materiales y morales para cooperar con esa misma comunidad, para que ésta pueda ayudarlo a resolver su problema de vivienda. De este modo, de acuerdo a las necesidades de cada uno de los sectores de la población y a la cooperación que éstos presten, colectiva o individualmente, al logro de la finalidad perseguida, serán fijadas las prioridades con que se concurrirá a solucionar el problema en cada caso.

Consecuentemente, la política de vivienda estimulará, orientará, especialmente en los casos de vivienda de interés social, a las entidades, cooperativas, mutuales y otras de carácter no lucrativo, legalmente constituidas con este fin.

- e. La acción oficial debe integrarse en los esfuerzos de la iniciativa privada. El Estado orientará y regulará las actividades de vivienda, correspondiéndole una acción supletoria, es decir, en los casos en que colectiva o individualmente la iniciativa privada no pueda por si misma solucionar total o parcialmente el problema.
- f. El uso de la tierra urbana y semiurbana conexas y su movilización deberá efectuarse con sentido social y de conformidad con los principios del planeamiento urbano y regional. Además, serán orientados de política de viviendas, con carácter general
1. El Estado creará, o auspiciará y fomentará la creación de todas las entidades que fueran necesarias para el cumplimiento integral de la política de vivienda, especialmente la que debe realizar el Estado por sus organismos descentralizados, estimulando la actividad privada, con o sin fines de lucro, que contribuya a eliminar el déficit habitacional en el país.

2. Mediante sus organismos correspondientes, estimulará y fomentará el desarrollo y la elevación del nivel tecnológico, integralmente considerado, con relación a la construcción de la vivienda y sus elementos anexos o complementarios. Para conseguirlo desarrollará, auspiciará y apoyará la investigación tecnológica de materiales y métodos de construcción; normalización de materiales y sistemas; la mecanización, con compendio económico, en las obras; la actualización de las especificaciones técnicas de construcción y la aplicación de los principios de la moderna organización, en todo el proceso de la vivienda. (estudio preliminar, diseño, construcción y mantenimiento). Dispondrá, además de todos los estímulos y garantías que fueran necesarios para el logro de estos objetivos incluyendo, entre ellos, la capacitación y el mejoramiento de las industrias y entidades complementarias de la construcción de vivienda.
3. Con la misma finalidad estructurará sistemas financieros, tanto para las industrias y empresas que cooperen en los planes de vivienda, como para los adquirientes de las mismas, de modo que estos sistemas financieros permitan efectivamente a los distintos sectores sociales acceder a una vivienda digna y de acuerdo a sus necesidades y posibilidades.
4. En los planes y programas de vivienda de interés social, principalmente a cargo del Estado, se dará prioridad a la investigación socio-económica previa y a una efectiva acción y posterior evaluación social, que permite verificar que con estos programas se ha obtenido la finalidad de una elevación del nivel de vida material y moral de la población.
5. La orientación en política de vivienda y el planeamiento integral de esta actividad en el país seguirá los lineamientos fijados y las metas establecidas por el Ministerio de Planificación y Coordinación. Corresponderá a cada uno de los organismos que integran el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de acuerdo a las funciones y atribuciones que se les asigne, la formulación de sus propias orientaciones, programas y acción ejecutiva y de contralor.
6. Se tomarán disposiciones de distinto carácter para conseguir una efectiva concreción de la política fijada, en todo lo que se refiere a la actividad privada. A ese fin se establecerá los estímulos, excepciones, garantías y demás medidas conducentes que permitan canalizar el esfuerzo de este sector hacia la construcción de viviendas cuya construcción interesa a la comunidad.
7. A los efectos de establecer una terminología que defina con precisión la interpretación y el alcance de cada término, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá en el Decreto Reglamentario de esta Ley, las definiciones correspondientes que tendrán validez para todos los organismos dependientes del Ministerio y la actividad privada en su relación con el mismo. En lo posible contemplará los acuerdos internacionales, especialmente entre los países latinoamericanos, en materia de definiciones, métodos y conceptos.

- CONCLUSIONES DE LA COMISION I - ASPECTO SOCIAL DEL V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADA EN NOVIEMBRE DE 1963 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

CONCLUSIONES DE LA COMISION I- ASPECTO SOCIAL DEL V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEMBRE DE 1963 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (+)

Tema 1: CRITERIO Y METODOLOGIA PARA EVALUACION DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN RELACION A LOS DISTINTOS SECTORES SOCIALES.

Tema 4: NORMAS PARA VIVIENDAS Y URBANIZACION, DE COMUNIDADES EXISTENTES Y NUEVAS QUE SE CREEN.

(Considerando la relación que tienen estos dos temas para su consideración fueron agrupados en una sola sub-comisión que trabajó conjuntamente en todos los aspectos que, de un modo u otro, estaban vinculados conceptualmente).

### I- EVALUACION DE NECESIDADES

Con relación al tema 1 se ha llegado a conclusiones que permiten recomendar:

#### 1.1 Investigación

Que se impulse el desarrollo de una labor sistemática de investigación sociológico-arquitectónica en vivienda, que permita establecer los niveles de calidad mínimos aceptables, para la evaluación de las condiciones de vivienda y para la elaboración de normas de proyecto en base a criterios científicos rigurosos.

#### 1.2 Característica del estudio

Que el estudio de las necesidades en materia de vivienda no se limite al análisis de tipo "Corte transversal", es decir, permanecer estáticamente al nivel de los resultados de un censo de población y vivienda, sino que se efectúe dinámicamente en función de todos los factores que intervienen, como ser factores demográficos, económicos, socio-lógicos, etc. y por sobre todo se considere que ello deberá estar perfectamente delineado dentro de los objetivos de la política económica nacional y sus referencias a regiones, zonas, etc.

#### 1.3 Normas mínimas de habitabilidad

Que las viviendas financiadas a través de los distintos planes cumplan en todos los casos con normas mínimas de habitabilidad establecidas siempre mediante la investigación científica sistemática.

### II - NORMAS MINIMAS

Con relación al tema 4, se recomienda:

#### 2.1 Planes reguladores

Que en los planes de viviendas se dé preferencia para la adjudicación de préstamos a las localidades donde se promueva la realización de planes reguladores.

## 2.2 Planificación física y social

Que la planificación física en vivienda se complemente con la planificación social (asistencia social, centros comunales y todas las normas urbanísticas que surjan de la investigación social, etc.), a fin de que las nuevas viviendas tengan verdaderas consecuencias sociales positivas sobre la vida de los beneficiarios directos de estos planes y sobre el resto de la población.

### III - CARACTERIZACION DE LA VIVIENDA

También con referencia al tema 4, dentro del cual fue considerado el documento de trabajo presentado por el Secretario Ejecutivo, proponiendo la caracterización de la vivienda, lo cual implica conceptos de normas mínimas de proyecto y urbanización, tanto para la vivienda considerada aisladamente como agrupada en barrios o en edificios colectivos, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

#### 3.1 Evaluación

Que no obstante existir experiencias de numerosas obras realizadas en forma individual, agrupada y colectivas, no se ha hecho aún un estudio adecuado de evaluación que permita determinar en base a esa experiencia, índices o valores mínimos y máximos aconsejables, que consulten las distintas situaciones, zonas y jerarquías de vivienda.

#### 3.2 Exigencia de la caracterización

Que esta caracterización tipificada resulta imprescindible, para definir políticas perfectamente claras y orientadas en cada caso, de modo tal, que la aplicación de esta política en programas concretos de realización no ofrezcan inconvenientes ni incertidumbres.

#### 3.3 Máximas y mínimas superficies por ocupantes

Que resulta en consecuencia, imprescindible fijar mínimos y máximos de superficie por vivienda y por ocupante, especialmente para la vivienda económica, debiendo estos valores referirse a la composición de los hogares de nuestra población y al número de sus integrantes.

Se tendrá en cuenta también las tendencias de uso, evolución, etc., considerando fundamentalmente el interés social de este problema.

#### 3.4 Necesidad del estudio

Que el concepto expuesto requiere en este momento y ésta es la conclusión fundamental de este congreso en este tema, que los organismos que por sus funciones específicas deben realizarlo, encaren efectivamente esta evaluación y determinación de normas e índices con toda urgencia. Al hablar de los organismos, la conclusión se refiere tanto a los que actúan en el orden nacional como provincial y municipal y bajo cuya responsabilidad deberá estar la orientación y ejecución de los programas de vivienda.



### 3.5 Factores a considerar

Que en lo que hace a los factores propuestos por el documento de trabajo para caracterizar a la vivienda, se admiten que éstos deben ser: Categoría, proyecto, urbanización, aspecto económico y financiero, relacionados en todos los casos con la finalidad social del problema.

### 3.6 Categorías

En cuanto a las categorías socio-económicas se admite la propuesta de tres, que comprendería: los sectores de infraconsumo, es decir, los sectores de muy escasos recursos con imposibilidad de solucionar por sí sus problemas de vivienda; una segunda, que tendría como límite inferior esta primera, y como límite superior a la de sectores de mayores recursos que no necesiten ningún auxilio y que están en condiciones de solucionar su propio problema de vivienda.

En el primer caso, la vivienda responde a condiciones que, por encima de sus características o exigencias técnica, debe estar condicionada fundamentalmente a las condiciones socio-económica de los usuarios y que comprende una amplia gama de ayuda que puede ir desde la satisfacción de las primeras necesidades elementales hasta la vivienda misma, complementando siempre con un plan de educación que tienda a incorporar a estos sectores plenamente a la colectividad, dignificando además su condición humana.

Asimismo debe considerarse la posibilidad de financiar y subsidiar las mejoras en las viviendas existentes de este sector cuidando de que estas mejoras notienda a perpetuar una situación de vivienda inadmisibles.

También debe quedar claramente establecido que entre las dos primeras categorías no debe haber diferencias de diseño en lo referente a espacios mínimos admisibles y que la diferencia reside principalmente en su aspecto financiero.

En la segunda y tercera categoría, si bien existirá también la condición de las posibilidades adquisitivas de los usuarios, la vivienda está caracterizada por exigencias técnicas, urbanísticas, económicas y financieras que orienten hacia una política común de vivienda.

El sector de escasa capacidad adquisitiva para solucionar su problema de vivienda debe ser ayudado mediante distintos estímulos de tipo crediticio, impositivo, administrativos y legal, que favorecerán tanto en lo que hace al usuario como a las actividades privadas de todo orden que orienten su acción y sus programas hacia este tipo de habitación. Se tratará en todas formas de encausar el esfuerzo en colaboración con el Estado, las entidades privadas y el usuario hacia la intensificación efectiva y eficiente de estos programas. En el tercer caso, podrán eventualmente establecerse, según la política general de vivienda ciertos estímulos especiales.

### 3.7 Comodidades mínimas

Si tenemos en cuenta la composición de la familia media de nuestro país para las dos primeras categorías las comodidades mínimas de una vivienda deben ser: Sala de estar, dos dormitorios, cocina y baño (W.C., Lavado y ducha).

### 3.8 Superficies

Las superficies mínimas y máximas admisibles y los estímulos precisados podrán variar en función de los mínimos que señala la sociología de la vivienda y de la política de vivienda, que se quiera seguir en cada caso. Estos valores límites tendrán que determinarse en cada caso y para cada región.

Se establece que esta superficie se medirá en sus medidas exteriores, considerándose la superficie techada o galería abierta en un 50 por ciento de su superficie real.

### 3.9 Materiales y sistemas

En cuanto a materiales o sistemas, cálculos estructurales y otros elementos técnicos, serán los que fije la política en general de vivienda, en relación con el aspecto técnico-económico que en otras de las Comisiones de este congreso se propician.

### 3.10 Arquitectura

En lo que hace a las soluciones arquitectónicas de proyecto, iluminación, ventilación y aislaciones si no se establecen normas precisas quedarán bajo la responsabilidad profesional de los arquitectos o ingenieros proyectistas.

Debe establecerse, además, la necesidad de que en cada caso, en base a las características técnicas materiales y sistemas utilizados, se estimará la duración probable de la vida útil de la vivienda, no pudiendo ser el plazo de amortización mayor que los dos tercios de ésta.

En el caso de edificio en altura, la superficie a computar de acuerdo a los valores que se fijen, será la propia de la unidad sin considerar los espacios generales o comunes.

En cada caso se fijará el número de pisos que podrá realizarse y hasta que número de éstos podrán construirse sin servicio de ascensores.

### 3.11 Urbanización

Con respecto a la urbanización, tratándose de viviendas que se construyan en zonas urbanas, éstas seguirán las reglamentaciones de los planos reguladores que existieran, o en su defecto tendrán que cumplir normas de urbanización mínima y en cada caso, según las exigencias que los respectivos organismos responsables determinen un carácter normativo. Para todos los casos se deberá tener asegurado un mínimo de servicios sanitarios.

Para la vivienda individual, así como para la vivienda colectiva en altura, también se establecerán para cada caso y cada zona las normas mínimas de ubicación con relación a la Ciudad, a los servicios y a otros aspectos complementarios desde el punto de vista urbanístico.

### 3.12 Incidencia de la tierra

Con referencia al costo de la vivienda, se establecerá cuál debe ser la incidencia máxima del valor de la tierra con relación al de la vivienda y cuales los límites en más o menos que podrán variar estos valores con relación a los precios básicos, que por carácter dinámico, es decir en forma

tualizada vaya fijando el organismo de vivienda;

047

### 13 - Aspecto Financiero

El aspecto financiero, en su relación; con la finalidad social de la vivienda, el mecanismo o sistema de financiamiento que se adopte o la renta que se cobre, no podrá tener una incidencia mayor de cierto valor máximo sobre los ingresos familiares, que también tendrá que establecerse en cada caso.



- CONCLUSIONES DE LA COMISION I - ASPECTO SOCIAL AYUDA MUTUA  
DEL V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEM-  
BRE DE 1963 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

CONCLUSIONES DE LA COMISION I - ASPECTO SOCIAL AYUDA MUTUA DEL  
V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEMBRE DE 1963  
EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (+)

**Tema 3: LA AYUDA MUTUA Y EL ESFUERZO PROPIO EN LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.**

**I - OBJETIVOS DE LA AYUDA MUTUA**

**1.1 - En qué consiste la Ayuda Mutua**

En su esencia, la construcción por Ayuda Mutua consiste en un método de trabajo colectivo, patrocinado por una entidad oficial o privada, que otorga responsabilidad técnica, organización racional, economía de ejecución y respaldo financiero, al más antiguo de los sistemas de construcción de viviendas aún subsistentes: la construcción con la mano de obra del propio interesado.

**1.2 - Comprobación práctica**

Prueba de ello son los miles de viviendas, generalmente humildes, que fueron y son continuamente levantadas por el esfuerzo desordenado pero sacrificado y laborioso de sus ocupantes, los que sin asistencia técnica y sin otro auxilio que la propia y generalmente improvisada habilidad artesanal, han logrado solucionar su problema de vivienda.

**1.3 - Integración de esfuerzos**

Estos esfuerzos aislados, al ser agrupados, permiten un mejor aprovechamiento de equipos y dirección técnica facilitando la obtención de respaldos financieros y un mayor rendimiento de la capacidad de trabajo individual.

**1.4 - Solidaridad y convivencia social**

La Ayuda Mutua es, en consecuencia, una forma de trabajo que lleva implícita un desarrollo de los principios de solidaridad y convivencia social en virtud del tipo de relaciones humanas que establece.

**II - MODALIDAD ESPECIAL DE LA AYUDA MUTUA EN LA ARGENTINA**

**2.1 - La vivienda es un problema de todos los sectores**

Las necesidades de la vivienda no están circunscriptas en la Argentina al covacherío y la villa miseria, sino que se extiendan a todos los sectores de la población.

**2.2 - Ingresos y capacidad de los integrantes**

Obsérvese que en el contrato celebrado con el B.I.D. para la construcción de viviendas destinadas a los sectores de bajos ingresos, se entiende por tales sectores a los que no sobrepasan los 150 dólares mensuales (22.000 al cambio actual) o los 200 dólares (30.000) si la familia consta de seis o más miembros. Esto no significa desconocimiento de los niveles de ingresos

en la Argentina, sino que, aún con ingresos como los citados, la inmensa mayoría de la población necesitada de vivienda no está en condiciones de encararla si no es mediante una financiación muy liberal o recurriendo a procedimientos que permitan reducir sustancialmente los costos de realización. De ahí la aceptación que en ciertos sectores constituidos por trabajadores pertenecientes a las más diversas entidades y que necesitadas de vivienda se ven imposibilitados de llegar a ella, ha despertado la Ayuda Mutua. Lo corriente es encontrar entre los participantes a obreros y artesanos capaces, muchos con especialización, empleados, gente de oficio, etc. Esto implica un nivel socio-cultural, por lo común bastante superior al que suele corresponder en otros países a los integrantes de programas de Ayuda Mutua, y este mayor nivel se traduce asimismo en el nivel de aspiraciones, lo que redundará en la calidad y el tamaño de la vivienda.

### 2.3 - Adaptación del obrero a la nueva tarea

Otra característica importante del hombre de trabajo en la Argentina es su gran capacidad de adaptación a técnicas y tareas que no le son familiares, lo cual, unido a su habilidad y espíritu de iniciativa le convierten en un elemento particularmente adecuado a este tipo de actividad.

Contrariamente a lo que suele decirse, no es necesario que entre los participantes abunden los que tienen habilidades artesanales relativas a la construcción. Está demostrado que el obrero y el empleado medio se adaptan rápidamente y con gran eficiencia, aún a los trabajos de obra reputados como propios de especialistas (obras sanitarias, electricidad, colocación de azulejos y de pisos, revoques y cielorasos aplicados, etc.). De ahí que la incidencia de mano de obra de los participantes en el valor final de la vivienda adquiera proporciones importantes. Añádase a esto que incluso los trabajos de urbanización pueden ser encarados en la misma forma y que en muchos casos, los mismos participantes fabrican elementos de la obra como viguetas, mosaicos, baldosas, bloques, moldes, marcos premoldeados para aberturas, mesadas, etc. y en otros, debido a circunstancias propicias llegan a participar en la obtención de materiales a granel como piedra y arena.

### 2.4 - Variantes de la Ayuda Mutua

En cada caso particular será posible combinar los sistemas de Ayuda Mutua con la contratación de mano de obra especializada, sistemas no tradicionales u otras formas, según se orienten los propósitos de cada plan hacia la obtención de menores costos o de menores tiempos de ejecución.

## III - NECESIDAD DE UNA ORGANIZACIÓN ESTATAL

### 3.1 - No bastan las circunstancias favorables

Las circunstancias favorables, anteriormente apuntadas, interés despertado por el sistema; nivel socio-cultural de los participantes; grado de capacitación, incidencia apreciable de la mano de obra de los participantes en el costo resultante; no son suficientes por si solas para asegurar el éxito de los programas.

### 3.2 - Exigencia de un ente coordinador

La experiencia demuestra que el desarrollo de un programa presume necesariamente la existencia de un ente coordinador debidamente organizado provisto de todos los medios necesarios que contribuyen a una programación cuidada que le permita alcanzar los objetivos fijados. Lo contrario significa la aventura y la casi seguridad de la prolongación indefinida de los trabajos o de la paralización del programa, que tiene consecuencias mucho más graves que las que se derivan de una simple paralización de obra, ya que no sólo repercute en la desmoralización que cunde entre los integrantes que ven así como pelagra o se pierde el fruto de sus esfuerzos y sacrificios, sino también en el probable descreimiento que puede cundir sobre el sistema de Ayuda Mutua por fallas que no le son inherentes y en desmedro de quienes en él hubiesen encontrado una solución de otro modo inalcanzable.

### V - COMO ENCAUZAR LA ACTIVIDAD DE AYUDA MUTUA

#### 4.1.1 - Puntos a tener en cuenta en lo social, técnico, jurídico y económico.

En el cuadro presentado al Congreso se ven los principales puntos a tener en cuenta en los aspectos sociales, técnicos, jurídicos y económico-financiero a lo largo de las 3 etapas del desarrollo de un programa de Ayuda Mutua.

#### 4.2 - Recomendaciones

A continuación se ponen de manifiesto las recomendaciones más importantes que debe tener en cuenta una Institución promotora para asegurar el éxito de su cometido.

##### 4.2.a.- En lo social

Utilización de técnicas sociales evolucionadas que aseguren el acierto de la selección de los participantes y la cohesión del grupo. Este es posiblemente el aspecto más delicado de la Ayuda Mutua.

Derivar a los participantes la mayor cantidad posible de responsabilidades relacionadas con aspectos del programa: tareas administrativas, recepción y control de materiales, control de asistencia, etc.

##### 4.2.b.- En lo jurídico

Precisión en la definición de las relaciones contractuales. Si en alguna medida tuvieren que modificarse las relaciones de los participantes entre sí y entre ellos con la entidad patrocinadora, que no sea para debilitar sus vínculos sino para reforzarlos.

El éxito de un programa depende en gran medida de éstas relaciones.

##### 4.2.c.- En la técnico

En primer lugar y como objetivo principal deberá asegurarse una perfecta coordinación entre programación, diseño y realización.

Otener un diseño preciso que asegure la adecuación de proyecto a las características especiales de la mano de obra a utilizar y a las características socio-culturales del grupo beneficiario.

Contar con instalaciones, elementos y máquinas auxiliares necesarias para la organización del obrador y el desarrollo de las obras.

Organización del obrador.

Depuración de métodos constructivos. Reducción y simplificación de las tareas que exigen especialización artesanal.

Prefabricación de elementos en obra.

Alivio de las tareas manuales mediante el uso de elementos mecánicos compatibles con la envergadura de los planes a desarrollar.

Extremar las medidas para asegurar que la conducción de la obra sea desempeñada por la persona adecuada. Gran parte del éxito de la realización descansa en las condiciones del conductor.

Disponer de una supervisión que asegure el desarrollo preciso de los planes en todas las etapas.

#### 4.2.d.- En lo económico-financiero

La precaución fundamental tenderá a asegurarse la disponibilidad de fondos necesarios en cada ocasión que sea preciso.

El programa para el desarrollo de las obras proyectadas debe incluir el monto y el origen de los fondos requeridos para llevarlas a buen fin. Nunca deberá iniciarse un programa sin tener la seguridad absoluta de que no ha de paralizarse por falta de fondos.

Aún en el caso de que la entidad promotora recurra a un organismo financiador, igualmente ha de contar con un fondo de reserva que le permita hacer frente a los primeros gastos de la iniciación de las obras, así como también a cualquier caso de imprevistos.

Asegurar la sistematización de las adquisiciones y el fluir de los abastecimientos mediante planes de trabajo, cómputos detallados, lista de materiales y riguroso control de existencias y necesidades.

#### IV - ASPECTOS A CONSIDERAR PARA LA ORGANIZACION DE INSTITUCIONES PROMOTORAS DE AYUDA MUTUA

La organización de una Institución que pueda desenvolverse en la forma indicada exige que se cuente con:

5.1 - Personal capacitado tanto en los aspectos de la construcción con aptitud para adiestrar personas sin experiencia en la materia, cuanto en los aspectos sociales para organizar y mantener la cohesión de grupos de voluntarios con los que no se tienen relaciones de tipo laboral.

5.2 - Recursos financieros

5.3 - Medios y elementos materiales

### 5.3.a.- Complejidad y tiempo necesario.

Todo ello hace ver la complejidad que significa y el tiempo que demanda la organización de una entidad hasta que pueda considerársela con capacidad suficiente de ejecución como llevar adelante con eficiencia el desarrollo de programas de Ayuda Mutua.

### 5.3.b.- Exigencia de continuidad operativa

La conclusión que puede extraerse de ello es que no resulta aconsejable, ni siquiera factible, la creación de organismos de Ayuda Mutua a menos que tengan asegurados el desenvolvimiento continuo de programas sucesivos que justifiquen el tiempo y las inversiones que tal organización exige; ya que no tendría sentido montar toda una institución complicada y cuyos comienzos van a ser necesariamente lentos para la ejecución de un solo programa; en otras palabras, es indispensable capitalizar la experiencia que vayan adquiriendo las entidades que opten por la Ayuda Mutua.

- CONCLUSIONES DE LA COMISION I - ASPECTO URBANITICO DEL V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEMBRE DE 1963 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

CONCLUSIONES DE LA COMISION I - ASPECTO URBANISTICO DEL V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEMBRE DE 1963 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. (+)

**Tema 2: RELACION ENTRE LA VIVIENDA Y LA PLANIFICACION DEL DESARROLLO NACIONAL Y URBANO.**

(En este tema no ha habido unanimidad de criterio y en consecuencia y de acuerdo al Art. 15 del Reglamento, se informa sobre las distintas ideas).

**A - UNA DE LAS IDEAS EXPUESTAS**

En primer término los coordinadores del tema han propuesto sobre política nacional de vivienda y normas de acción operativa en las tres jurisdicciones, nacional, provincial y municipal, lo siguiente:

**I - BASE DE POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA**

La política nacional de vivienda que el país reclama y está en condiciones de realizar de inmediato, sin mayores dilaciones debe constituir cuanto antes parte integrante de la estructura de la política nacional de desarrollo y tener como bases las siguientes grandes premisas:

**1.1 - Objetivo**

Crear condiciones socio-económicas y técnico-constructivas, para un digno alojamiento integral a diez millones más, que de 1963 a 1983 - los próximos veinte años - se sumarán a la población actual de 21 millones, así como un digno realojamiento integral a los millares de familiares que actualmente habitan viviendas precarias, obsoletas o inadecuadas, sin perjuicio de la conservación en buen estado de las que actualmente se hallan en buenas condiciones.

**1.2 - Planificación**

Los programas de vivienda de cualquier tipo y para cualquier grupo humano deben integrarse y aún identificarse con los planes de desarrollo urbano y regional en los cuales se regule inteligentemente el uso de la tierra y la habilitación del equipo urbano y regional dentro de áreas necesarias pero suficientes para satisfacer las actuales necesidades de vivienda y prever, en caso de que los respectivos planes así lo contemplen, los futuros ensanches de ciudades y creación de otras nuevas.

**1.3 - Puesta en marcha**

La puesta en marcha de tales planes debe hacerse en función de una legislación a nivel nacional y provincial que contemple la oportuna e inmediata movilización del uso de la tierra, adoptando todas las previsiones legales, financieras, económicas, sociales y tecnológicas disponibles en cada caso y en cada lugar de modo que cada parcela de tierra afectada a un determinado tipo de desarrollo urbano sea habilitada rehabilitada y usada como solar urbano entendiendo por tal el conjunto formado por la tierra y la edificación con su equipo urbano complementario de servicios domiciliarios y de



modo tal que ese uso pueda materializarse en los lugares y momentos oportunos según lo requiera la real necesidad de alojamiento integral de la población.

#### 1.4 - Municipalismo

La ejecución y contralor de los programas de vivienda debe ser eminente función municipal a través de organismos ejecutivos locales para lo cual el Estado Nacional y las provinciales deben aunar criterios y procedimientos propios de coparticipación federal para adiestrar a los municipios en la organización del propio desarrollo, la formulación y puesta en marcha de sus planes reguladores y de sus concomitantes programas de viviendas y localización de fuentes de trabajo, fundamentada en una distribución poblacional inteligente en todo el país y en cada una de las regiones y comarcas que lo componen.

#### 1.5 - Relación con la planificación nacional y urbana

Los programas de vivienda deben estar íntimamente correlacionados con los programas de asentamiento de industrias y servicios dentro de planes o esquemas de desarrollo regional y urbano, evitando la segregación social de grupos humanos discriminados por condiciones económicas, sociales, congregacionales, sindicales o de cualquier otra índole que puedan afectar la unidad del pueblo argentino.

### II - NORMAS DE ACCION OPERATIVA

#### Concepto General

Dentro de una declaración por ley, de una política nacional de vivienda basada en las grandes premisas antes citadas, la legislación y administración pertinente deberá articularse según la estructura federativa del país en el marco triple del municipio, de la provincia y de la nación.

Las bases conceptuales de operación de la política de vivienda y desarrollo urbano, así como de la política de desarrollo del agro, deben residir en los dos pilares del equilibrio nacional:

#### El Federalismo

#### El Municipalismo

Traducidos a términos de relación entre vivienda y planificación del desarrollo regional y urbano, ambos conceptos se expresan con los siguientes conceptos técnicos: Planes de Desarrollo Físico Regional y Planes de Desarrollo Físico Urbano, dentro de los cuales juegan a ciencia cierta y se ubican con toda justeza los programas de vivienda en función de la idea del alojamiento integral.

#### 2.1 - ACCION NACIONAL

Se recomienda a las autoridades nacionales la siguiente acción inmediata, dados los estudios, antecedentes y datos disponibles, así como la expectativa popular y las impostergables necesidades públicas:

2.1.a.- Dictar una Ley de vivienda y desarrollo urbano que contenga la definición de la política nacional de vivienda como base legislativa de fondo y que incluya en su articulado adecuados estímulos y ayuda técnico-financieras en la medida que sea necesaria, según cada caso, para despertar o complementar la acción provincial y especialmente municipal, condicionando toda clase de asistencia federal por intermedio de la administración nacional, a la idea del "ayudar a ayudarse" a los organismos públicos y a la iniciativa privada local, dando prioridades a los núcleos urbanos y comarcas o regiones cuyas fuerzas locales se hayan movilizado para formular y poner en vigor sen dos planes reguladores de sus respectivos desarrollos dentro de los cuales contemplen programas de vivienda.

2.1.b.- Declarar que la eficiencia de los planes de vivienda y desarrollo urbano dependen de su sincronización con los concomitantes planes de localización de industrias, de explotación agropecuaria, de producción y conducción de energía, de transporte, de defensa, de turismo, de comunicaciones y de servicios públicos diversos, obedientes todos ellos a una política general de distribución poblacional en función de la dinámica demográfica de los próximos 20 años como programa inmediato. A tal efecto se aconseja la adopción de un conjunto de medidas básicas de orientación común para todos los organismos de la administración nacional y, con los consiguientes acuerdos, los correspondientes provinciales, fundadas en el asesoramiento que una Comisión Especial de expertos de reconocida experiencia y vivencia de los problemas específicos del planeamiento regional y urbano, podría brindar en término perentorio al gobierno nacional y cuya labor se concretaría en aconsejar al mismo:

"Qué medidas mediatas e inmediatas conviene al país adoptar para encauzar el desarrollo de la vivienda, de la industria y del agro, en función de una política de distribución poblacional, con sus complementos de la energía, las comunicaciones, el transporte y los servicios públicos urbanos y regionales correspondientes, basada la aplicación de tales medidas en función de promoción estatal y en la acción de la iniciativa privada, armonizándolas de tal modo que se prevenga al país del desarrollo congestivo de unas ciudades y zonas en desmedro de otras que se desvitalizan, según viene ocurriendo desde hace años".

## 2.2 - ACCIÓN PROVINCIAL

Paralela o aún antes de que la nación, -si ésta es renuente- dicte, la legislación que le compete, las provincias cuya dinámica de desarrollo aconseje una rápida acción puede dictar, como ya lo han hecho algunas:

2.2.a.- Una ley de vivienda y desarrollo urbano, que estimule y responsabilice a la vez a los municipios, a formular y poner en marcha sus planes reguladores del desarrollo local dentro de los cuales puedan plantearse seriamente programas de vivienda. Los estímulos financieros consistirían sustancialmente en adelantos, préstamos y subsidios para costear parcialmente los gastos de formulación y puesta en marcha de dichos planes así como para difundirlos y realizar la promoción del desarrollo planeado. Asimismo servirían para costear los gastos de asistencia técnica a aquellas municipalidades que fehacientemente no pudieran conseguirla por sus propios medios. Los recursos para cumplir ambos fines podrían provenir de una ligera sobretasa aplicada al impuesto inmobiliario para distribuir la contribución en forma

equitativa y en cierto modo proporcional al beneficio que la propiedad inmueble recibe del buen desarrollo de todo el conjunto urbano o rural de que forma parte.

2.2.b.- Una Ley sobre creación de nuevos núcleos urbanos cuyo desarrollo surgiera de planes de desarrollo regional o localizaciones de fuentes de trabajo o razones de estado especiales, prescribiendo su construcción mediante planes reguladores. El desarrollo de tales ciudades nuevas podrá ser efectuado por entes públicos, mixtos o privados, organizados como entidades desarrolladoras, las cuales pueden ser promovidas por las propias municipalidades o autoridades locales con jurisdicción en el área afectada y cuyos núcleos urbanos requieren expansión no por simple agregado de ensanches, sino por reproducción en forma de nuevas ciudades subsidiarias o complementarias dentro de un sistema urbano coherente. Este tipo de legislación y acción provincial es urgente para ciertas zonas donde la localización industrial y energética es intensa.

### 2.3 - ACCION MUNICIPAL

Los municipios, aún antes de que la provincia o la Nación se decidan a plantear legislativamente sus respectivas responsabilidades en materia de desarrollo urbano y vivienda, como ya lo han hecho distintas municipalidades que tienen en vigor planes reguladores por virtud de Ordenanzas Orgánicas de Desarrollo Urbano y Rural, pueden abocarse de inmediato a la tarea de formular sus Planes Reguladores.

#### 2.3.a.- Plan regulador

Para efectivizar esa decisión pueden dictar una ordenanza declarando de "urgente necesidad y de utilidad pública la formulación y puesta en marcha del plan regulador del desarrollo físico" de ciudad o jurisdicción urbano-rural correspondiente, autorizando y responsabilizando al D.E. para que por intermedio de expertos en la materia realice los estudios pertinentes y eleve ante el H.C.D. el proyecto de Ordenanza de Desarrollo que lo ponga en vigor, luego de cumplir un proceso cívico-técnico de formulación del plan en el que técnicos y vecinos actúen coordinadamente en sus respectivas esferas.

La formulación del plan deberá basarse en un análisis global del núcleo urbano en su relación con la comarca y la región de que forma parte, consistiendo dicho análisis en un triple examen del marco ambiental humano, natural y tecnológico en que vive el vecindario. El Plan Regulador deberá concretarse en un Esquema de uso de la tierra y en un cuerpo coherente de Normas Urbanísticas y Edificatorias para control y promoción de las construcciones de viviendas, edificios en general y del equipo urbano complementario.

El desarrollo de las previsiones del Plan deberá tener lugar por etapas orgánicas de ensanche y de renovación urbana -salvo casos en que deba detenerse todo ensanche- de modo que nunca el área a atender por los servicios públicos sea excesivamente extenso y débilmente poblado, anomalía que provoca la inevitable bancarrota de las finanzas municipales y la crónica ineficacia de las administraciones municipales, cualquiera sea la calidad ideológica del elenco gobernante.

El desarrollo "conforme a plan" de las tierras involucradas en el plan regulador se asimila al concepto de servicios públicos y podrá ser efectivizado por "consorcios de desarrollo" -como las que prevé la ley orgánica de municipalidades de la provincia de Buenos Aires- los cuales podrán hacerse cargo de la efectivización de programas de vivienda y parques industriales y cualquier tipo de desarrollo urbanístico.

La compra-venta de solares urbanos previstos en un plan regulador se hará exclusivamente con fines de uso real de la tierra, dentro de plazos que en cada caso, según el ritmo de desarrollo urbanístico y de poblamiento de cada distrito urbano le aconsejen, a fin de evitar el pernicioso efecto de la proliferación y mantención especulativa de terrenos baldíos en áreas bien desarrolladas. La obligación de usar la tierra conforme al plan regulador -y, en el caso del solar urbano, de edificarla- se trasmite al comprador o compradores sucesivos dentro del plazo asignado para cumplimentar tal uso. La declaración de utilidad pública del uso de esos solares queda radicada en el propio plan regulador, a los efectos de que la Municipalidad pueda asegurar tal uso en el momento oportuno de acuerdo con las leyes vigentes en cada provincia y en la Nación.

### 2.3.b.- Promoción del desarrollo

Las municipalidades por medio de algunos de sus organismos existentes convenientemente estructurado, o por intermedio de un servicio de promoción especialmente organizado según las circunstancias locales y del momento, mantendrán permanentemente actualizado el análisis del medio humano, natural y tecnológico en base al cual han formulado el plan regulador, en especial el aspecto que se refiere a la dinámica y distribución poblacional y de las fuentes de trabajo (industrias, servicios) y difundirá constantemente todo cuanto se refiera a la ejecución de las previsiones del plan regulador, preparando asimismo los programas de desarrollo a corto y mediano plazo que han de integrarse en las previsiones presupuestarias anuales del municipio.

### 2.3.c.- Programa de desarrollo

Previo al proceso de formulación y puesta en marcha del Plan Regulador los municipios pueden realizar por medio de expertos especialistas en la materia, Estudios preliminares para la fijación del Programa de Desarrollo urbano (o urbano-rural), según los municipios, en función del cual luego los técnicos a cargo del Plan Regulador respectivo de cada centro urbano tendrán fijadas las metas poblacionales y los tamaños de cada ciudad, así como los lineamientos básicos a que debe responder en cada caso el referido Plan Regulador, a fin de evitar que las previsiones de éste apunten a metas falsas o irrealizables, bien por exceso bien por defecto.

## .B - OTRA IDEA EXPUESTA

Otro grupo de delegados sostuvo:

### III - PROPOSICIONES CONCEPTUALES

Como consecuencia del análisis de la problemática habitacional del país, surgen las siguientes conclusiones básicas:

3.1 - Marcado déficit acumulado de viviendas con el agravante de la disminución del promedio anual de superficie construida para tal fin.

3.2 - Esfuerzos gubernamentales tendientes a solucionar el problema sin resultados satisfactorios visibles por impotencia, ineficacia o dispersión de dichos esfuerzos, no habiéndoselo planteado dentro de un esquema conceptual como consecuencia de falta de desarrollo socio-económico y sin contemplar su verdadera magnitud con un auténtico sentido social.

3.3 - Falta total de comprensión del problema integral de la vivienda por desconocimiento total de sus determinantes en la relación ciudad-región.

3.4 - Carencia de principios orientadores, agravadas por fallas básicas en los esquemas estructurales nacionales y por un proceso de generación espontánea de las comunidades, sin responder a un auténtico interés nacional.

3.5 - Bajos niveles de vida y de tasas de ahorro en la población activa dependiente, agravada por inflaciones y crisis económicas intermitentes.

3.6 - Actitud expectante de la población ante las soluciones estatales, por la inoperancia de las soluciones propuestas por la actividad privada a través de los distintos sistemas de ahorro para la vivienda.

3.7 - La industria de la construcción no presenta evidencias de aptitud para proyectarse ante los requerimientos de un plan masivo de viviendas.

Como consecuencia de las conclusiones anteriores, hacemos los siguientes:

#### IV - RECLAMOS

4.1 - La formulación de una política nacional de vivienda ubicada dentro de los objetivos de un plan económico-social, complementado por una planificación física en sus niveles nacional y regional.

4.2 - Orientación de una política regional de vivienda tendiente a resolver el déficit habitacional en forma orgánica, basada en las opciones regionales, que tengan posibilidad de contribuir a la concreción de un desarrollo integral nacional.

4.3 - Definir los aspectos para la solución del problema de vivienda que deban ser derivados a la actividad privada, fijándose la orientación, promoción y controles por parte de los organismos del Estado.

4.4 - Optimizar la inversión que el país pueda permitirse en vivienda, sin coartar sus posibilidades de desarrollo, lo que impone:

- a) Una adecuada localización de vivienda.
- b) Maximizar el porcentaje de esta inversión destinado a viviendas de bajo costo social.
- c) Desalentar la construcción de vivienda suntuaria.

4.5 - Determinar la extensión del problema en sus aspectos cuantitativos, como hecho técnico-económico y organizativo- y cualitativos, -con la concreción de espacios comunes para satisfacer las necesidades comunitarias en sus distintas funciones.

4.6 - Instrumentar los recursos tecnológicos a fin de implementar la acción constructiva, por medio de:

- a) La producción continua, masiva y en serie de elementos de construcción.
- b) La optimización de los resultados obtenidos por los sistemas tradicionales y de coordinación modular, mecanización y racionalización.

4.7 - Actualizar, reformar y vitalizar las estructuras industriales de la construcción, dando prioridades a los elementos de la industria local, que sirvan a las demandas crecientes de edificación.

4.8 - Orientar un cambio de actitud en todos los sectores de la población a los efectos de contribuir a la solución del problema de la vivienda.

#### V - ORGANISMOS A CREARSE

Dada la problemática habitacional de país se propone la creación de los siguientes organismos de planeamiento en los niveles que se mencionan:

5.1 - NIVEL ZONAL: entendido como unidad territorial funcional, un área rural y su centro de servicios.

5.2 - NIVEL REGIONAL: Hasta tanto no se hayan definido administrativamente las regiones del país, se operará desde las jurisdicciones provinciales en los organismos de planeamiento, con tendencias a coordinarse la acción interprovincial, dentro de los ámbitos geográficos homogéneos.

5.3 - NIVEL NACIONAL:

#### VI - COMETIDOS

6.1 - Los organismos nacionales de planeamiento tendrán como objetivos fundamentales:

6.1.a.- La formación del Plan Nacional de Desarrollo Social, Económico y Espacial y el control de su aplicación.

6.1.b.- Coordinar los planes regionales de desarrollo.

6.1.c.- Fijar las normas de control de las entidades que usan del ahorro público.

6.2 - Los organismos provinciales (regionales) de planeamiento tenderán a los objetivos:

6.2.a.- Evaluación del proceso socio-económico y físico de la realidad regional.

6.2.b.- Formulación de los planes de desarrollo regional en relación con las estructuras básicas fijadas en el plan nacional.

6.3 - Los organismos zonales de planeamiento cumplirán con la siguientes objetivos fundamentales:

6.3.a.- Evaluación del proceso socio-económico y físico de la realidad zonal.

6.3.b.- Formulación de los planes reguladores de acuerdo a dicha realidad. Integrados con los tres niveles propuestos se deben crear los correspondientes Organismos de Vivienda en estrecha vinculación con ellos, a fin de evaluar y planear la política de vivienda.

### C - UNA VARIANTE DE LA SEGUNDA IDEA

Por último, otro de los integrantes de la misma subcomisión que estaba de acuerdo con la idea precedente, ha entendido que era necesario además precisarla en cuanto a la posibilidad de utilización de los mecanismos existentes, agregando, los siguientes conceptos:

### VII - APENDICE DEL DOCUMENTO

Relación entre vivienda y planificación del desarrollo-integración de los organismos que se señalan en las recomendaciones.

7.1 - Los organismos zonales, se constituirán en base a un equipo unánime indispensable de técnicos, para abordar los problemas del Planeamiento Espacial. Podrán, eventualmente, ser complementados tales equipos con técnicos de dependencias provinciales o nacionales, Estos equipos deberán promover la participación activa de integrantes de la Comunidad.

7.2 - Los organismos Provinciales de Planeamiento serán equipos en los que participarán en forma activa, técnicos de las distintas dependencias provinciales, que tengan relación con el Planeamiento. Estos técnicos que serán preferentemente especializados o con entrenamiento en Planeamiento en su respectiva especialidad, serán comisionados con carácter de dedicación total a los equipos.

7.3 - El organismo Nacional de Planeamiento deberá ser un equipo, en el que participen -en forma activa- técnicos de las distintas dependencias ministeriales, de entes autónomos y/o autárquicos, que tengan relación con el Planeamiento.

Estos técnicos que serán preferentemente especializados o con entrenamiento en Planeamiento en su respectiva especialidad, serán comisionados con carácter de dedicación total a los equipos.

7.4 - Estos organismos de Planeamiento serán complementados en su acción, en aspectos específicos sectoriales como el de viviendas, en los distintos niveles, mediante la implantación y/o perfeccionamiento de organismos ya existentes o la creación de aquellos que se estimen necesarios, para la ejecución de los planes específicos.

7.5 - Para cada nivel de aquellos organismos de Planeamiento, así como para cada uno de los sectores deberá propiciarse la participación activa de los distintos grupos de la Comunidad y de las universidades en los aspectos de la investigación y la asistencia técnica.



- CONCLUSIONES DE LA COMISION III - ASPECTO FINANCIERO DEL  
V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEMBRE  
DE 1963 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

CONCLUSIONES DE LA COMISION SEGUNDA: ASPECTO TECNICO ECONOMICO  
DEL 5to. CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN BUENOS AIRES  
EN 1963 (+)

2.1: LA INVESTIGACION TECNOLOGICA.

2.1.1: Referida a materiales, equipos y procedimientos que se utilizan en la construcción de viviendas y sus partes.

El país debe cuanto antes y en la mayor medida que sea posible, incrementar su bagaje de conocimientos y experiencias propias sobre materiales de construcción, nuevas técnicas y perfeccionamiento en el uso de los tradicionales. La Comisión estima que las inversiones aplicables a este objetivo están en el mismo orden de las más representativas.

En este orden de ideas se señala que las inversiones aplicadas a la creación o dotación de centros de investigación, están consideradas por organismos y autoridades internacionales entre las que de un modo más rápido y directo contribuyen a la elevación del nivel de vida de la población.

La Comisión ha contado entre sus miembros a destacados técnicos de instituciones nacionales, provinciales y privadas que han probado la existencia de bases muy firmes sobre las que se puede ya conseguir, con esfuerzo relativamente pequeño, el desarrollo de la investigación tecnológica aplica a la construcción.

La Comisión estima también que sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la información sobre las técnicas que se utilizan y los avances que se realizan en los países de mayor desarrollo industrial, deben ser objeto de cuidadoso estudio como bagaje básico que evite la repetición de caminos ya recorridos y permita la evaluación de resultados y de las posibilidades de transferencia de esas técnicas y métodos a nuestro medio.

La Comisión estima que en tanto el país no disponga de su propia experiencia y de sus propias normas y reglamentos, deben admitirse como necesarias y suficientes en el caso de aplicación de experiencias y técnicas extranjeras, las normas y reglamentos por las que estas experiencias técnicas y materiales se rijan en sus países de origen.

La Comisión estima que debe estimularse el uso de nuevos materiales y sistemas constructivos con un criterio responsable tal que el estímulo para el progreso técnico no signifique riesgos no medidos a priori.

2.1.2: Referida a elementos implicados en el carácter regional del problema. La Comisión destaca que si bien los planes de vivienda, sobre todo desde el punto de vista económico y en algunos aspectos técnicos, deben ser compatibles y reglamentados a nivel nacional, el problema en sí mismo tiene un carácter regional insoslayable al que se debe asignar, como garantía de éxito en los planes, un peso decisivo en

su implementación. Este hecho induce a la Comisión a recomendar de un modo muy especial que promueva regionalmente que se den las condiciones necesarias para que pueda producirse la investigación de recursos locales y de su utilización en relación con los planes de vivienda, así como desde otro punto de vista pero en relación con los mismos, será necesario insistir sobre el mayor conocimiento de los hábitos, expectativas y condicionantes que localmente deben definir los programas de vivienda.

## 2.2: LA INDUSTRIALIZACION DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA, DEFINICION Y OBJETO.

La Comisión considera necesaria la uniformación de criterio entre los técnicos en relación con la industrialización de viviendas. A estos efectos hace notar que lo que la idea de industrialización encierra como concepto fundamental, es previo y en cierta medida independiente de las técnicas, métodos y sistemas conducentes a la industrialización y que generalmente se nominan como sinónimos de ésta. Por ello establece como definición de industrialización la siguiente: la industrialización de la vivienda es un proceso definido por sus finalidades, que son las siguientes:

- a) Reducción al mínimo posible de las operaciones distintas necesarias para la construcción del edificio.
- b) Aumento al máximo posible del número de operaciones de las series de operaciones idénticas.
- c) Disposición de las operaciones en un flujo rítmico y continuo.

El objetivo o meta de este proceso es sacar a la construcción de viviendas de su actual estado de actividad rezagada en relación con las restantes industrias, de tal manera que como ocurre con otros bienes de consumo durable, cada vez más viviendas estén a disposición de más gente a menor costo.

## 2.3: LOS CAMPOS DE ACCION PARA LA INDUCCION DEL PROCESO DE INDUSTRIALIZACION.

Definida de un modo general la industrialización en el título anterior, la Comisión considera las diversas técnicas, instrumentos ó métodos cuyo fomento o estímulo puede inducir el proceso de industrialización y cuyo aplicación en cada caso estará determinada por circunstancias actuales y locales.

### 2.3.1 El mercado.

La estabilidad de demanda que permita la programación de la producción y del empleo de los recursos disponibles de modo óptimo es la primera circunstancia a considerar en la inducción del proceso de industrialización. La Comisión declara que considera incompatible cualquier aumento global de productividad en la construcción de vivienda, si previamente no se da estabilidad de demanda.

Por esta razón, la Comisión insiste en este punto en la necesidad de que la construcción de viviendas sea la resultante de planes nacionales sucesivos.

### 2.3.2: El diseño.

La Comisión considera el diseño como elemento esencial en la inducción del proceso de industrialización.

La Comisión estima que no hay ninguna razón para que las técnicas de diseño industrial que han aportado a la industria de bienes comunes valores que agregan a la utilidad de los elementos fabricados, la posibilidad de satisfacer otras aspiraciones de los usuarios por su calidad formal y plástica, no puede obtener los mismos resultados con la vivienda industrializada, sobre todo si se tiene en cuenta que han sido en general los arquitectos los que han hecho los mayores aportes al diseño industrial. Parece lógico suponer que aplicados los mismos criterios a lo que en definitiva es la razón de ser de la profesión, los resultados con la vivienda industrializada, sobre todo si se tiene en cuenta que han sido en general los arquitectos los que han hecho los mayores aportes al diseño industrial. Parece lógico suponer que aplicados los mismos criterios a lo que en definitiva es la razón de ser de la profesión, los resultados sean aún mejores.

La Comisión estima necesario el refuerzo y/o la revisión de este orden de cosas, de la educación profesional, de modo tal que los resultados sean satisfactorios tanto desde el punto de vista arquitectónico fundamental, como desde el punto de vista industrial, obteniendo, sin desmedro de los valores arquitectónicos, unidades fácilmente construibles y cuyo diseño induzca la racionalización de los procesos por la simplificación de formas y la reducción de tipos diferentes de materiales, secciones y ensambles.

La Comisión considera que el criterio seguido en el "Plan Municipal de Vivienda" de la Ciudad de Buenos Aires al llamar a licitación conjunta de proyecto y construcción de las viviendas sobre un programa básico, es recomendable lo mismo que cualquier otro que asegure la colaboración desde un comienzo de proyectista y constructor ya que a la consideración de las variables habituales en el proyecto, agrega la de otros que se relacionan directamente con el equipo, organización y métodos de la empresa que ha de construir la obra y por tanto, facilita el óptimo empleo de los recursos a utilizar.

### 2.3.3: La organización de la producción.

La organización de la producción en todos sus niveles desde la gestión empresarial hasta el estudio de trabajo, es otro de los factores básicos en la aceleración del proceso de industrialización, y debe considerarse en primerísimo término, sobre todo en las actuales circunstancias económicas del país, ya que lo mismo los progresos que se obtengan por este procedimiento que los obtenibles operando a través del diseño, son los que se conseguirán con menores inversiones.

### 2.3.4: La mecanización.

La mecanización, primero con la incorporación a las obras de pequeñas máquinas y herramientas y después de elementos mayores y más costoso, es otro factor importante a considerar en este aspecto, siempre y cuando se realice en las debidas condiciones. Estas no son otras que las implicadas en el título anterior. La mecanización sólo puede rendir sus frutos y resultar económica si la producción está previamente organizada. La incorporación de máquinas al proceso, sólo puede realizarse cuando éste se efectúa mecánicamente, es decir, cuando todas sus partes son perfectamente conocidas en su relación y en el lugar que ocupan en la serie de operaciones ordenadas.

Así como en estas condiciones la mecanización puede resultar uno de los más valiosos auxiliares del proceso de industrialización, puede resultar también uno de los rubros de inversión, menos retributivos, si no se realiza en esas condiciones.

#### 2.3.5: La prefabricación.

La prefabricación es la técnica que puede reducir la influencia que ciertos elementos aleatorios, y variables fuera de control, tales como las derivadas del tiempo atmosférico, implican grandes dificultades para la programación racional del trabajo en la construcción de viviendas.

La transferencia a fábricas de las operaciones realizadas en obra, determina un incremento en las posibilidades de control del proceso de construcción y por tanto, en el progreso hacia la industrialización.

#### 2.3.6: La standardización.

La Comisión estima que la continuidad de demanda en volumen anual de edificación como en los tipos de edificios y partes componentes que se requieran, así como la organización de la producción y la mecanización, serán practicables en mayor medida cuanto más avanzado se encuentre el proceso de standardización de materiales, secciones y ensambles; por tanto se considera que el proceso de industrialización es prácticamente imposible si no va inmediatamente precedido por otro correlativo de standardización de los elementos citados, tanto en lo que se refiere a sus propiedades físico-mecánicas como a sus tamaños y sistemas de correlación.

La standardización debe expresarse a través del sistema nacional de normas, cuya mayor eficacia se obtiene cuando las mismas han sido concebidas con un criterio de coordinación modular.

#### 2.3.7: Los reglamentos.

Se considera importante que los reglamentos atinentes a la construcción de viviendas, tanto en el orden municipal como los dictados por las autoridades responsables de los servicios públicos de que está provista la vivienda, estén dotados de la elasticidad necesaria para que la incorporación automática de las nuevas técnicas y procedimientos, sea posible sin demoras pero con suficiente garantía para el mantenimiento de la eficiente prestación de los servicios y comportamiento de las estructuras.

En este sentido la Comisión considera un antecedente sumamente

valioso el pliego de condiciones citado del llamado a concurso-licitación para la construcción de 5.000 viviendas por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, en el que se estableció como principio el requerimiento de índices funcionales y objetivos a cubrir, dejando a los proyectistas la máxima libertad en cuanto a los procedimientos que hubieran de aplicar para obtenerlos.

#### 2.4: La industria de materiales de construcción.

La Comisión considera necesario hacer notar que los elementos que se han considerado inductivos del proceso de industrialización de la construcción, pueden provocar también fuertes aumentos en la productividad en la industria de materiales de construcción que actualmente, a pesar de configurarse como una actividad industrial de planta fija, está afectada por los ciclos de demanda derivada de la irregularidad en la industria de la construcción, de tal modo que tampoco puede programar su producción, pese a que se den las condiciones para ello a causa de los grandes recursos que sería necesario asignar a stocks de manera casi habitual.

Asimismo, la Comisión destaca que la gran capacidad que en muchos casos imponen a las fábricas las características de la industria contemporánea para la producción económica, los mercados nacionales resultan insuficientes para la absorción de la producción; por tanto se considera un elemento básico para alcanzar los objetivos de perfeccionamiento técnico y reducción de costos que se persiguen, reforzar activamente el régimen de la Asociación Latinoamericana de Libre Comercio y asegurar en lo posible el proceso que lleva a su pleno funcionamiento.

La Comisión también estima necesario el estudio del mercado de materiales de construcción tanto consumidor como proveedor y el de los diversos canales de comercialización de los materiales de construcción, a fin de reducir los elevados márgenes de incertidumbre con que actualmente se deben considerar los costos de los mismos.

#### 2.5: Los recursos humanos.

La Comisión estima que para garantizar el uso óptimo de todos los recursos asignados a la construcción de vivienda, es necesario una consideración muy especial del más importante de todos ellos.

Las condiciones de la sociedad moderna no son favorables para la formación artesanal, que exige largos años para aprender la ejecución de numerosas operaciones; es necesario promover la creación de centros de capacitación laboral que en muy poco tiempo permitan la formación del número suficiente de operarios, supervisores y técnicos especializados, en operaciones o grupos de operaciones.

Por este procedimiento, asociado a la organización de la producción, será posible establecer de manera eficaz y general, a través de la colaboración de empresarios, técnicos y organizaciones gremiales que llenen los requerimientos exigidos por la alta productividad, que se considera absolutamente necesaria para compatibilizar el costo de la construcción con las posibilidades de la economía nacional en su conjunto y las familiares de los necesitados de vivienda, individualmente considerados.

-----  
(+) El Consultor de CONAVI, Ing. Carlos A. Loza Colomer actuó como Organizador, Secretario Ejecutivo y Relator General de este Congreso.

- . CONCLUSIONES DE LA COMISION III - ASPECTO FINANCIERO DEL  
V CONGRESO ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEMBRE  
DE 1963 EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

CONCLUSIONES DE LA COMISION III. ASPECTO FINANCIERO DEL V CONGRESO  
ARGENTINO DE VIVIENDA REALIZADO EN NOVIEMBRE DE 1963 EN LA CIUDAD  
DE BUENOS AIRES. (+)

**- CARACTERIZACION DE LA VIVIENDA**

entro del esquema desarrollado en el documento de trabajo presentado sobre el tema "Propuesta para definir las categorías de vivienda" y completando las ideas expuestas en la Comisión I, desde el punto de vista financiero, es la Comisión entiende que: puede caracterizarse a la vivienda económica en la siguiente forma:

**.1 Vivienda Económica**

1.1.a.- Que para su pago, exija del núcleo familiar que la habita, un servicio mensual no mayor de un determinado porcentaje de su ingreso (hoy 5% aproximado) durante un cierto plazo (hoy 20 años aproximadamente).

1.1.b.- Que tengan un tratamiento impositivo en cuanto a contribuciones y tasas, y otras medidas de fomento y/o estímulos financieros adecuados al lugar y actualizados en función del desarrollo económico del país.

Queda entendido pues que las viviendas llamadas de interés social, se caracterizarán en cuanto al aspecto económico financiero se refiere por:

Servicios mensuales con características más liberales que los que caracterizan a la vivienda económica.

Tratamiento impositivo - contribuciones y tasas-, medidas de fomento y/o estímulos financieros preferenciales respecto a la de la vivienda económica en el mismo tiempo y lugar.

**.2 La vivienda en general**

Será la que:

1.2.a.- Pueda ser pagada mediante servicios mensuales que o bien excedan del 25% del ingreso familiar o puedan hacerlo en un plazo no menor de los fijados para la vivienda económica.

1.2.b.- Puedan soportar tratamiento impositivo -contribuciones y tasas- iguales o menores a las de la vivienda económica, y medidas de fomento y/o estímulos financieros menores que los de la vivienda económica.

1.3: La Comisión ha recogido también la opinión de algunos señores delegados que preferían fijar umbrales que delimiten las características de las viviendas de interés social y viviendas en general, partiendo de interés social.

**III - ACCCION ESTATAL Y PRIVADA**

2.1 El Estado debe actuar en el campo de la vivienda con carácter supletorio de la actividad privada, o sea en aquellos sectores que la actividad privada no puede atender.



- 2 -

2. Paralelamente y en forma permanente debe desarrollar una acción promocial y de colaboración en materia financiera, para facilitar y consolidar la acción de entidades, empresas, asociaciones, nucleamiento, etc. que se dediquen a la promoción, construcción o financiación de viviendas en cualquiera de sus formas, a fin de que en el futuro, por esos medios, puedan gradualmente satisfacer las necesidades de la vivienda de los más amplios sectores de la población.

3. En ningún caso y siempre que la actividad privada cumpla satisfactoriamente una acción eficiente, u con carácter social en algún sector de la vivienda, el Estado debe incursionar en el mismo superponiéndose y compitiendo en detrimento de la meta fundamental señalada precedentemente.

## tema 2.- Aplicación de la teoría del financiamiento cooperativo, exigencias técnicas y de contralor estatal.

### - SITUACION ACTUAL

1. El país dispone potencialmente de técnicos, empresas, mano de obra, materia prima y materiales necesarios para solucionar satisfactoriamente el problema de la vivienda.

La dificultad en lograrlo responde casi exclusivamente a la falta de un financiamiento adecuado.

2. La inflación y otros factores concurrentes que padece el país desde hace 20 años, ha hecho desaparecer del mercado financiero los mecanismos tradicionales y el consiguiente desmejoramiento monetario ahuyentó capitales, especialmente los afectados a la actividad constructiva.

3. Frente a estas condiciones, y a falta de capitales preconstituídos, surgen los mecanismos de financiamiento cooperativo, que se caracterizan por irse formando con la participación modesta de muchos interesados, dando lugar a la formación de importantes capitales que se concentran en entidades que pueden revestir la naturaleza jurídica de sociedades anónimas, cooperativas mutualidades y otras.

4. El financiamiento cooperativo puede presentarse bajo cualquiera de las siguientes formas, conocidas hasta ahora y que no son absolutamente excluyentes. Sistemas cerrados, sistemas abiertos, sistemas de ahorro libre y sistemas contractuales (de plazo abierto o de plazo fijo).

En nuestro país merecen considerarse, por su desarrollo, las entidades de Ahorro y Préstamo que practican en general el sistema contractual de plazo abierto.

### II - EXIGENCIAS TECNICAS

Todo financiamiento cooperativo, exige, para su buen funcionamiento, cumplir en su desarrollo, ciertas condiciones de orden técnico, a saber:

- 3 -

- 1 Integración completa cuando se trata de sistemas cerrados.
- 2 Producción y permanencia cuando se trata de sistemas abiertos.
- 3 En ambos casos y conforme a la tasa de interés del sistema, una adecuada relación entre cuotas de integración, períodos de integración, cuotas de amortización y períodos de amortización.

De estas 4 variables, cada una de ellas es función de las otras y deben ser determinadas satisfaciendo las posibilidades y necesidades del medio socio-económico en el que se aplique el sistema.

- 4 En la medida en que se cuenta con recursos extraños al sistema, pueden ser mejoradas las condiciones que debe afrontar el adherente en el sentido de disminuir las cuotas periódicas de integración y/o las cuotas de amortización o bien aumentar los períodos de amortización, posibilitando con ello que el precio de la vivienda sea compatible con las posibilidades de pago de sectores mayores de la población.

Incluso con adecuados respaldos financieros se podría llegar en nuestro medio a transformar los sistemas de plazo abierto en otros a plazo fijo que sería más eficaz como elemento concurrente desde el punto de vista financiero para un plan habitacional.

Es recomendable, en la selección de los planes, que a mayor cuota de integración corresponda mayor cuota de amortización y en consecuencia, menor plazo de amortización y, a menor período de integración, mayor coeficiente de integración y en consecuencia menor préstamo efectivo.

## III - EXIGENCIAS DE CONTRALOR

- 1 La actividad del financiamiento cooperativo requiere por parte del Estado una adecuada fiscalización destinada a velar por los intereses de los numerosos adherentes que agrupan las entidades, y al mismo tiempo el fomento y estímulo que merece la práctica del ahorro siempre sensible a medidas de carácter oficial.

El cumplimiento de ambas funciones aconseja fijar normas claras y precisas a las entidades, así como adecuar su número en relación al mercado. Así por ejemplo, hoy en nuestro medio y en función de la composición demográfica, déficit habitacional, crecimiento vegetativo, posibilidades de inversión y dimensión económica de las entidades se entiende que la cantidad de empresas que actúan en nuestro medio es excesiva.

## IV - REVISION LEGAL

- 1 La legislación específica en vigencia requiere una revisión que la actualice y estructure orgánicamente y debe prescribir una completa exención impositiva nacional, provincial y municipal, para todo su régimen operativo, como una colaboración mínima que puede prestar el Estado a la diligente si-

- 4 -

tuación que ha creado la necesidad de viviendas y especialmente en atención a las características de las viviendas financiadas por el sistema y el esfuerzo desarrollado por los adherentes concretado en hábitos de ahorro dentro de un sistema que, practicado por la actividad privada, coopera con el Estado a solucionar un serio problema social.

## V - COOPERATIVAS

5.1 El Estado debe estimular el fortalecimiento de las cooperativas de vivienda, sociedades de ahorro y préstamo y ahorro y vivienda, haciendo las modificaciones que fueran necesarias al régimen legal vigente, de modo que éstas puedan desenvolverse institucional y financieramente, participando del refinanciamiento en la Caja Federal a crearse.

5.2 Debe fijar además normas de orientación, estímulo, garantías y control sobre todas las instituciones financieras privadas, definiendo su campo de acción y estableciendo reglamentaciones diferenciadas que contemplen los distintos tipos de sociedades financieras, sean éstas cooperativas, sin fines de lucro o sociedades de capital.

### Tema III - El reajuste

## I - PROBLEMA QUE PLANTEA LA INFLACION

### 1.1 Disminución del poder de compra

En el problema del financiamiento en general, en la medida que la tasa inflacionaria en un medio sea mayor que la del interés que se cobra, se produce una disminución del poder de compra de los capitales que se recuperen con relación a los que fueron prestados.

Ese deterioro es tanto mayor, en cuanto hace a vivienda y dado los plazos amplios que requiere su financiamiento, especialmente para los sectores de medianos y bajos ingresos, la descapitalización en nuestro medio es considerable.

### 1.2 Distorción producida

En el caso particular que los fondos provengan de un sistema donde se aplique la teoría del financiamiento cooperativo cualquiera sea el tipo de sociedad, la distorsión que se produce, origina consecuencias de distinto orden que conviene analizar.

#### 1.2.1: El ahorrista

- En el caso de desistimiento, por similitud con un inversor común.

- En el caso de continuar en el sistema si prosigue con el valor nominal de su contrato invariable, ocurrirá que no puede financiar la vivienda que lo motivó y si amplía periódicamente el valor nominal de la misma, el período de integración o tiempo de espera se prolonga.

- 5 -

### 1.2.2 El prestario

El prestario se beneficia, dado que devuelva el préstamo con una moneda cada vez más valorizada.

### 1.2.3 La entidad

La entidad técnicamente, desde el punto de vista financiero, puede seguir funcionando en base a determinadas condiciones de mercado.

### 1.2.4 El sistema

El sistema, permite, en un tiempo determinado, construir manoer cantidad de viviendas, a medida que aumentaban la tasa de inflación, si se las com para con las que pudieran haberse construido en un régimen de estabilidad.

## II - SOLUCIONES

Frente a este panorama, un sector de los integrantes de la Comisión propugna ron la adopción de alguna mecánica de reajuste que corrija la distorsión del sistema; otro, en cambio, se opuso a tal tipo de solución, entendiendo que la inflación no distorciona el sistema.

## III - EL PROBLEMA CON RELACION A LA VIVIENDA

En cualquier caso y por encima de las discrepancias expuestas, corresponde poner énfasis en que cualquiera sea la solución que se adopte frente a la actual inflación que deberíamos tratar de evitar por todos los medios, y mientras subsista la influencia sobre el sistema, lo que interesa fundamentalmente desde el punto de vista de los objetivos de este Congreso y del interés nacional, es que lo procedimientos que en definitiva se utilicen sean los que posibiliten la construcción del mayor número de viviendas, en el mismo período, compatible con el buen funcionamiento de los sistemas financieros.

### Tema 4 .- Caja Central y otras soluciones

#### I - NECESIDAD DE UNA CAJA CENTRAL

Estudiados los trabajos presentados y debatido el tema con aportación de antecedentes extranjeros, se llega a la conclusión de que es de indispensable necesidad para el mejor funcionamiento y coordinación de los diferentes planes de financiamiento cooperativo de viviendas, la creación y puesta en funcionamiento de una Caja Central que tenga las siguientes características y fines:

## II - ORGANIZACION

La Caja Central debe ser una institución de economía mixta con aportes y representantes estatales y privados, con absoluta autarquía y gran agilidad operativa y con la finalidad de que posibilite reducir las cuotas y acortar los plazos de espera para estar de acuerdo con la capacidad de pago de la mayoría de la población.

## III - RECURSOS

### 3.1 Importancia de los recursos

La magnitud de los recursos se determinará en base a la demanda efectiva de vivienda, una vez adecuados los planes financieros de las entidades a las posibilidades de los sectores de la población con menores capacidades de pagos.

### 3.2 Procedencia de los recursos

Dichos recursos pueden ser de procedencia nacional y/o extranjera. Entre las nacionales, se pueden contar ahorros privados, bonos, cédulas, títulos impuestos específicos, un porcentaje sobre la mayor recaudación de las diferentes cajas de previsión provenientes de una mejor tecnificación en sus procedimientos, liberación de una parte de los encajes bancarios, partidas que puedan destinarse dentro del presupuesto nacional, Caja de Ahorro Postal, un porcentaje sobre los aumentos de alquileres provenientes de una paulatina liberación de la ley y otros que oportunamente puedan crearse.

Con respecto a los extranjeros, se estima que si previamente se crea la organización necesaria en el país, en base a un verdadero "sistema de Financiamiento para la Vivienda", que pueda funcionar con carácter permanente, en lugar de los planes inorgánicos confeccionados hasta ahora en forma esporádica, es muy factible la obtención de dichos fondos en distintos mercados públicos y privados.

Los recursos de la Caja Central deberán ser inyectados adecuadamente en los sistemas de financiamiento cooperativos que operen en consonancia con la misma, para que sirvan como aporte externo de los sistemas y que actúen como "capital semilla" durante el tiempo necesario para lograr los fines antes indicados en consonancia con la meta fundamental de política de financiamiento de vivienda expuesto al considerar el tema 2.

## IV - AVALES Y GARANTIAS

Posrá asimismo otorgar avales y garantías a favor de las sociedades e instituciones que puedan obtener créditos y/o redescuentos de sus carteras en forma individual.

- 7 -

**V - SEGUROS**

Tendrá a su cargo el seguro sobre los ahorros y créditos, de vida, incapacidad o invalidez o de incendio.

**VI - DESTINO DE LOS FONDOS**

Se destinarán a financiar el descuento, cesión o afectación de carteras hipotecarias, a prefinanciamiento dentro del sistema, a respaldar la posibilidad de transformar los sistemas contractuales de plazo abierto en otros con plazos fijos de adjudicación y/o a cualquier otro fin que en futuro puede determinarse para el afianzamiento de los sistemas de financiamiento cooperativo.

(1) Actúo como Organizador del Congreso, Secretario General y relator el Ing. Civil Carlos A. Loza Colomer,

+++++

Documento N° 14.

4. INFORME FINAL DEL CUARTO CONGRESO ARGENTINO DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA REALIZADO EN MAR DEL PLATA DEL 28 DE SEPTIEMBRE AL 10 DE OCTUBRE DE 1960.

INFORME FINAL DEL IV CONGRESO ARGENTINO DE FINANCIAMIENTO  
DE LA VIVIENDA REALIZADO EN MAR DEL PLATA DEL 28 DE SEP-  
TIEMBRE AL 1º DE OCTUBRE 1960.-

Leído por el Relator General y aprobado por unanimidad  
en la Asamblea Plenaria.

De acuerdo al art. 20 del reglamento de este Congreso, vengo a exponer ante la Asamblea Plenaria el informe final elaborado por el Comité de Coordinación según lo dispuesto por los artículos pertinentes del citado reglamento.

Reunido este Comité con la presencia de los Presidentes y Relatores de las tres Comisiones formadas, con los señores Asesores y algunos autores de trabajos importantes especialmente invitados, el Comité de Coordinación, previa análisis de las conclusiones a que había arribado cada una de las Comisiones, ha preparado una síntesis de las ideas fundamentales a que se ha arribado en las deliberaciones de este Congreso.

**Tema I - LAS INVERSIONES EN VIVIENDA CON RELACION A UN PLAN  
NACIONAL DE INVERSIONES:-**

Estudiados los trabajos presentados y considerados los antecedentes contenidos en los mismos, se estima posible y aconsejable reservar para inversión en vivienda alrededor del 25% del ahorro nacional, que equivaldría aproximadamente al 5% del producto bruto interno, con tal de que el ahorro nacional restante se destine esencialmente a inversiones reproductivas, debidamente planificadas.

Dichas posibilidades de inversión podrían aumentarse:

- a) A través de financiación adicional por capitales extranjeros que ingresen al país preferentemente en forma de equipos que faciliten una mayor productividad en la construcción, siempre que se amorticen a largos plazos.
- b) A través del incremento del ahorro popular mediante el incentivo de la vivienda propia, que ofrece grandes posibilidades, hoy no aprovechadas.
- c) Mediante el incremento del producto bruto interno (y en consecuencia de las inversiones susceptibles de ser destinadas a vivienda) a través de un mayor esfuerzo de los sectores productivos.

**Tema II - PROCEDENCIA DE LOS FONDOS DE INVERSION EN VIVIENDA.-**

Analizados los trabajos presentados y establecida la diferencia entre el concepto de vivienda pública de interés social y vivienda en general, se convino en que los recursos dirigidos a financiar la primera se deben canalizar a través del estado, no ocurriendo lo mismo con los otros tipos de construcciones.



Se entendió asimismo que al hablarse de vivienda no se refería únicamente a la construcción propiamente dicha sino además a los elementos conexos correspondientes; ello establecido, se ha llegado a un acuerdo general con respecto a los siguientes puntos:

- a) Que los fondos nacionales a invertirse en vivienda no deben provenir de emisión inorgánica.
- b) Que ante lo imperativo de destinar recursos fiscales a viviendas de interés social, se considera que la creación de nuevos medios con este propósito se obtengan a base de rentas no inflacionarias,
- c) Que en consideración al origen de los fondos, los saldos disponibles de las recaudaciones de las Cajas de Previsión una vez abonados los montos por jubilaciones y pensiones, y cubierto los gastos administrativos, deben invertirse con prioridad en préstamos para viviendas.
- d) Que debe orientarse la inversión hacia la vivienda a través de títulos de valor ajustable a la inflación por medio de las variaciones en índices tales como el de sueldos y salarios u otros adecuados, según las circunstancias, de modo tal que atraigan al inversionista.
- e) Que debe procurarse por todos los medios canalizar y estimular el ahorro popular hacia la solución del problema de la vivienda mediante el establecimiento de mecanismos adecuados de ahorro, de ahorro y préstamo, procedimiento de inversión de reservas de seguridad, etc., siempre con el carácter reajutable a la inflación que se ha establecido en el párrafo precedente.

Después de lo precedentemente expuesto con referencia a los Temas I y II, que fueron tratados por la misma Comisión A, se llegó a la siguiente conclusión:

Que aceptada la posibilidad y conveniencia de la inversión del 5% del producto bruto interno del país, que suma aproximadamente en la actualidad 30 mil millones de pesos, a lo cual se sumarán las posibilidades de inversión adicionales mencionadas, que incrementarán esta suma, y analizadas y definidas las fuentes sanas de procedencia de estas inversiones, se estima que con una inteligente política financiera, que este mismo Congreso ha estudiado por intermedio de su Comisión III, podrían ser canalizados estos recursos y realizadas estas inversiones, es decir que la financiación de viviendas tendrá la solución que el país espera.

### Tema III - POLÍTICA DE DISTRIBUCION DE LAS INVERSIONES.- POLÍTICA DE VIVIENDA.-

Una política financiera de vivienda debe partir de la diferenciación entre vivienda pública de interés social y la de interés general.

A este efecto se acepta la siguiente definición:

- a) Vivienda pública de interés social es aquella en que la comunidad, a través del estado nacional, provincial o comunal, ayuda a su financiación con fondos públicos y,

- b) Vivienda de interés general es aquella que comprende el resto de las viviendas necesarias en la que la actuación del estado debe limitarse a funciones de orientación, estímulo y garantía.

En cuanto a la orientación general de esta política financiera en materia de vivienda, se aconseja seguir las siguientes directivas:

- a) A fin de que los programas de vivienda cumplan en su plenitud la función social que se les asigna, la legislación y reglamentaciones complementarias deben establecer explícitamente la obligación del beneficiario de contribuir con su esfuerzo en la medida de sus posibilidades mediante el ahorro, previo o paralelo, ayuda mutua, etc., aplicado cada uno de estos sistemas en sus campos de acción específica.
- b) Los fondos oficiales que se apliquen a la construcción de viviendas deben destinarse a los sectores de menores recursos, salvo cuando el objetivo principal de las inversiones sea el de fomento económico, que signifique en forma inmediata un beneficio a la población.
- c) Que los recursos financieros disponibles para la vivienda pública de interés social y vivienda en general, deben distribuirse, para aumentar su rendimiento, entre la construcción de viviendas y los créditos y aportes que para el reequipamiento, industrialización, investigación tecnológica, normalización y coordinación modular, sean requeridos por las entidades sin fines de lucro y empresas que lo soliciten acreditando méritos para ello.
- d) El aprovechamiento de los resultados de las inversiones aconsejables en la recomendación anterior y el consiguiente incremento de productividad de las empresas, exige la construcción de los programas de ejecución en obras de cierta importancia en cuanto al número de unidades involucradas en cada operación, aconsejándose el crédito individual únicamente para casos especiales.
- e) Los planes de desarrollo que determinen radicación o transferencia de población, deben integrarse con un plan de viviendas y servicios.
- f) Debe igualmente estimularse la solución de la vivienda como complemento de las industrias existentes.
- g) Con el propósito de encausar al máximo el ahorro popular con fines de vivienda, deben perfeccionarse las instituciones financieras existentes y crear las condiciones de estímulo y garantía necesarias para la formación de otras nuevas, sean estas con o sin fines de lucro.
- h) Las leyes provinciales de vivienda deben ser coordinadas para completar la legislación nacional, que a su vez debe tener en cuenta la estructura federal del país.
- i) Los organismos provinciales de vivienda deben ser coordinadores y orientadores y de ninguna manera constructores, salvo el caso de tener que suplir, por ausencia, a la actividad privada. Debe adecuarse la estructura de las disposiciones legales y reglamentarias para que la vivienda pueda beneficiarse con la agilidad que hoy tienen las inversiones y operaciones de capital sobre bienes muebles.

Tema IV - MECANISMOS DE APLICACION PUBLICOS Y PRIVADOS Y REGIMEN FEDERAL.-

La Comisión de Coordinación juzga que es de absoluta necesidad y de suma urgencia la sanción de una ley nacional de la vivienda que determine la constitución de un organismo de carácter orientador y normativo, no burocrático, encausándose así, definitivamente, en forma ordenada y orgánica la serie de proyectos y de ideas existentes en la materia. Dicha ley debe establecer los lineamientos de la política nacional de vivienda y asegurar una efectiva descentralización del financiamiento de la misma, estructurando un sistema que facilite a los mecanismos de aplicación públicos y privados el cumplimiento de funciones específicas ajustadas y sujetas a dichos lineamientos.

Las recomendaciones concretas sobre este punto serán las siguientes:

- a) Creación por ley de un mecanismo nacional de aplicación de la política de vivienda, de carácter coordinador y normativo, en el cual debe darse intervención a entidades privadas por intermedio de sus organizaciones más representativas.
- b) En la política de vivienda denominada como de interés general debe posibilitarse el empleo con prioridad de los fondos de previsión social a través de la Dirección General de Préstamos Personales y con Garantía Real; alentar el ahorro popular, la inversión de los recursos de las compañías de seguros y capitalización, de los bancos privados, de las cooperativas de vivienda, del Banco Hipotecario Nacional y, de los institutos provinciales de previsión social, aprovechando al máximo las organizaciones e instituciones públicas existentes, racionalizándolas y orientándolas hacia una función específica que sea útil al desarrollo del plan de conjunto.
- c) Debe propenderse a la creación de sociedades de ahorro y préstamo, que funcionan ya con éxito en otros países de América.
- d) Debe fomentarse el desarrollo del cooperativismo de vivienda en sus distintas expresiones, para lo cual deberá complementarse la ley de cooperativas en lo referente a la actuación de este tipo de sociedades.
- e) Además debe estimularse en todas las formas posibles la creación de las instituciones u otros organismos de bien público que se constituyan y se acojan a las normas establecidas por el organismo rector de la política nacional de vivienda.

Tema V - ASPECTOS COMPLEMENTARIOS AL FUNCIONAMIENTO.- REGIMEN IMPOSITIVO Y OTROS

- 1.- Debe encararse un sistema especial que permita conservar el poder adquisitivo de los depósitos de ahorro, a través de un índice basado -en inflación- en el valor de los sueldos y jornales, reajustando como contrapartida, en la misma forma, las cuotas de amortización de los créditos.

- 2.- Debe estimularse mediante un nuevo ordenamiento impositivo la desgravación de la actividad industrial y comercial referente a la construcción de viviendas, pudiendo considerarse entre otros puntos, los que se señalan:
- a) Liberación total de toda tasa e impuesto al mayor valor para todas aquellas construcciones de viviendas en un período determinado.
  - b) Exención por igual período del impuesto a los réditos a la renta que produzcan esas inversiones así como la primera venta.
  - c) Exención de toda clase de impuestos y sellos para todos los contratos escrituras, etc., necesarias para la ejecución, locación o primera venta de esas viviendas por igual período.
  - d) Exención de toda justificación de origen a los capitales que se invierten en esas operaciones
  - e) Exención hasta la primera venta del impuesto a la herencia.
  - f) Posibilidad de deducir de las ganancias hasta un determinado porcentaje de las sumas que se inviertan en vivienda, porcentaje que podría ser decreciente según la categoría de la vivienda que se construya.
  - g) Exención del impuesto a las actividades lucrativas.
- 3.- Deben gravarse con un recargo los impuestos a los terrenos baldíos en las zonas urbanizadas.
- 4.- Deben facilitarse con recursos oficiales y con el aporte de la actividad privada, la investigación tecnológica y el estudio de nuevos sistemas constructivos.
- 5.- Como complemento de toda política financiera en la materia es indispensable, contar con una estabilidad en los planes de construcción de viviendas, que permita a las industrias existentes y a las nuevas a crearse una continuidad en el trabajo, capaz de preveer las amortizaciones necesarias de las maquinarias y equipos, lo que redundaría en beneficio de los costos.
- 6.- Debe modificarse la ley de alquileres para ir a una liberación paulatina pero definitiva, ya que la misma actúa como factor negativo en la solución del problema de la vivienda, al quitar todo estímulo a las inversiones con destino a viviendas de renta, inversión muy útil desde el punto de vista social para los capitales privados que lógicamente se han orientado hacia otras actividades. Además, el exceso de proteccionismo ha quitado al locatario el espíritu de ahorrar para construir su propia vivienda, ya que económicamente, le conviene más ser inquilino con precios congelados que pasar a ser propietario. Para dar una

mayor seguridad a las nuevas inversiones en viviendas de este tipo podría llegarse, como ocurre en Chile, a la firma de un contrato simple entre el Estado y el inversor.

#### Observación de carácter general

La Comisión Coordinadora hace notar a la Asamblea Plenaria que en las conclusiones precedentemente expuestas se ha intentado hacer una síntesis de las conclusiones a que arribará cada Comisión, sin entrar en muchos otros aspectos de este problema, que fuera ampliamente debatido y cuyas constancias se encuentran en los informes que cada Comisión llevara a la Reunión de Coordinación.

El Procedimiento seguido obedece a la idea expuesta en el reglamento y en el objeto mismo del Congreso de tratar de definir una serie de directivas coherentes sobre el problema integral del financiamiento de la vivienda.

Por separado se da noticia de todos los trabajos presentados que fueran debidamente considerados en las Comisiones y a partir de los cuales se llegara a las conclusiones que se informan.

En el caso del trabajo presentado por la delegación de técnicos chilenos y que fuera tratado en Asamblea Especial, la Comisión de Coordinación ha estimado conveniente hacer una resolución especial. El mismo procedimiento ha acordado con referencia a los proyectos de ley que han sido sometidos a la consideración de este Congreso.

Por último, informa a la Asamblea Plenaria que ha llegado a la Comisión de Coordinación, una expresión de anhelos de carácter general sobre el problema de la vivienda presentado por el Instituto Argentino de la Vivienda, para que sea sometido a la Asamblea, según lo dispone el artículo 23 del reglamento.

Ing. Carlos A. Loza Colomer  
Relator General y Secretario Ejecutivo

(+) Actúo como organizador del Congreso, Secretario General y Relator el Ing. Civil Carlos A. Loza Colomer. Se agrega una copia textual del informe final.

# **Curso de Implementación de la** **Ley Orgánica de CONAVI**

## **Síntesis del III Informe Operativo Presentado por el Consultor**

**Ing. Carlos A. Loza Colomer**

### **CONTENIDO:**

- . Copia de la carta de elevación del Informe
- . INDICE de la Introducción
- . Nómina de los funcionarios consultados antes de hacerse la redacción definitiva del articulado de la Ley.
- . Antecedentes y Aclaraciones Previas
- . Síntesis Conceptual de la Ley.
- . INDICE del Articulado
- . Articulado (copia textual)
- . INDICE de la Exposición de Motivos.

NOTA: El informe original contiene además el gráfico de cumplimiento del programa de trabajo, copia del Programa del Curso de Implementación y los fundamentos de la Política de Vivienda seguida en la LEY y en cada uno de sus Capítulos y Artículos.

La Paz, Febrero de 1971

CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA NUEVA LEY ORGANICA DE CONAVIDOCUMENTO PARA LOS ASISTENTES AL CURSO.-

Síntesis del TERCER INFORME OPERATIVO presentado a CONAVI el 2 de febrero de 1971 por el Consultor Ing. Carlos A. Loza Colomer.

Contenido:

- . Copia de la carta de elevación del Informe.
- . INDICE de la Introducción.
- . Nómina de los funcionarios consultados antes de hacerse la redacción definitiva del articulado de la Ley.
- . Antecedentes y Aclaraciones Previas.
- . Síntesis Conceptual de la Ley.
- . INDICE del Articulado
- . Articulado (copia textual)
- . INDICE de la Exposición de Motivos.

NOTA: El informe original contiene además el gráfico de cumplimiento del programa de trabajo y la copia del programa del curso de implementación.

2 de febrero de 1971.

De: Ing. Carlos A. Loza Colomer  
CONSULTOR

Al: Gral. Fernando Campero Trigo  
DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVI

Ref: INFORME OPERATIVO Nº III CORRESPON-  
DIENTE AL MES DE ENERO 1971 - PRO-  
YECTO DE LA NUEVA LEY DE CONAVI Y  
EXPOSICION DE MOTIVOS DE LA MISMA.

De mi consideración:

En cumplimiento de las obligaciones contractuales, tengo el agrado de dirigirme al Sr. Director Ejecutivo, elevando a su consideración el Informe Operativo Nº III, correspondiente al mes de enero, en el cual se acompaña el Proyecto de la Nueva Ley de Conavi, y la Exposición de Motivos de la misma.

Como puede apreciar el Sr. Director, se ha cumplido el Plan de Trabajo propuesto en su oportunidad (se acompaña el mismo gráfico del Plan con sus correspondientes marcas de cumplimiento en las tareas programadas), habiéndose consultado en su estudio a funcionarios de Conavi y del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

De inmediato seguiré con el mismo Plan, en la parte de implementación, con el curso cuyo programa y demás detalles fueron sometidos a su aprobación y son de su conocimiento (se acompaña el citado programa).

Salúdolo con mi distinguida consideración.



INDICE  
INTRODUCCION

	Pag.
• GRAFICO DEMOSTRATIVO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN	1
• RECIBOS DE CONSULTA A FUNCIONARIOS SOBRE EL ANTE- PROYECTO DEL ARTICULADO DE LA LEY	2/5
• CURSO DE IMPLEMENTACION DE LA LEY-PROGRAMA	6/14
• ANTECEDENTES Y ACLARACIONES PREVIAS	
I - La tarea encomendada por el contrato al Consultor	15
II - ANTECEDENTES BASICOS CONSIDERADOS	
2.1 Informe anterior-Proyecto de Ley y Organización de Conavi	16
2.2 Antecedentes legales consultados	16
2.3 Nuevas disposiciones legales a partir de 1968	17
2.3.1 Leyes, disposiciones y estudios aprobados	18
2.3.2 Leyes o proyectos en estudio	18
2.4 Situación actual de Conavi.	18
III - Criterio seguido en el estudio del nuevo proyecto	
3.1 Política de Vivienda	
3.2 Consulta a funcionarios de CONAVI y del Ministe- rio de Urbanismo y Vivienda	19
3.3 Consideración de las últimas disposiciones y proyectos	20
3.4 Normas básicas para la estructura, articulado y fundamentos de Ley	20
3.4.1 Estructura	20
3.4.2 Articulado	21
3.4.3 Exposición de motivos	21
IV - Implementación de la Ley	
4.1 En La Paz	22
4.1.1 Curso sobre vivienda y explicaciones del Proyecto de Ley	22
4.2 En el Interior	23
V - La tarea futura de CONAVI (INAVI)	23
5.1 Correcciones y ajustes al proyecto de Ley y defensa del mismo	23

5.2 Estatutos y Reglamentos una vez aprobada la Ley	24
5.3 Ajuste de la Ley a las nuevas disposiciones que se aprueben	
5.4 Intervención de INAVI en el estudio de organización del Banco Nacional de la Vivienda	25
5.5 INAVI y los convenios con el BID	25
<u>. SINTESIS CONCEPTUAL DEL NUEVO PROYECTO DE LEY ESTUDIADO</u>	
Introducción	27
Conclusiones	28
Síntesis del articulado de la Ley	29

### ANTECEDENTES Y ACLARACIONES PREVIAS

Como introducción a este TERCER INFORME OPERATIVO, en el cual se eleva el PROYECTO DE LA LEY ORGANICA DE INAVI y su EXPOSICION DE MOTIVOS complementaria, creo necesario dar algunos antecedentes y hacer aclaraciones previas que permitan una mejor y más clara interpretación de los mismos.

#### I. La tarea encomendada por el contrato al Consultor.-

En el contrato firmado con fecha 19 de septiembre de 1970, se especificaban las tareas a realizar que en síntesis consistían en:

- a) Revisión de los antecedentes que determinaban la actual situación de CONAVI y colaborar con el Ministerio de Urbanismo y Vivienda en la determinación de la política a seguir en esta materia que estaría contenida en el proyecto de la Ley Orgánica del Ministerio.
- b) Adaptación del proyecto anterior a la nueva situación, integralmente considerada.
- c) Implementación de la Ley, es decir, explicación detallada de sus conceptos y posibilidades para una aplicación efectiva de la misma.

La tarea indicada en el inciso a) ha sido realizada según se ha hecho conocer en el primer informe operativo de fecha 25 de noviembre de 1970, que fuera complementado con documentos que enviaron desde Buenos Aires durante el mes de diciembre.

El estudio correspondiente al inciso b) comenzó el mismo mes de diciembre en Buenos Aires y continuó en La Paz, en enero hasta concluir con este proyecto que se eleva.

La demora de menos de una semana en la entrega del proyecto fue motivada por causas ajenas al Consultor, entre ellas, el tener que rehacer varias veces algunos de los capítulos de esta Ley como consecuencia de nuevas disposiciones proyectadas o sugerencias que se le hicieran llegar del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, que se comentarán más adelante.

Finalmente, el trabajo de implementación que se establece en el inciso c) será realizado durante el mes de febrero, como se explicará a continuación con más detalle.

## II. ANTECEDENTES BASICOS CONSIDERADOS.

### 2.1 Informe anterior - Proyecto de Ley y Organización funcional de CONAVI.

Con fecha 29 de enero de 1969 se elevó el tercer informe operativo de la firma consultora contratada por CONAVI, con el proyecto de Ley preparado por el suscrito que constaba de 99 artículos en 50 páginas, a lo cual seguía una síntesis conceptual de la Ley de 8 páginas y una extensa Exposición de Motivos o fundamentos de la orientación general del proyecto, de la política de vivienda adoptada y de la justificación de su articulado que comprendía en total 293 páginas. Como en este trabajo de adaptación del proyecto anterior a la situación actual, gran parte de los conceptos fundamentales establecidos en aquel proyecto, que para simplificar su identificación llamaremos "Proyecto Anterior" (P.A.), siguen teniendo vigencia y dicho documento obra en poder de CONAVI, para no hacer excesivamente largo este informe, en muchos casos daremos por reproducidos los fundamentos de ese proyecto, indicando las páginas del informe anterior en que se encuentran.

### 2.2 Antecedentes legales consultados.-

En la página 2 del P.A. se detallan las disposiciones constitucionales y legales que fueron consideradas en esa oportunidad y que se dan por reproducidas para este proyecto como antecedente, especialmente los siguientes documentos:

- . Decreto-Ley Nº 04385 del 30 de abril de 1956.
- . Decreto Supremo Nº 05206 de 29 de abril de 1959.
- . Decreto-Ley 06916 del 3 de julio de 1964.
- . La Constitución Política del Estado Boliviano promulgada el 2 de febrero de 1967 y
- . Decreto Supremo 08015 de 13 de junio de 1967, que era el vigente en esa época.

En la exposición de motivos citada se comentan estas leyes y Decretos Supremos en sus partes substanciales desde la citada página 2 hasta la página 18.

## 2.3 Nuevas disposiciones legales a partir de 1968

### 2.3.1 Leyes, disposiciones y estudios aprobados.-

A partir de 1968 en muchas disposiciones legales tomadas y estudios realizados por el Gobierno, hay dos significativos que hacen variar fundamentalmente el planteo del proyecto anterior.

El primero es la Ley de Bases, que lleva la identificación de Decreto Ley 09195 del 30 de abril de 1970 y que tiene dos consecuencias importantes que sintéticamente destacamos: la creación del Ministerio de Urbanismo y Vivienda (Art. 23 de la Ley) y el propósito de dicha Ley tiene por objeto "asegurar una distribución racional de las actividades del Estado en lo nacional, regional, departamental y local; una clara distinción de las aleaciones de decisión, de asesoramiento, de apoyo administrativo y de operación, una mejor coordinación en la ejecución de los planes de desarrollo económico y social; la jerarquización de la función pública, la eficiencia administrativa; la simplificación de los procedimientos y un eficaz control administrativo".

Vale decir, es una ley que dá normas genéricas para racionalizar la administración pública. No obstante no se dan, sino en forma muy general, las que corresponden a la caracterización y funcionamiento de las entidades públicas descentralizadas como CONAVI, de modo que se disponga de una orientación básica para el nuevo proyecto a estudiar.

El otro antecedente importante es el estudio realizado por el Ministerio de Planificación y Coordinación, entregado al Gobierno en 1970, sobre "Estudio socio-económico del desarrollo nacional", con antecedentes y orientaciones a seguir para los planes generales y sectoriales en los próximos 20 años, 1971-1991.

Además de los conceptos generales contenidos en este estudio interesan los que corresponden al "desarrollo urbano y de vivienda (pág. 63 a 65 del compendio contenido en la publicación oficial que realizara el Ministerio de Planificación el 26 de septiembre de 1970). Ambos documentos han sido especialmente considerados en el proyecto que se eleva.

#### 2.3.2 Leyes o proyectos en estudio.-

Han tenido que ser considerados también y en algunos casos durante la realización de este trabajo, otros antecedentes legales que aún no están aprobados pero tienen un trámite adelantado lo cual permite suponer que, con ligeras modificaciones, dentro de un tiempo relativamente breve serán nuevas leyes en vigencia en el país. Entre estos documentos podemos citar el Proyecto de Ley Orgánica del Ministerio de Urbanismo y Vivienda (a consideración y aprobación del Gobierno); la Resolución Ministerial fijando las "políticas a seguir" en este Ministerio, ya estudiadas y definidas (como se explica en la exposición de motivos de este proyecto que elevamos en su primera parte) y la ley que regula la organización y el funcionamiento de las entidades descentralizadas, también prácticamente definidas, que necesariamente hemos tenido que considerar, dentro de lo posible (por haber tenido conocimiento del proyecto casi al terminar nuestro estudio).

#### 2.4 Situación actual de CONAVI.-

Se ha considerado también como antecedente para el proyecto, la situación actual de CONAVI y sus problemas fundamentales, ya que la aplicación de una nueva estructura funcional no puede dejar de contemplar este aspecto del problema que demandará ciertas etapas intermedias para que nuestras proposiciones tengan realmente vigencia.

### III Criterio seguido en el estudio del nuevo proyecto de Ley.-

#### 3.1 Política de vivienda.-

Como se explica detalladamente en la primera parte de la exposición de motivos del proyecto que se eleva, han tenido que tomarse como ideas básicas de política de vivienda y directivas a seguir para la nueva Ley, las que establecerá el Consultor conjuntamente con el equipo de profesionales de CONAVI y del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, al estudiar el proyecto de Ley Orgánica de dicho Ministerio. No había otra posibilidad y como se supone que debe existir continuidad en el Gobierno, o por lo menos en las ideas fundamentales de política, se da por aceptado que esa será la que fijará la Resolución Ministerial oportunamente. Por otra parte, como se explica en la exposición de motivos que se acompaña, esta política está amplia y exhaustivamente fundamentada.

### 3.2 Consulta a funcionarios de CONAVI y del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.-

Para la redacción definitiva de este proyecto de Ley que se eleva, se han enviado oportunamente los borradores del articulado a funcionarios de CONAVI y del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, que en definitiva será quién tiene que aprobar esta Ley.

Además del intercambio de ideas realizado con el Ministerio de Urbanismo y Vivienda y con el Director Ejecutivo de CONAVI, se han enviado estos ante-proyectos en consulta a los siguientes funcionarios:

De CONAVI: Arq. Jorge Saravia V., Gerente Técnico.  
 Lic. Vitaliano Rodriguez, Gerente Administrativo.  
 Lic. René Gutiérrez, Jefe del Departamento de Planificación.  
 Arq. Walter Murillo, Jefe de Obras por Administración.  
 Arq. Mario Rivero, Jefe de Supervisión de Obras.

#### Del Ministerio de Urbanismo y Vivienda

Dr. Jorge Arze Arze, Subsecretario  
 Arq. Mario Fernández, Director General de Vivienda.

Dr. Julio Mantilla, Asesor Legal.

Las sugerencias que nos han hecho llegar estos funcionarios verbalmente o por escrito, han sido especialmente consideradas y en la mayoría de los casos contemplados en el proyecto de Ley.

El propósito ha sido que en esta forma este documento legal no solo contenga los conceptos fundamentales que entendíamos debía tener esta Ley, sino el aporte de la experiencia y el conocimiento de los técnicos de Bolivia, que además son los que tendrán que aplicarlas.

### 3.3 Consideración de las últimas disposiciones y proyectos.-

Como se ha dicho anteriormente, en el estudio se ha seguido el criterio de contemplar, aunque teniendo que rehacer muchas partes del trabajo ya realizado, los nuevos proyectos que se han hecho llegar del Ministerio, especialmente el que da normas a través de la Nueva Ley en estudio que regula la organización y el funcionamiento de las entidades descentralizadas.

### 3.4 Normas básicas para la estructura, articulado y fundamentos de la Ley.

#### 3.4.1 Estructura.-

Además de contemplar en lo posible como se ha dicho las normas del proyecto de ley citado precedentemente, se ha seguido el criterio del proyecto anterior, cuya estructura puede verse en el índice, trata de seguir una secuencia lógica y ordenada que define sucesivamente la "naturaleza y fines" de la entidad, sus "atribuciones y funciones", su "organización", los "recursos e inversiones", el criterio a seguir en el "financiamiento" de la vivienda; el régimen de "ejecución y adjudicación"; la característica y función que asigna a las "entidades intermedias" que actúan como complemento de la obra de CONAVI; las "franquicias, excepciones y garantías" que definen una política de estímulo y promoción para que la actividad privada colabore en la construcción de vi-



viendas de interés social, la política y medios de acción a seguir en materia de "vivienda rural o campesina" y disposiciones "generales" y "transitorias" que contemplan estos dos aspectos.

#### 3.4.2 Articulado.-

El concepto seguido en el articulado es el de que éste sea lo mas sintético posible, conteniendo normas básicas fundamentales. Cuando se ha excedido un poco esta síntesis, es para no dejar dudas ni resquicio en el concepto legal que se quería establecer.

La dinámica actual en todos los órdenes; los cambios políticos, económicos y sociales, la multiplicidad de factores y variables que intervienen en problemas como éste, de la vivienda y las distintas situaciones que pueden presentarse, hace necesario que la ley solo tenga este carácter y que las reglamentaciones respetando estos conceptos básicos vayan adaptándose a las circunstancias específicas de tiempo y lugar para conseguir una mayor efectividad en cada caso.

Una ley articulada con este criterio, ofrece además mucho menos inconvenientes en su aprobación que las de tipo reglamentario, ya que se presta a menos discusiones y observaciones por tratarse de conceptos básicos y no de detalle, donde lo corriente es que pueda haber diversas opiniones, ó por distintos criterios o por desconocimiento de este complejo problema de vivienda.

#### 3.4.3 Exposición de Motivos.-

La hermenéutica de las leyes exige generalmente recurrir a los fundamentos que ha dado el autor del proyecto en el cuerpo legislativo, así como las diversas opiniones y discusiones de la ley, consignadas en el diario de sesiones de las Cámaras Legislativas al tratarse la Ley general y particular. Es allí donde los legisladores y

especialmente él ó los autores del proyecto, aclaran el alcance y la interpretación que se debe dar a cada artículo.

Cuando se carece de un organismo legislativo y de estos antecedentes, esa interpretación de la ley se hace aleatoria si no se cuenta con una exposición de motivos complementaria, donde el autor del proyecto explique y fundamente la orientación general, el porqué de los conceptos y los fundamentos de los mismos.

Esto fué lo que se hizo en el proyecto anterior para que fuera cabalmente interpretado y como se ha dicho anteriormente, en homenaje a una brevedad de este informe, con muchos de los conceptos se mantienen, en la exposición de motivos de este proyecto se darán por reproducidos los del informe anterior citándose la página que corresponde del mismo.

#### IV IMPLEMENTACION DE LA LEY

##### 4.1. En La Paz.-

##### 4.1.1 Curso sobre vivienda y explicación del proyecto de Ley.-

Se ha proyectado, con la aprobación del Director Ejecutivo de CONAVI, un programa para desarrollar un curso de 12 clases en el cual se expondrán conceptos fundamentales del problema de la vivienda, con el objeto de que los funcionarios que asistan al mismo actualicen o complementen sus conocimientos, de modo que cuando se explique la Ley en sus detalles, se obtenga una clara interpretación de sus conceptos fundamentales, y diversos aspectos.

Complementariamente y en base a la tarea específica de cada uno de los funcionarios, posteriormente se podrá ahondar la explicación de los capítulos o puntos que estos requieran en base a su responsabilidad futura. Como complemento de lo dicho sobre este curso, se agrega al informe una copia del folleto impreso preparado para el mismo.

#### 4.2 En el interior.-

Sin perjuicio de que se ha sugerido a la Dirección Ejecutiva de CONAVI que se invite a este curso por lo menos a un funcionario de jerarquía de las delegaciones de la entidad en el interior (Oruro, Cochabamba, Potosí, Sucre y Santa Cruz), que piensa realizar juntamente con el especialista de Programas del BID, Arq. Roberto Lascano y funcionarios de jerarquía de CONAVI, una visita al interior, con posterioridad al curso, para exponer en cada una de estas delegaciones, los conceptos fundamentales de la nueva Ley y complementariamente aprovechar esta visita para estudiar los problemas inmediatos a resolver de cada zona, así como la actual organización funcional de estas delegaciones, que permita proyectar su reestructuración considerando los nuevos conceptos que contiene la Ley, en cuanto al aspecto funcional desconcentrado que tendrá CONAVI, a través de Agencias Regionales.

### V LA TAREA FUTURA DE CONAVI

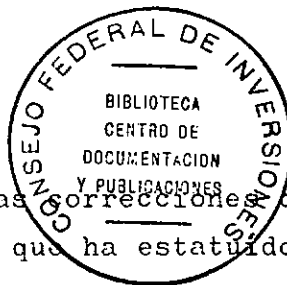
Creemos conveniente también, sin perjuicio que los hemos de precisar más detenidamente en el informe final, cuales serán a partir de la entrega de este proyecto, las tareas futuras más importantes de CONAVI.

#### 5.1 Correcciones y ajustes al proyecto de Ley y defensa del mismo.-

Aún considerando que se ha dado oportunidad a funcionarios de jerarquía de CONAVI que den sus puntos de vista al elaborarse este proyecto y teniendo en cuenta que la mayoría de sus observaciones o sugerencias se han incorporado a la Ley, algunas no se han contemplado, ni porque estaban en contradicción los mismos funcionarios, o porque no daban argumentos suficientes a juicio del Consultor, para cambiar el texto de la Ley.

Se supone, entonces, que al considerar el proyecto el Directorio de CONAVI seguramente encontrará puntos que estimará necesario modificarlos, realizando un ajuste del mismo con los fundamentos claros que corresponde.

Hecha esta corrección o ajuste, tendrá que elevarlos a aprobación del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, donde tendrán que



defender el proyecto no sólo en las correcciones que han introducido, sino de las ideas básicas que ha estatuido el Consultor en el proyecto.

### 5.2 Estatutos y reglamentos, una vez aprobada la ley.-

No tendría ningún sentido que en este estado del proyecto de ley se trabajara en él ó los reglamentos específicos, ya que la estructura del proyecto y su contenido podrían cambiar en el proceso de su aprobación en aspectos fundamentales.

Solo cuando una ley está aprobada corresponde estudiar el Estatuto orgánico de la entidad y los Reglamentos respectivos y esta será una tarea muy importante de CONAVI pues es en esa oportunidad donde habrá que aprovechar las extraordinarias posibilidades que abre este proyecto a la entidad que solo podrán concretarse mediante reglamentaciones en el aspecto social, técnico, social, económico, financiero, administrativo, etc.,

Si se observa con detenimiento algunos capítulos de esta ley como el de recursos, inversiones y financiamiento, se ve que además de las posibilidades de un tercer convenio con el BID, CONAVI puede desarrollar paralelamente otros programas efectivos y muy importantes, de acuerdo a lo que se ha estatuido, pero será necesario que se reglamente, en cada caso, creando esta posibilidad. Por ejemplo, implantación de cuentas de ahorro de inversión de vivienda o específicos de vivienda; organización de sistemas de ahorro de vivienda, para entidades intermedias, a las cuales se haga una prefinanciación, co-financiación o preferentemente re-financiación y muchas otras posibilidades de acción que se prevee en la Ley.

### 5.3 Ajuste de la Ley a las nuevas disposiciones legales que se aprueben.-

En el título de las Disposiciones Transitorias se prevee, con fundamento, que al aprobarse la nueva ley que regula la organización y funcionamiento de las entidades descentralizadas y otras disposiciones legales que están en elaboración, INAVI tendrá que reajustar y adaptar su estructura legal a estas nuevas disposiciones.

Lo importante será en ese caso que esa adaptación se haga sin perder las características del proyecto actual, en cuanto a los conceptos básicos que contiene y las posibilidades que dá al organismo.

#### 5.4 Intervención de INAVI en el estudio de organización del Banco Nacional de la Vivienda.-

Por su experiencia en materia de vivienda de interés social y por las consecuencias y posibilidades que el Banco tendrá para INAVI éste tendrá que intervenir en una forma preponderante en el estudio y la organización de esta entidad financiera, ya prevista en la Ley Orgánica del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

#### 5.5 INAVI y los convenios con el BID.-

Otra de las tareas inmediatas y muy importantes a desarrollar por INAVI, será la de organizarse adecuadamente para cumplir eficientemente durante este año con el segundo convenio actualmente en vigencia firmado con el BID y estudiar un plan orgánico fundado y que se apoye en esta Nueva Ley y la organización prevista, a fin de obtener un tercer crédito mediante un nuevo convenio.

Es indudable que muchos errores cometidos por la institución es el primero y en este segundo convenio, cuyas causas no es el caso analizar en este informe, significan un inconveniente, como antecedente para conseguirlo.

El cumplimiento del segundo y un estudio fundado para solicitar el tercero, debe ser la base fundamental para que INAVI oriente su acción en este aspecto, sin perjuicio que, además, se puedan hacer llegar a la institución crediticia internacional, sugerencias de nuevos criterios a adoptar en base a la experiencia recogida o al mejor aprovechamiento de los fondos del crédito.

Con esta exposición de Antecedentes y Aclaraciones Previas, que se complementan con la síntesis conceptual de la Ley y con la exposición de motivos, así como la explicación detallada que se dará en el curso, creemos que el proyecto que se eleva será debidamente interpretado y podrá cumplir el objetivo que se ha perse-

guido al abrir, como se ha dicho anteriormente, nuevas y extraordinarias posibilidades de acción a INAVI.

NOMINA DE FUNCIONARIOS CONSULTADOS ANTES DE HACERSE  
LA REDACCION DEFINITIVA DE LA LEY

CONAVI:

Arq. Jorge Saravia Valle, Gerente Técnico  
Lic. Vitaliano Rodriguez, Gerente Administrativo  
Lic. René Gutiérrez Aguirre, Jefe de Planificación  
Arq. Walter Murillo Salcedo, Jefe de Obras.  
Arq. Mario Rivero C., Jefe de Control y Fiscalización.

MINISTERIO DE URBANISMO Y VIVIENDA:

Arq. Mario Fernández, Director General de Vivienda.  
Dr. Julio Mantilla, Asesor Jurídico.

Además, y en forma verbal se ha consultado la opinión de los aspectos fundamentales con el Ministro de Urbanismo y Vivienda, Arq. Jorge Prudencio Cosío, con el Subsecretario del Ministerio, Dr. Jorge Arze Arze y con el Director Ejecutivo de CONAVI, Gral. Fernando Campero Trigo.

SINTESIS CONCEPTUAL DEL NUEVO PROYECTO DE LEY PARA INAVIINTRODUCCION

La presente es una adaptación a la situación actual, del proyecto preparado por el mismo Consultor en 1958, considerando la nueva ley de Bases N° 09195 del 30 de abril, el estudio sobre Estrategia para el Desarrollo, preparado por el Ministerio de Planificación y Coordinación; el Proyecto de Ley Orgánica del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, el Proyecto de Ley que regula la Organización y Funciones de las Entidades Descentralizadas; el estudio realizado por el equipo de técnicos del Ministerio de Urbanismo y Vivienda y Conavi, presididos por el Ing. Loza Colomer sobre Definición de Política de Vivienda a seguir; la Situación Actual de Conavi, frente al compromiso del segundo crédito firmado con el BID y otras circunstancias que fueron consideradas.

Se ha aprovechado para modificar algunos artículos de la ley anterior, en unos casos por propia iniciativa del autor y en otros, por sugestión de funcionarios de Conavi y/o del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

Ha sido predominante la idea, ya expresada en la ley anterior, de dar la mayor jerarquía posible a CINAVI y abrirle en su acción futura las mayores posibilidades.

La política de vivienda tomada como base, que es la fijada por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda, ha sido ampliamente documentada en la exposición de motivos que le sirve de introducción.

Si se quisiera hacer una síntesis de las conclusiones de ese extenso capítulo, podrían concretarse las mismas en la siguiente forma:



### CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto en esta introducción, en que nos hemos ocupado de la política de vivienda fijada y de sus fundamentos, podríamos extraer algunas ideas fundamentales, que sintéticamente expuestas serían las siguientes:

- 19.- No se puede considerar la solución del problema de la vivienda aisladamente sin relacionarlos con el planeamiento del desarrollo urbano y regional, ni tampoco con los planes de desarrollo económico y social del país y su concreción en programas de inversión.
- 29.- Está suficientemente demostrado y aceptado, que las inversiones en vivienda no son solamente sociales, sino que tienen una repercusión en el campo económico, muy especialmente en países poco desarrollados industrialmente o en zonas donde los planes de vivienda no solo significan solucionar un problema social sino crear una movilización económica integral, mejorando sensiblemente el standard de vida de la política en todos sus aspectos.
- 39.- En los programas de vivienda no puede separarse la solución de la vivienda individualmente considerada de la infra-estructura, servicios y equipamiento urbano complementario, que demandan estudios, programas e inversiones, imprescindible considerar al mismo tiempo/.
- 49.- La solución del problema de vivienda, especialmente la llamada de interés social, no es un fin en sí mismo sino un medio, talvez el más efectivo para conseguir la elevación de los niveles de vida de la población y crear actividades favorables, individual o colectivamente, en el seno de la comunidad, para un esfuerzo cooperativo, fundamental en nuestros países.
- 59.- La experiencia ha demostrado en latinoamérica, que la obra que el Estado puede realizar con sus recursos, es siempre muy inferior a la que realiza la actividad privada, por lo cual la acción estatal debe ser su-

pletoria y la legislación de vivienda debe contem- 105  
plar la integridad del problema, es decir, la solución para todos los sectores de la población, considerados, cultural, intelectual y económicamente, determinando una política de promoción o incentivación a esta actividad privada para que actúe en la solución de los problemas de vivienda de interés social que interesa al país, alentando esta orientación y desalentando la que correamente sigue, actuando en campos de la vivienda más lucrativos. La actividad privada estimulada y controlada es uno de los factores más importantes para obtener resultados efectivos aún en vivienda de interés social.

69.- Es imprescindible diferenciar la finalidad social de la vivienda con los medios que se disponen para solucionar el problema, fundamentalmente tecnológicos y financieros, de ahí que la elevación del nivel tecnológico en todas sus manifestaciones y la implantación de sistemas financieros de alto rendimiento con relación a los recursos es un problema fundamental a resolver.

79.- Considerando la enorme diferencia entre necesidades habitacionales y posibilidades a resolverla en los países de latinoamérica, se impone aprovechar al máximo los recursos disponibles y movilizar los que potencialmente están sin usarse, o los que están insuficientemente aprovechados.

89.- Uno de los factores más importantes para encontrar soluciones al problema de vivienda en nuestros países es crear una clara conciencia en la población sobre la necesidad de su aporte individual y cooperativo, sin el cual es muy poco lo que puede realizarse. Esta idea posría expresarse viendo que hay que tratar de hacer ver con claridad a los sectores que la comunidad quiera ayudar, como muchos de los puntos de partida que parecen aparentemente justos y de sentido social, son todo lo contrario y no constituyen al final, sino expresiones demagógicas que se hacen por

para la solución del problema.

- 99.- La solución de este problema debe obedecer a conceptos básicos genéricos que ha ido descartando la experiencia, pero que hay que aplicar en cada caso adaptándolo a las características específicas de ese caso. Esto equivale a decir que en la solución de este problema no hay fórmulas pre-establecidas sino solo puntos de partida y conceptos de orientación que deben adaptarse a la realidad.
- 100.- La concreción de cualquier obra que se intente en esta materia debe estar apoyada sobre una política nacional clara, coherente y justa, de carácter integral y de los mecanismos que contemplen las funciones de planificación ejecución, contralor y evaluación de los resultados tanto en la actividad pública como privada, que deben trabajar coordinadamente hacia el mismo fin. Todo esto exige una clara conciencia del problema, no solo en lo que respecta al conocimiento del mismo, sino a la actitud de solidaridad social que requiere su finalidad.

## CAPITULO I - NATURALEZA Y FINES.

Como enunciado en el título de este capítulo se define la naturaleza jurídica de INAVI, de acuerdo al proyecto de Decreto elaborado por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda, a la Ley de Bases y a otras disposiciones que se refieren a las entidades descentralizadas.

La finalidad esencial de INAVI será la programación y ejecución en el país de la vivienda de interés social realizada por el Estado para todos los sectores laborales comprendidos en el campo de aplicación del Código de Seguridad Social, con excepción del minero y petrolero. Incluye también la vivienda rural o campesina.

Determina que INAVI será el organismo de información y asesoramiento del Ministerio de Urbanismo y Vivienda y establece que su patrimonio será el activo y pasivo del CONAVI actual.

## CAPITULO II - FUNCIONES Y ATRIBUCIONES.

En un solo artículo y 15 incisos establece las principales funciones y atribuciones de INAVI, dándole grandes posibilidades de actuar en correspondencia a su finalidad y considerando en algunos aspectos la anunciada creación del Banco Nacional de la Vivienda, ya incluido en el proyecto de ley orgánica del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

## TITULO II - ORGANOS DE DIRECCION.

Se ha seguido en este título y en sus siete capítulos las normas básicas que contiene el proyecto, ya muy adelantado, según informaciones del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, que regula la organización y funciones de las entidades descentralizadas.

Estos capítulos se ocupan sucesivamente de la Junta Superior de INAVI, dando sus atribuciones y funciones; de la Junta de Almonedas; del Director, dando las condiciones que debe cumplir, origen de su nombramiento, permanencia en el cargo y funciones principales asignadas; de la acción de asesoramiento, con el Consejo Técnico y las oficinas de Planificación, Análisis Administrativo, Asesoría Jurídica y Auditoría

Interna, estableciendo la constitución del Consejo Técnico y las funciones principales de las Oficinas Asesoras citadas; de la acción de apoyo administrativo a cargo de la Secretaría General, indicando las principales tareas y responsabilidades; de la acción operativa que se desarrollará a través de 3 departamentos: Técnico, Investigaciones y Acción Social y Financiero, precisando también las funciones de cada uno y las exigencias para ser titulares de los mismos. Por último, según el concepto de la Ley de Bases y la orientación general del Gobierno, se establece la desconcentración de INAVI, por intermedio de sus Agencias Regionales, fijándose los criterios operativos de ésta y las condiciones que deben cumplir los titulares de estas Agencias.

### TITULO III - RECURSOS E INVERSIONES.

Se establecen los recursos, clasificados según el proyecto de Ley de las entidades descentralizadas en ordinarios y extraordinarios. Se crean algunos que tendrán especial significación, como el porcentaje sobre el impuesto a los beneficios que se destinará principalmente a empleados públicos y privados de los sectores bajos y medios; las extraordinarias posibilidades del ahorro popular estimulado y garantizado por el Estado, para inversión en vivienda o específicos de vivienda. Además, hay otros que pueden ser también importantes en mérito a la reglamentación que se estudie. Se precisa detalladamente las facultades de la Institución para poder controlar y conseguir el efectivo aporte o ingreso de los recursos previstos.

En el capítulo III de las Inversiones, se insiste en el concepto de la Ley anterior (redactada por el mismo autor), fijándose porcentajes mínimos para la adquisición de terrenos, urbanización e infraestructura, creando reserva de tierras aptas; otro para la construcción de viviendas nuevas, del cual se destinará parte a programas de pre-financiación, co-financiación y preferentemente re-financiación de programas de vivienda, que para entidades intermedias, previamente calificadas por INAVI y que se ajusten a las normas de ésta.

Se le dá una gran importancia también a las inversiones en crédito su-

pervisado para reparación, ampliación o complementación de viviendas ubicadas en zonas urbanas o semi-urbanas, con servicios y otras ventajas de equipamiento urbano y siempre para sectores necesitados que se complementa con un porcentaje, que con el anterior, dá el 25% del total de recursos para programas de renovación urbana y mejoramiento de viviendas ya establecidas, extendiendo este crédito a obras de servicios públicos o equipamiento urbano indispensable, en programas donde el aporte de los propios interesados justifica plenamente esta ayuda.

Considerando la importancia de la investigación general en vivienda, preferentemente la tecnológica, se obliga a la inversión de un 5% de los recursos para este fin y por último, se destina el 10% para reforzar cualquiera de los programas anteriores en la medida que fuera necesario.

Se insiste en conceptos básicos sobre la recuperación de los recursos y otros aspectos legales complementarios.

Se prevee la posibilidad de viviendas pre-fabricadas, en cuyo caso la garantía sería la prenda y finalmente se previene que debe haber recursos para cumplir previamente los compromisos ya contraídos por INAVI, como por ejemplo el convenio firmado con el BID.

## TITULO IV - DE LA FINANCIACION INTEGRAL

### CAPITULO I - FINANCIACION DE LOS PROGRAMAS.

#### CONCEPTO GENERAL.

Este capítulo de la ley es relativamente breve en su articulado y texto, pero en la Exposición de Motivos o Fundamentos que acompaña se le ha dado amplitud para que se entiendan con toda claridad los conceptos y su alcance. Se justifica, además, que nos detengamos en este punto porque constituye, como se verá la clave en la solución del problema.

Lo más importante, es la finalidad social; pero afirmamos que es el medio que permite poder llegar a ese objetivo.

Para demostrarlo bastará hacer un breve análisis de la relación de costo de vivienda con posibilidad de compra; para ver la diferencia que existe entre capacidad y posibilidad de compra, esta última, directamente relacionada con el "sistema financiero" que se adopte.

De allí la importancia que se ha dado últimamente al estudio y la aplicación de nuevos sistemas financieros para vivienda en Latino América, especialmente los derivados de la aplicación de la teoría del financiamiento cooperativo o colectivo.

## T I T U L O    V.

### CAPITULO I - SISTEMA DE CONTRATACION Y EJECUCION.

Se establecen normas claras sobre lo que ha indicado la experiencia como más conveniente, estableciéndose la provisión de haber construído obras por administración, salvo los casos justificados que la ley enumera.

### CAPITULO II - INFRA ESTRUCTURA, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO.

Se trata de asegurar en la Ley que no pueden construirse barrios sin tener solucionados los problemas de infraestructura y servicios públicos por lo cual se dan normas de cómo realizar los convenios con las entidades especializadas y/o eventualmente realizarlas INAVI por su cuenta con cargo de reintegro. Se establece también la necesidad de respetar los planos reguladores y otros aspectos complementarios.

### CAPITULO III - REGIMEN JURIDICO DE LAS ADJUDICACIONES.

La Ley trata de asegurar que los beneficiarios de estos programas de vivienda de interés social no especulen con la misma, en mérito a que la obtienen como una contribución de la comunidad a solucionar el problema a los más necesitados. Por esta razón se establecen penalidades y se dan facultades legales a la institución para terminar con los abusos.

## TITULO VI - DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS.

## CAPITULO I - CARACTERIZACION Y FUNCIONES.

Se caracteriza conceptualmente a estas entidades y se precisan sus funciones actuando como organismos para-estatales en un todo de acuerdo con las normas que imparta o reglamente INAVI y sustituyéndola en su acción, razón por la cual tienen los estímulos, beneficios y garantías que corresponde.

## TITULO VII - FRANQUICIAS, EXCEPCIONES Y GARANTIAS.

Dentro del campo de acción de INAVI y siguiendo las directivas de política de vivienda fijadas por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda, la Ley establece en este Título cuales serán las franquicias, excepciones y garantías que tendrá la institución, INAVI, las entidades intermedias, los que construyen vivienda de interés social, los propietarios de este tipo de vivienda y los ahorros e inversiones que se realicen para contribuir a la construcción.

Fija también las limitaciones y directivas para una reglamentación sobre estas franquicias, excepciones y garantías.

Este capítulo es uno de los más importantes de la Ley, pues define una política orientada a promover en toda forma la construcción de la vivienda de interés social, caracterizada por zonas, que interesa al país que se construya.

## TITULO VIII - DE LA VIVIENDA RURAL Y CAMPESINA.

En su capítulo único define la política y medios de acción, estableciendo con toda claridad que no solo debe abarcar la construcción de nuevas unidades de vivienda rural sino sobre todo el mejoramiento ó la ampliación de las existentes, así como de sus servicios y equipamiento urbano para conseguir una efectiva elevación de las condiciones de vida de los campesinos.

Se hace notar en el articulado de este capítulo, la importancia de la investigación y acción social permanente, se prevee la necesidad de la organización de mecanismos apropiados dentro de la estructura funcional de INAVI y cuales son los recursos con que se contará para desarrollar estos programas de vivienda rural.



## TITULO IX - DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.

## CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES.

Comprende este capítulo la derogación de las disposiciones anteriores contrarias a la Ley; la cita de la legislación previa, que sirve como antecedente; el valor de la exposición de motivos, que forma parte de la Ley y que permitirá su correcta interpretación y otras disposiciones también importantes tendientes a complementar las del articulado para asegurar la percepción de los recursos.

## CAPITULO II - DE LAS DEFINICIONES.

Con el propósito de que no queden dudas sobre el alcance de muchos de los términos usados a lo largo del texto legal, en este capítulo se aclara qué entiende la Ley cuando se establece cada uno de los vocablos utilizados, definiéndolo con la mayor claridad posible.

## TITULO X - DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

En un capítulo único se prevé que habrá un lapso entre la aprobación de la Ley y la constitución definitiva de la Junta y designación de las principales autoridades de la Institución, estableciéndose en consecuencia las funciones que cumplirán en este tiempo el actual director de CONAVI, el Director Ejecutivo y el Gerente Técnico y Administrativo, complementándose las disposiciones anteriores con la obligación de la nueva Junta constituida de aprobar la reglamentación en un término prudente, así como la de adaptar la presente ley, estatutos y reglamentos, a los que están en gestión, bastante adelantados, sobre organización de entidades descentralizadas y otros.

## 113

## DEL PROYECTO DE LA LEY ORGANICA DE INAVI

<u>DEL PROYECTO DE LA LEY ORGANICA DE INAVI</u>		<u>Art.</u>	<u>Pág.</u>
TITULO	<u>I - FINES, ATRIBUCIONES Y FUNCIONES</u>		
	Capítulo I - Naturaleza y Fines	1/4	1
	Capítulo II- Funciones y atribuciones	5	1
TITULO	<u>II - ORGANOS DE DIRECCION</u>		
	Capítulo I - De la Junta Superior	6/13	5
	Capítulo II - La Junta de Almonedas	14/15	7
	Capítulo III- Director	16	8
	Capítulo IV - Acción de Asesoramiento	17/19	10
	Capítulo V - Acción de Apoyo Administra- tivo	20	12
	Capítulo VI - Acción Operativa	21/23	13
	Capítulo VII- Agencias Regionales	24/27	15
TITULO	<u>III - RECURSOS E INVERSIONES</u>		
	Capítulo I - Recursos	28/31	16
	Capítulo II- Control y cumplimiento de los aportes	32/36	20
	Capítulo III- De las inversiones	34/41	23
TITULO	<u>IV - FINANCIAMIENTO INTEGRAL DE LOS PROGRAMAS</u>		
	Capítulo I - Financiamiento	42/43	23
TITULO	<u>V - REGIMEN DE EJECUCION Y ADJUDICACION</u>		
	Capítulo I - Sistemas de Contratación y Ejecución	44/46	25
	Capítulo II - Infraestructura, Servicios y Equipamiento Urbano	47/51	27
	Capítulo III- Régimen Jurídico de las Adjudicaciones	52	29
TITULO	<u>VI - DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS</u>		
	Capítulo I - Caracterización y Funcio- nes	53/58	30

TITULO VII - DE LAS FRANQUICIAS, EXCEPCIONES Y GARANTIAS.

Capítulo I - De INAVI.	59	31
Capítulo II - De las Entidades Intermedias	60/61	32
Capítulo III- De la Construcción de Vivienda de Interés Social	62	33
Capítulo IV - De la Vivienda de Interés Social	63/65	34
Capítulo V - De los Ahorros e Inversiones de Vivienda de Interés Social	66/67	35
Capítulo VI - De las Limitaciones a las Franquicias, excepciones y garantías	68/73	36

TITULO VIII- DE LA VIVIENDA RURAL O CAMPESINA

Capítulo I - Políticas y medios de acción	74	37
---	----	----

TITULO IX - DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I - Unico		
Capítulo II - Definiciones	87	41

TITULO X - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Capítulo I - Unico	88/92	46
--------------------	-------	----

**TITULO I - FINES, ATRIBUCIONES Y FUNCIONES**

**Capítulo I - Naturaleza y fines**

**Capítulo II - Funciones y Atribuciones**

## CAPITULO I - NATURALEZA Y FINES

- Art. 19.- El Consejo Nacional de Vivienda se denominará en adelante Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI). Será una institución pública descentralizada que actuará bajo su pervisión y control del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, con personalidad jurídica, autonomía de gestión y patrimonio propio. Su estructura jurídica y funcional se acomodará a las disposiciones de la Ley de Bases y a la política que en el Sector fije el Ministerio de Urbanismo y Vivienda.
- Art. 20.- El Instituto Nacional de la Vivienda está encargado de la Programación y ejecución, en todo el país, de la vivienda de interés social realizada por el Estado para to dos los sectores laborales comprendidos en el campo de a plicación del Código de Seguridad Social, con excepción de los sectores minero y petrolero. Asimismo, tiene a su cargo la programación y ejecución de viviendas de interés social en el ámbito rural a cargo del Estado.
- Art. 30.- INAVI es el organismo de información y asesoramiento del Gobierno, por intermedio del Ministerio de Urbanismo y Vivienda en lo referente a vivienda de interés social a cargo del Estado.
- Art. 40.- El patrimonio del Instituto Nacional de la Vivienda está constituido por el activo y pasivo del Consejo Nacional de la Vivienda creado por D.L. N° 6816 de 3 de julio de 1964, parcialmente modificado por el D.L. N° 98015 de 13 de junio de 1967.

## CAPITULO II - FUNCIONES Y ATRIBUCIONES

- Art. 50.- Para el cumplimiento de sus fines INAVI tendrá las siguientes funciones y atribuciones:
- a) Complementar las investigaciones realizadas por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda a través de sus organismos específicos, para determinar las necesidades

cuantitativas y cualitativas de vivienda de interés social, así como las posibilidades naturales, tecnológicas, financieras y humanas con que cuenta el país en su conjunto y en sus distintas regiones y/o zonas en relación al problema habitacional. 117

- b) Formular programas de vivienda de interés social y proyectos concretos de realización, ubicados en espacio y tiempo, según lo dispuesto en el artículo 12.
- c) Obtener tierras aptas, y dotarlas, si no tuvieran, de infraestructura, servicios y equipamiento adecuados, en cada caso, para ejecutar sobre ellas los diversos programas de vivienda. En la elección y ubicación de dichas tierras se considerará especialmente la orientación que dan los planes reguladores urbanos. En caso de que no hubiera planes reguladores seguirá las directivas que en esta materia reciba de los organismos respectivos del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.
- d) Cooperar con el Ministerio de Urbanismo y Vivienda en la promoción, desarrollo y afianzamiento de la tecnología de la construcción de vivienda; investigación tecnológica de materiales y métodos constructivos; normatización y coordinación modular (nomenclatura y definiciones, calidad, dimensiones, procedimiento de ejecución etc.), mecanización hasta donde sea económicamente conveniente; actualización de reglamentos de construcción y especificaciones técnicas.
- e) Promover, desarrollar y afianzar los sistemas de financiamiento y seguros que permitan la concreción de los programas con un concepto de máximo rendimiento de los recursos disponibles y justicia social en el destino final de las viviendas.
- f) Proponer y/o solicitar al Ministerio de Urbanismo y Vivienda o al Banco Nacional de la Vivienda:
  - f.1 La emisión de obligaciones, pólizas de seguros, letras hipotecarias, pagarés, acciones, certificados de participación, boletas de garantía y cualquier tipo de documento que contribuya a posibilitar el cumplimiento de sus fines institucionales.

- f.2 Contraer y/o establecer financiamientos con organismos nacionales y/o entidades internacionales, otorgando su garantía para sus propios programas o para los que realicen instituciones privadas, especialmente cooperativas de ahorro y créditos para la vivienda.
- f.3 Establecer cuentas de ahorro, garantizadas por el Estado, de distintas características, que coadyuven al cumplimiento de las finalidades de la entidad.
- f.4 Estudiar y poner en ejecución, como complemento de sus programas, planes de seguro de desgravamen hipotecario y contra riesgos, que afectan a la vivienda en cualquiera de las etapas del proceso previo, la ejecución y las posteriores.
- g) Realizar servicios de asistencia técnica, para entidades o grupos que desarrollen programas de vivienda de interés social, dentro de las normas de política establecida.
- h) Colaborar con la Dirección de Vivienda del Ministerio de Urbanismo y Vivienda para caracterizar o definir la vivienda de interés social para cada una de las regiones o zonas del país, de modo que la política que fija esta Ley y especialmente los beneficios, excepciones y garantías que se otorgan para este tipo de vivienda, pueden ser claramente aplicados.
- i) Realizar convenios con otras instituciones públicas o privadas, o grupos que tiendan a obtener soluciones concretas en la finalidad perseguida por la Ley.
- j) Previo estudio de las conveniencias económico-financieras y la existencia de un plan de dirección eficiente y agil, participar:
- j.1 En sociedades privadas o mixtas para industrialización y/o para transporte de materiales y equipos de construcción, aportando capital o interviniendo en su dirección y financiamiento.
- j.2 En sociedades industriales, de transporte y otras, dedicadas a fines conexos con la construcción.
- k) Conceder préstamos de acuerdo al reglamento, ejecutando cuantos actos jurídicos sean necesarios para la recuperación

ración del capital e intereses, vigilando su empleo en fines específicos para los que se concedió, realizando al efecto, trámites y gestiones administrativas, judiciales y otras, en calidad de demandante, demandado o tercerista.

- l) Nombrar y remover representantes de IMHVI en las empresas en las que éste tenga participación y recibir y aprobar sus informes.
- m) Autorizar que las entidades intermedias a que se refiere el Título IV, Capítulo I, sean liberadas del porcentaje adicional para gastos operativos.
- n) Proponer al Ministerio de Urbanismo y Vivienda modificaciones a la Ley Orgánica, o nuevos proyectos de ley complementarios de sus funciones y atribuciones.
- o) Cobrar las cotizaciones patronales establecidas o que se establecerán para el régimen complementario de vivienda de interés social, usando los procedimientos legales establecidos por el Código de Seguridad Social o los que complementariamente establezca esta Ley.



**TITULO II - ORGANOS DE DIRECCION**

Capítulo I - De la Junta Superior

Capítulo II - La Junta de Almonedas

Capítulo III- Director

Capítulo IV - Acción de Asesoramiento

Capítulo V - Acción de Apoyo Administrativo

Capítulo VI - Acción Operativa

Capítulo VII- Agencias Regionales

## TITULO II - ORGANOS DE DIRECCION

## CAPITULO I - DE LA JUNTA SUPERIOR DE INAVI

Art. 69.- La Junta Superior de INAVI estará presidida por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda y en su ausencia por un Vice presidente. Será integrada por 10 vocales titulares que se designarán en la siguiente forma: Cinco vocales por la Central Obrera Boliviana, debiendo pertenecer a cualesquiera de los sectores laborales beneficiarios de la obra de INAVI con excepción de los sectores petrolero y minero; un vocal designado por el Ministerio de Planificación y Coordinación; un vocal en representación del Ministerio de Previsión Social y Salud Pública; un vocal en representación de la Cámara Boliviana de la Construcción y un vocal en representación de la Asociación Nacional de Empresarios Privados.

Art. 70.- La Junta Superior de INAVI tendrá las siguientes atribuciones fundamentales:

- a) Cumplir y hacer cumplir el Estatuto Orgánico de INAVI, sus reglamentos y disposiciones conexas.
- b) Establecer, en base a estudios socio-económicos, y de acuerdo a las posibilidades de la Institución y a las necesidades de cada sector laboral, los programas de ejecución de vivienda que resulten de mayor justicia social.
- c) Aprobar el presupuesto general, el balance anual de la gestión, plan financiero de construcciones, programa anual de inversiones y de trabajo con sus correspondientes informes, velando por su ejecución.
- d) Aprobar, reformar o interpretar los reglamentos internos.

- e) Autorizar el establecimiento o supresión de oficinas regionales, departamentales o locales.
- f) Ducidir a las reclamaciones formuladas contra los actos de las autoridades ejecutivas.

Art. 89.- La Junta Superior de INAVI, deberá elaborar un proyecto de Estatuto Orgánico y su respectivo Manual de Organización en los cuales se establecerán con toda amplitud y claridad las funciones, atribuciones y responsabilidades de la Junta Superior, del Director Ejecutivo y demás funcionarios.

Art. 90.- Los miembros de la Junta de INAVI durarán en sus funciones cuatro años y solo podrán ser removidos conforme a su reglamento.

Art. 100.- Los representantes laborales acreditarán su designación por la Central Obrera Boliviana, acompañando acta de la sesión en que fueron designados.

Los representantes de la entidad privada, acompañarán acta de la sesión en que fueron nombrados.

Los representantes estatales serán designados mediante Resolución Ministerial. En todos los casos citados, la designación deberá hacerse por un titular y un suplente, como establece el artículo 10.

Art. 110.- Los miembros de la Junta Superior tienen derecho a fiscalizar las actividades de INAVI debiendo en todo caso hacerlo por intermedio del Director Ejecutivo.

Art. 120.- La Junta Superior se reunirá con carácter ordinario una vez al mes y con carácter extraordinario cuando sea convocada por el Presidente.

Art. 130.- A fin de supervisar el cumplimiento de las resoluciones de la Junta Superior y resolver problemas de urgencia, con cargo andar cuenta en la primera reunión de la Junta Superior, funcionará un Comité Ejecutivo compuesto por el Presidente, un delegado laboral, uno patronal y uno del Estado que será designado por la misma junta.

## CAPITULO II - LA JUNTA DE ALMONEDAS

- Art. 149.- La Junta de Almonedas deberá estar compuesta por los miembros de la Junta Superior de INAVI, el Interventor de la Contraloría General de la República, el Director, el Secretario General, los Jefes de Departamento Técnico y Financiero.
- Art. 150.- La Junta de Almonedas aprobará los llamamientos a propuestas para adquisición o adjudicación de obras, calificará las mismas y las aprobará o rechazará. Su funcionamiento y detalle de atribuciones y procedimientos será motivo de reglamento especial.

## CAPITULO III.- DEL DIRECTOR

Art. 169.- El Director será designado por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda, durará cuatro años en sus funciones, pudiendo ser reelegido; no podrá ser renovado sin previo proceso, que será definido y calificado por mayoría absoluta de los miembros presentes y ausentes de la Junta.

Será condición indispensable para ocupar este cargo ser Ingeniero Civil, Arquitecto o Economista, de reconocida experiencia en Vivienda, tanto en el aspecto teórico, por estudios y cursos especializados, como en el práctico, por tareas profesionales vinculadas a esta actividad.

Son funciones del Director de INAVI:

- a) Ejercer la representación legal de la respectiva Institución.
- b) Planificar, organizar, dirigir, coordinar y controlar las actividades de la institución en cumplimiento del correspondientes Estatuto y de las decisiones de la Junta Superior.
- c) Presentar a la consideración de la Junta los planes, programas y proyectos de desarrollo económico y social de la Institución.
- d) Presentar a la Junta Superior los proyectos de reglamentos para la presentación y regulación de los servicios a su cargo y cuidar el cumplimiento del Estatuto y manuales operativos.
- e) Presentar para la aprobación de la Junta Superior el presupuesto de la Institución con las sugerencias para lograr un financiamiento adecuado y mayor racionalidad en la gestión institucional.
- f) Proponer a la Junta la designación del personal de la Institución de acuerdo con las normas señaladas por la Oficina Central del Sistema de Personal.
- g) Someter a la Junta Superior para su aprobación, los proyectos de contratos de préstamos y otras operaciones de crédito en el país o en el exterior, con sujeción a

.8.

a las disposiciones legales vigentes.

- h) Estudiar y aprobar las bases para licitaciones y contratos de acuerdo a las disposiciones emanadas de la Junta Superior para la ejecución de proyectos y obras y aprobar los contratos cuyos montos no excedan al límite fijado por las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
- i) Preparar los Proyectos sobre todas y derechos para la presentación de los servicios.
- j) Vigilar la correcta y adecuada administración de las propiedades o bienes del patrimonio institucional.
- k) Someter a consideración de la Junta Superior los estados financieros y las memorias anuales.
- l) Coordinar el desarrollo de sus actividades con los demás organismos del sector público y privado de acuerdo a sus respectivas necesidades.
- m) Presidir el Consejo Técnico de la Institución.
- n) Presentar informes a la Junta Superior sobre el desarrollo de sus actividades.

## CAPITULO IV - DE LA ACCION DE ASESORAMIENTO

Art. 179.- INLVI contará con las siguientes unidades administrativas de asesoramiento.

- a) Consejo Técnico
- b) Oficina de Planificación
- c) Oficina de Análisis Administrativo
- d) Oficina de Asesoría Jurídica
- e) Oficina de Auditoría Interna

Art. 182.- El Consejo Técnico es presidido por el Director y está integrado por los Jefes de Departamento, el Secretario General y los Jefes de las Oficinas de Asesoramiento, así como cualquier otro funcionario que sea requerido por este Consejo. Este Consejo Técnico se reunirá como mínimo dos veces al mes y todas las que sean necesarias para una mayor eficiencia y dinámica funcional de la entidad, o por requerimiento de la Junta.

El estatuto y los reglamentos internos establecerán las normas a que debe sujetarse el funcionamiento de las oficinas de asesoramiento.

Art. 192.- Serán funciones de las unidades administrativas de asesores:

- a) Planificación: El estudio y la formulación del plan trienal, cuatrienal, quinquenal y los planes anuales reajustados, comprendiendo en ellos no sólo las previsiones concernientes a la ejecución misma de las obras, sino a todos sus aspectos complementarios, como ser los económicos, financieros, legales, de investigación, acción social; etc.
- b) Auditoría: Verificar el fiel cumplimiento de todas las normas y procedimientos contables preestablecidos, así como el control integral de la ejecución de los programas de vivienda en sus aspectos técnicos, social, financiero y administrativo.

.11.

- c) Asuntos Legales.- Vigilar el estricto cumplimiento de las disposiciones legales en general y de las relativas a vivienda o especial; informar y dictaminar el cuanto asunto lo sea requerido por el Director; Organizar y vigilar el archivo de títulos de los bienes de la entidad; ejercer la supervisión de todos los actos jurídicos a cargo de las demás unidades administrativas de la entidad y proponer la contratación de servicios de abogados, con carácter permanente o para el patrocinio o ejecución de determinadas tareas.
- d) Análisis Administrativo.- Estudiar y poner en marcha los métodos y sistemas administrativos de organización y racionalización de las tareas que, dentro de un adecuado control, permitan obtener la máxima eficiencia y dinámica en el funcionamiento de las partes y el todo de la administración de IHA VI.



## CAPITULO V - DE LA ACCION DE APOYO ADMINISTRATIVO

Art. 209.- INAVI tendrá una Secretaría General encargada de dirigir y coordinar el funcionamiento de los sistemas administrativos de apoyo, bajo cuya dependencia funcionarán las oficinas de: Personal, Contabilidad, Administración, Compras y Suministros, Información y Relaciones Públicas, Servicios Generales y otras similares que las complementen. Esta Secretaría General tendrá la categoría de Departamento y el estatuto y/o reglamentación respectiva precisará y de tallará su organización, funciones, atribuciones y responsabilidades.

El cargo de Secretario General tendrá que ser ocupado por un profesional, licenciado en administración, economía o derecho.

## CAPITULO VI - DE LA ACCION OPERATIVA.

Art. 219.- La acción operativa se desarrollará a través de tres departamentos: Técnico, Investigaciones y Acción Social y Financiero.

Serán funciones de estos Departamentos: Desarrollar los planes y las resoluciones tomadas por la Junta o el Director de INAVI, coordinar su acción con sentido de unidad funcional y para cumplir su cometido, establecer normas básicas operativas que seguirán las Agencias Regionales en su acción integral, así como realizar la supervisión y el control de dichas Agencias. Además, coordinar, a través de sus divisiones especializadas, las distintas Agencias Regionales.

Art. 220.- Serán funciones específicas de los Departamentos:

- a) Del Técnico.- Organizar y desarrollar las funciones inherentes a la actividad técnico-constructiva, incluyendo sus aspectos económicos, para lo cual contará con divisiones, secciones, y oficinas, según sean necesarios, que se ocupen de: tierras y urbanización; proyecto, en su aspecto de arquitectura e ingeniería; costos preventivos y estadísticos; dirección y supervisión de obras de todos los programas e investigación y normalización tecnológica, especialmente orientada a la vivienda de interés social.
- b) Del de Investigación y Acción Social.- Organizar y desarrollar las funciones inherentes a la actividad sociológica, en investigación socio-económica previa; adjudicación de vivienda; acción social, anterior, durante y posterior a los programas; y evaluación de los resultados obtenidos con los mismos. Para cumplir esta tarea, organizará las divisiones, secciones y oficinas que fueran imprescindibles.
- c) Del financiero.- Organizar y desarrollar las funciones

## CAPITULO VI - DE LA ACCION OPERATIVA.

Art. 219.- La acción operativa se desarrollará a través de tres departamentos: Técnico, Investigaciones y Acción Social y Financiero.

Serán funciones de estos Departamentos: Desarrollar los planes y las resoluciones tomadas por la Junta o el Director de INAVI, coordinar su acción con sentido de unidad funcional y para cumplir su cometido, establecer normas básicas operativas que seguirán las Agencias Regionales en su acción integral, así como realizar la supervisión y el control de dichas Agencias. Además, coordinar, a través de sus divisiones especializadas, las distintas Agencias Regionales.

Art. 220.- Serán funciones específicas de los Departamentos:

- a) Del Técnico.- Organizar y desarrollar las funciones inherentes a la actividad técnico-constructiva, incluyendo sus aspectos económicos, para lo cual contará con divisiones, secciones, y oficinas, según sean necesarios, que se ocupen de: tierras y urbanización; proyecto, en su aspecto de arquitectura e ingeniería; costos preventivos y estadísticos; dirección y supervisión de obras de todos los programas e investigación y normalización tecnológica, especialmente orientada a la vivienda de interés social.
- b) Del de Investigación y Acción Social.- Organizar y desarrollar las funciones inherentes a la actividad sociológica, en investigación socio-económica previa; adjudicación de vivienda; acción social, anterior, durante y posterior a los programas; y evaluación de los resultados obtenidos con los mismos. Para cumplir esta tarea, organizará las divisiones, secciones y oficinas que fueran imprescindibles.
- c) Del financiero.- Organizar y desarrollar las funciones

.147

inherentes a la actividad financiera vinculada con: finanzas; cobranzas; cuentas de ahorro; tesorería; preparación y control presupuestario y estudios financieros generales y relacionados con los planes de vivienda. Contará con las divisiones, secciones y oficinas principales para un eficiente funcionamiento.

Las funciones establecidas para estos tres departamentos son indicativos y no excluyentes, pues se sobreentiende que deberá contemplarse todas las que permitan asegurar una máxima eficiencia y dinámica funcional y la necesaria coordinación con los demás departamentos y unidades administrativas de INAVI.

Las funciones que se fije a las divisiones, secciones y oficinas, estarán condicionadas a las que se establecieron, con carácter general, para los departamentos, considerando la desconcentración que se fija en esta ley por intermedio de las Agencias Regionales.

Art. 239.- Los Jefes de Departamentos tendrán que ser profesionales con experiencia en Vivienda; el Técnico, con título de Ingeniero Civil o Arquitecto; el de Investigación y Acción Social, con el de Sociólogo y el de Financiero, con el de Licenciado en Economía.

## CAPITULO VII - DE LAS AGENCIAS REGIONALES

- Art. 249.- Siguiendo las normas establecidas en la Ley de Bases, INAVI se ajustará en su funcionamiento a un sistema de desconcentración regional y geográfica, que se traducirá en un organismo directivo central en La Paz y Agencias Regionales que tendrán su sede en las ciudades que se determine oportunamente, en base a las actividades de INAVI actuales y previsibles futuras, se tendrá en cuenta además, la necesaria coordinación que debe existir con otras entidades descentralizadas o descentradas que se ubiquen en los polos de desarrollo fijados por los organismos superiores de planificación.
- Art. 259.- Las Agencias Regionales tendrán una estructura funcional similar a la de la Casa Central, con un Jefe Regional, una Secretaria General, con la categoría de división y tres divisiones, de acción social, técnica y financiera. Estas divisiones tendrán una función integral, siguiendo las normas que las respectivas entidades administrativas de Casa Central les impartan, siendo supervisadas y controladas por estas.
- La reglamentación precisará el límite de las funciones, atribuciones y responsabilidades de las agencias regionales
- Art. 269.- Los Jefes Regionales deberán cumplir igual requisito, en cuanto a idoneidad para el cargo, que la establecida para el Director y serán designados por la Junta a propuesta de este.
- Art. 279.- Dentro de la jurisdicción geográfica que se fija para Agencia Regional, INAVI podrá establecer Sub-Agencias permanentes y transitorias en función de su actividad y necesidades. Estas sub-agencias regionales dependerán para toda su actividad de la Agencia Regional respectiva.

TITULO III - RECURSOS E INVERSIONES

Capítulo I - Recursos

Capítulo II- Control y cumplimiento de  
los aportes

Capítulo III- De las Inversiones.

## TITULO III - RECURSOS E INVERSIONES

## CAPITULO I - RECURSOS

Art. 239.- Para el cumplimiento de sus fines, INAVI contará con los siguientes recursos ordinarios y extraordinarios.

Ordinarios.-

- a) La asignación que el Estado fije anualmente en el Presupuesto General de la Nación, que es independiente del aporte que el Estado debe cancelar en su calidad de empleador.
- b) El 2% sobre el monto total de salarios pagados que deben aportar todos los empleadores afiliados a la Caja de Seguridad Social de Ferrovianos y R.A., y las entidades que por razones de hecho no estén incorporadas a ninguna caja de seguridad social, pero que se encuentran legalmente dentro del campo de aplicación del Código de Seguridad Social.  
  
A este efecto se entiende como salario, el total percibido por el trabajador en la forma determinada por el inciso e) del artículo 14 del Código de Seguridad Social.
- c) Los recursos específicos para vivienda creados o por crearse en favor de determinados sectores laborales sujetos al campo de aplicación del Código de Seguridad Social, o que expresamente se determine se administración por INAVI.
- d) Las imposiciones creadas por los Decretos 7173, 7357 y otros, relativos originariamente, a sedes sociales y campos deportivos.
- e) Los impuestos destinados a construcción de viviendas para sectores no sujetos al Código de Seguridad Social como vendedores de periódicos y loterías, mutilados de

guerra, etc., o su equivalente, cuando hayan sido contra  
lizados.

f) Los depósitos que efectúen en INAVI los contribuyentes al impuesto a la Renta proveniente de utilidad de Capital, de Servicios Personales, a la Renta Total o Global, Complementaria a la Renta de Propiedades Urbanas y el Capital Novible, con las siguientes características:

- 1) El contribuyente depositará el 8% del monto que le co  
rresponde de contribución en INAVI, que pasará a inte  
grar definitivamente al "Fondo Nacional de Vivienda Social".
- 2) Por un período no menor de 3 años, obtendrá intereses no inferiores al 4% sobre dicho monto depositado, va  
lores que establecerá la reglamentación definitivamen  
te. Pasado este tiempo no tendrá más derecho a dicha renta.
- 3) Los depositantes tendrán además, según sea el caso, prioridad en los sistemas de créditos de vivienda que tenga INAVI y en especial para la obtención de "créditos supervisados" personales, o de refinanciación para programas de vivienda con destino a sus em  
pleados u obreros.
- 4) La reglamentación establecerá la forma en que los de  
positantes de este 8% podrán eximirse del mismo cuan  
do justifiquen haber hecho una inversión u otorgado un crédito para vivienda de interés social a su em  
pleados u obreros con igual conceptos que el estable-  
cido en esta ley en cuanto al destino de la vivienda.
- 5) El Estado reintegrará el 8% a CONAVI cuando no sea de  
positado directamente en la entidad, en este caso el contribuyente no gozará de ninguno de los beneficios establecidos en los puntos establecidos anteriormente.
- 6) Estos recursos se destinarán preferentemente al fi  
nanciamiento de programas y proyectos de vivienda que beneficien a sectores laborales públicos y privados de ingresos bajos y medios.



- g) Los depósitos en "cuenta de ahorro" que efectúen personas naturales o jurídicas, con fines de vivienda, de acuerdo a los sistemas a establecerse, garantizados por el Estado.
- h) Las amortizaciones o intereses de los créditos otorgados y las rentas de sus inversiones.
- i) El impuesto a la plus valía, emergente de las construcciones y urbanizaciones efectuadas por INAVI, que deberán pagar los propietarios de inmuebles vecinos a esas obras, de acuerdo a una escala y sistema que será objeto de reglamento especial
- j) El impuesto adicional anual y progresivo a los terrenos con servicios públicos en los centros urbanos, que se impondrá por no cumplir una función social y valorizarse como consecuencia del esfuerzo colectivo.
- k) Un adicional del 10% incluido en el precio de los billetes de la Lotería Nacional y de cualquier sorteo autorizado legalmente. Los que no resultaren premiados, tendrán ese valor del 10% únicamente para depósitos en algunas de las cuentas de ahorro para Vivienda que INAVI establezca.

Extraordinarios.-

- l) Los provenientes de la venta de bienes de su patrimonio.
- m) Los que se canalizan por medio de donaciones nacionales o internacionales.
- n) Los que se generan de empréstitos gestionados por las instituciones para sus fines específicos de acuerdo con las normas vigentes.
- o) Las transferencias asignadas en el Presupuesto General de la Nación.
- p) Los que se generan por empréstitos o créditos provenientes de entidades nacionales, extranjeras o internacionales, de acuerdo con las normas vigentes.

.19.

q) Cualquier otro ingreso o utilidad que obtenga la entidad para el cumplimiento de sus fines.

Art. 299.- Los ingresos que provengan de recursos cuyas leyes establezcan un destino específico, tendrán ese fin, estableciendo la Junta Superior las prioridades que corresponda en base a las normas establecidas en esta Ley. Los otros recursos se destinarán a las personas o sectores en cuyo beneficio se originen los fondos que se preveen en el artículo anterior.

Estas disposiciones son de carácter general y se complementan con los artículos contenidos en el Capítulo referente a la política de inversiones.

Art. 309.- Todos los recursos establecidos en el artículo 289 serán percibidos directamente por INAVI, debiendo los depositarios entregarlos a la entidad dentro de plazos perentorios, en ningún caso mayores a 30 días, INAVI no podrá ceder su administración, por ningún motivo, a otras entidades, quedando nulos y sin efecto los que, en forma contraria al espíritu y letra de esta ley, hubiera podido suscribir el extinguido CONAVI, con excepción del Banco Nacional de la Vivienda.

Art. 319.- El Gobierno Nacional, de acuerdo a las facultades que le otorga el artículo 143 de la Constitución Política del Estado, dará prioridad, o por lo menos igualdad de condiciones, a las instituciones públicas y privadas que actúen en el campo de la vivienda social en todo lo que se refiera a canalización de ahorros para inversión en vivienda o de ahorros específicos para vivienda. El mismo tratamiento dará a otros aspectos de la política monetaria y crediticia en mérito a la finalidad social que estas instituciones persiguen y a las claras normas constitucionales existentes en materia de política social.

## CAPITULO II - CONTROL Y CUMPLIMIENTO DE APORTES

- Art. 329.- Las empresas y empleadores particulares sujetos al campo de aplicación de la presente ley no podrán realizar trámites ni contratos ante reparticiones estatales, departamentales o municipales, incluyendo la presentación de balances anuales a la Administración Nacional de la Renta Interna, sin cumplir con el requisito de una certificación otorgada por INAVI haciendo constar que está inscrito en su registro y al día en el pago de sus aportes.
- Art. 339 INAVI está autorizada a revisar las planillas y libros contables de los empleadores a fin de verificar la corrección de los aportes, de acuerdo al Código de Seguridad Social.
- Art. 349.- El Ministerio de Finanzas, la Caja Nacional de Seguridad Social, la Caja de Seguro Social de Ferrovianos y R.A., y Fonder de Empleados de Bancos, proporcionarán a INAVI los datos y libros que sirvan para el mejor control de los aportes.
- Art. 359.- A efectos del cobro coactivo mediante el procedimiento prescrito por el artículo 223 del Código de Seguridad Social y 609 y siguientes de su Reglamento, se modifica el procedimiento coactivo social en sentido de que, el depósito a que se refiere el inciso a) del artículo 223 del Código de Seguridad Social y el artículo 616 de su Reglamento, bastará que sea del equivalente del 30% del monto de la no ta de cargo.
- Art. 369.- Se considera parte de la presente disposición legal el Título VI del Código de Seguridad Social y el Título II del Libro Sexto de su Reglamento en todo lo que pueda ser apli cable a INAVI.

## CAPITULO III - DE LAS INVERSIONES.

- Art. 379.- Los recursos con que cuenta INAVI para sus programas de vivienda se invertirán de la siguiente manera:

- a) 15% como mínimo en la adquisición de terrenos, urbanización y obras de infraestructura de los mismos, para crear una reserva de tierras para el desarrollo de sus programas.
- b) El 45% como mínimo, en construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares. De esto, un mínimo del 45% o sea el 20.25 del total de recursos se utilizará para prefinanciación, cofinanciación y preferentemente refinanciación de programas de vivienda de interés social que realicen entidades intermedias que hayan sido previamente calificados por INAVI y que se ajusten a todas las normas y exigencias que éste haya establecido.
- c) El 10% como mínimo, en préstamos supervisados para reparación, ampliación o complementación de viviendas de acuerdo a normas reglamentarias que aseguren el destino social de estos créditos, es decir, para los sectores más necesitados.
- d) El 15% para programas de renovación urbana o de mejoramiento o ampliación de las viviendas o de servicios y equipamiento urbano imprescindible en los casos en que estos trabajos se realicen con la cooperación de los propios interesados, en la forma que la reglamentación determine.
- e) El 5% para investigación general en vivienda de interés social preferentemente de materiales y métodos constructivos y sistemas financieros.
- f) El 10% restante para incrementar cualquiera de los porcentajes de los incisos a) á f) o para trabajos complementarios de servicios o equipamiento urbano en barrios existentes o a construirse. Los recursos no utilizados asignados a cada una de estas inversiones en el plan anual, pasarán a este inciso f) para ser distribuidos con el mismo concepto que en él se establece.

Art. 389.-

En todos los casos los recursos utilizados serán recuperables, variando las condiciones de devolución en función de los distintos tipos de programas y situación socio-económica de los beneficiarios de los mismos.

Art. 390.-

Todos los contratos de adjudicación de vivienda o préstamos

para reparación o mejora de las mismas llevan implícitas la hipoteca primera y privilegiada de la casa adjudicada o de la que sea objeto de las reparaciones o mejoras. La transferencia del título de dominio de las mismas sin la previa cancelación de la deuda hipotecaria constituirá de lito de fraude y estafa punible con prisión del o de los beneficiarios hasta la total cancelación.

Art. 409.- Las casas prefabricadas adquiridas total o parcialmente con fondos proporcionados por INAVI, se consideran propie dad de ésta y depositarios a los beneficiarios. En consecuencia, INAVI puede exigir su devolución cuando no se cumpla con las amortizaciones y demás cláusulas del contrato, siendo los depositarios renuentes susceptibles de las penalidades inherentes al abuso de confianza y estafa.

Art. 41.- La distribución de los recursos a que alude el artículo 459 se refiere a aquellos restantes después de cubrir el monto de sus obligaciones contraídas con entidades financieras nacionales, extranjeras e internacionales para la ejecución de programas de vivienda.

Asimismo, se excluyen los fondos que se hubiese determinado invertir en industrias conforme a las atribuciones que tiene INAVI por esta Ley.

TITULO V - FINANCIAMIENTO INTEGRAL DE LOS PROGRAMAS  
Capítulo I - FINANCIAMIENTOS

## TITULO IV - FINANCIAMIENTO INTEGRAL DE LOS PROGRAMAS

## CAPITULO I - FINANCIAMIENTO

Art. 429.- El financiamiento de la vivienda de interés social tendrá sentido integral, es decir, no sólo para los beneficiarios o compradores; sino para las empresas industriales, comerciales, constructoras, de transporte, etc., que actúen en estos programas.

Los conceptos básicos que seguirán los sistemas financieros establecidos para los compradores de vivienda serán:

- a) Obtener al máximo rendimiento de los recursos y la mayor racionalidad y justicia en su distribución, de acuerdo a una planificación integral de los mismos.
- b) Garantizar la recuperación de los créditos y sus intereses en el menor tiempo posible, de acuerdo a las condiciones socio-económicas de los distintos sectores, aplicando adecuados sistemas de reajuste, si hubiera variación de la capacidad adquisitiva de la moneda.
- c) Estimular el ahorro para inversiones en vivienda, así como el ahorro específicos de vivienda, para lo cual se ofrecerán incentivos apropiados y la garantía del Estado Boliviano a los ahorros.
- d) Del conjunto de los sistemas financieros que puedan establecerse para los distintos programas, se dará preferencia a aquellos que apliquen la teoría del financiamiento cooperativo (o colectivo), en especial los de "ahorro y vivienda" y que garanticen la formación de un "fondo social de vivienda" creciente, que se destinará a la solución del problema de acuerdo a los fines de la Institución, directamente o por intermedio de entidades públicas o privadas, preferentemente sin fines de lucro, que se adapten a las normas, reglamentos y exigencias que INAVI establezca.

Art. 439.- En cuanto a la financiación intermedia, para empresas que actúen complementariamente en programas de vivienda de interés social, se seguirán los siguientes conceptos básicos.

- a) Las instituciones oficiales de crédito, especialmente el Banco Nacional de la Vivienda, darán prioridad a este tipo de empresas, a fin de evitar las cargas financieras en los costos de obras, cuando acrediten que están trabajando para estos programas.
- b) La Superintendencia de Seguros o el Banco Nacional de la Vivienda, estudiarán la forma de ofrecer a estas mismas empresas, seguros para distintos riesgos en vinculación con estos programas, que signifiquen primas que reduzcan la incidencia en los costos de obra.

La reglamentación establecerá la forma que, en cada caso, INAVI justificará, con un certificado, a las empresas que sean acreedoras a estas franquicias.



TITULO V - REGIMEN DE EJECUCION Y ADJUDICACION

Capítulo I -- Sistemas de Contratación y Ejecución

Capítulo II - Infraestructura, Servicios y Equipamiento Urbano

Capítulo III- Régimen Jurídico de las Adjudicaciones.

## TITULO V - REGIMEN DE EJECUCION Y ADJUDICACION

## CAPITULO I - SISTEMAS DE CONTRATACION Y EJECUCION.

Art. 449.- La contratación de obras será por licitación pública, preferentemente por el sistema de ajuste alzado o precio global. Un reglamento determinará las bases del pliego de especificaciones, formas de calificación, la eventual preferencia de garantías y seriedad sobre el factor precio, etc.

INAVI por principio no construirá por administración directa salvo en los casos siguientes:

- a) Que la Junta de Almonedas desestime, fundamente las propuestas licitadas y precio estudio del presupuesto de la obra, elaborado por los organismos técnicos, y disponga ese sistema de trabajo, en cada caso.
- b) Que al convenir préstamos para financiación de vivienda se establezca en el contrato la obligatoriedad de realizar programas que así lo exijan.
- c) Que se realicen con el carácter de experimentación para tener INAVI un conocimiento de condiciones y costos reales de ejecución con el propósito de mejorarla.
- d) En caso de préstamos supervisados y otro tipo de programas que lo hagan conveniente.

Art. 459.- INAVI está obligada a proyectar y desarrollar un plan de adquisición y reserva de terrenos aptos para el desarrollo de sus programas de vivienda, a fin de irlos dotando progresivamente de las infraestructuras, obras de urbanización y servicios mínimos indispensables, de modo tal que los nuevos barrios de vivienda sean construídos sobre terrenos ya preparados con situación legal y económica saneada.

Art. 469.- De acuerdo a lo establecido en esta Ley, INAVI no podrá tener industrias propias aunque sí poseer acciones de en

.26.

tidades privadas dedicadas a la fabricación de materiales equipos, elementos de construcción o sistemas constructivos. Podrá realizar convenios que tiendan a obtener los elementos precitados en condiciones ventajosas para sus programas, demostrando en cualquiera de los casos citados su factibilidad y conveniencia técnico-económica, financiera y legal.

## CAPITULO II - INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

Art. 479.- Las entidades públicas o privadas, nacionales, departamentales o municipales que tengan a su cargo la administración y/o explotación de servicios públicos de aguas potables, alcantarillados, electricidad y otros, deberán prestar prioridad a los nuevos barrios construidos o que deba construir INLVI.

A tal efecto, anualmente y de acuerdo al plan de construcciones de INLVI, por intermedio del Ministerio de Urbanismo y Vivienda concretará convenios con estas entidades a fin de establecer las obras programadas y los servicios a construirse o prestarse.

Art. 480.- Cuando las entidades aludidas en el artículo anterior no puedan desarrollar esos trabajos por razones económicas, podrá convenirse una financiación conjunta en forma tal que, terminadas las obras, INLVI pueda recuperar su inversión en un lapso razonable.

Cuando por las mismas razones, las nombradas entidades no puedan contribuir al financiamiento de las obras, INLVI podrá hacerlo con sus propios recursos, con cargo de reintegro, quedando los futuros ingresos por esos servicios comprometidos a INLVI hasta el monto de la recuperación de capital e intereses.

Art. 490.- Asimismo, previamente a la construcción de los barrios, INLVI, con la intervención del Ministerio de Urbanismo y Vivienda comunicará a las entidades que deben construir los edificios e instalaciones del equipo urbano complementario como edificios educacionales, postas sanitarias, puestos de policía y bomberos, etc, para que los provean en sus respectivos presupuestos.

Si las entidades se hallan momentáneamente imposibilita-

.28.

das, podrán suscribir contratos con INAVI para que éste los financie, parcial o totalmente, con cargo de reintegro, que deberá complementarse en el presupuesto del o de los años inmediatamente siguientes, en plazos que, de acuerdo con la magnitud de la obra, no podrán ser mayores de cinco años.

Art. 509.- La construcción de viviendas se efectuará de acuerdo con el plan regulador de cada ciudad, y necesariamente debe ajustarse a las normas mínimas de urbanización y construcción de viviendas de interés social. Si no existieran planes reguladores urbanos se seguirán las normas que fije el Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

Art. 510.- Los planes que se ajusten a las normas dictadas por la Municipalidad no necesitarán para INAVI de aprobación de empresa, pero cuando se presente para autorización o ratificación de línea y nivel, aprobación de planes y otras normas, serán despachados en el plazo máximo de 30 días a partir del ingreso de la solicitud. Pasado dicho plazo se considerarán aprobados por la autoridad edilicia. Estas autorizaciones para INAVI están exentas de impuestos o aranceles municipales.

## CAPITULO III - REGIMEN JURIDICO DE LAS ADJUDICACIONES

- Art. 529.- El Régimen Jurídico de Adjudicación provisoria y definitiva de la vivienda para cada uno de los programas que se han establecido en esta Ley, será fijado en la reglamentación de la misma, en base a los siguientes conceptos básicos:
- a) Los boletos de compra-venta o compromisos de venta establecerán la condición que dicha venta tendrá carácter provisional hasta la total cancelación del valor de la vivienda, período en el cual el adjudicatario tendrá la prohibición de vender, ceder, traspasar, prestar, alquilar, dar en anticrético o utilizar en otros fines que no sean los de vivienda, parte o la totalidad del inmueble ya sea a título gratuito o oneroso. Durante ese lapso el adjudicatario no tiene estado legal como inquilino de acuerdo a la ley del inquilinato.
  - b) El Adjudicatario no podrá hacer, sin el previo y expreso consentimiento de INAVI, modificaciones o ampliaciones de obra, cualquiera sea su naturaleza o importancia. En caso que lo hiciera, ello será causa suficiente de rescisión del compromiso o boleto de compraventa con la obligación de restituir la casa a sus características originales.
  - c) Si la casa fuera adjudicada y escriturada definitivamente al beneficiario y ésta la vendiere con beneficios, dentro de los diez años de dicha fecha, hará partícipe al "Fondo Nacional de Vivienda Social", de una parte de dichos beneficios en la forma y proporción que la reglamentación establecerá en función de los años transcurridos, el valor de las mejoras hechas por el propietario y el monto de dichos beneficios.

TITULO VI - DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS  
Capítulo I - Caracterización y funciones

## TITULO VI - DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS

## CAPITULO I - CARACTERIZACION Y FUNCIONES

- Art. 539.- De acuerdo a la política de vivienda fijada por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda, INAVI no sólo realizará una acción directa en los distintos programas previstos por la Ley, sino indirecta por intermedio de entidades intermedias, preferentemente las que sean sin fines de lucro.
- Art. 549.- Estas entidades intermedias deberán tener personería jurídica y cumplir las exigencias que la reglamentación establezca.
- Art. 559.- INAVI reglamentará la forma de hacer convenios de prefinanciación, cofinanciación y preferentemente de refinación de programas, que estas entidades realicen dentro de las normas establecidas para vivienda de interés social.
- Art. 569.- Previamente al compromiso a que se obligue INAVI, las entidades intermedias presentarán, en el tiempo y forma que la reglamentación fije, la documentación que permita resolver con anticipación y justicia los planes futuros y anuales que la institución realizará por intermedio de estas entidades.
- Art. 579.- Los gastos operativos que estos programas demanden a INAVI serán cubiertos por las entidades intermedias como un suplemento adicional del crédito otorgado, que se retendrá para este fin. Como excepción, en casos especiales, INAVI podrá liberar a la entidad intermedia de este porcentaje adicional haciéndose cargo del mismo con sus recursos.
- Art. 589.- Estas entidades gozarán de todos los beneficios, excepciones y garantías que la ley determine para INAVI cuando actúen en programas de vivienda de interés social, calificados en cada caso previamente por INAVI según establece en el Título VII de este cuerpo legal.



TITULO VII - DE LAS FRANQUICIAS, EXCEPCIONES Y GARANTIAS

Capítulo I - De INAVI

Capítulo II - De las Entidades Intermedias

Capítulo III - De la Construcción de Vivienda  
de Interés Social.

Capítulo IV - De la Vivienda de Interés Social

Capítulo V - De los Ahorros o Inversiones  
en Vivienda de Interés Social

Capítulo VI - De las Limitaciones a las Franquicias,  
excepciones y garantías.

**TITULO VII - DE LAS FRANQUICIAS, EXCEPCIONES Y GARANTIAS.****CAPITULO I - DE INAVI**

**Art. 599.-** INAVI está liberado del pago de todo impuesto, tasa, patente o cualquier otro gravamen de carácter nacional, departamental o municipal creado y por crearse, así como del uso del papel sellado y timbres gozando de franquicias postales y telegráficas. Estará eximido del pago de derechos aduaneros y consulares y otros gravámenes fiscales, departamentales, universitarios, municipales y de cualquier otra naturaleza, en la importación de materiales, máquinas, equipos y elementos destinados a la ejecución de sus fines. . Podrá hacerse cargo de los impuestos o gravámenes que correspondan a profesionales o consultores contratados quedando por su parte INAVI liberada del pago de los mismos. Estará asimismo exenta de todo impuesto o gravamen correspondiente a la compraventa o transferencia de tierras.

## CAPITULO II - DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS

- Art. 609.- Las entidades intermedias que realicen programas de vivienda de interés social, de acuerdo a lo establecido en esta ley, gozarán de los mismos beneficios, franquicias y garantías, que la ley otorga a INAVI. Las reglamentaciones establecerán los casos en que estas entidades intermedias son acreedoras a estos beneficios.
- Art. 610.- Las sociedades intermedias cuyo objeto social sea exclusivamente construir por cuenta propia o ajena "vivienda de interés social" estarán exentas del pago de impuesto en todas las operaciones que realicen con estos fines dentro de su giro propio, en sus contratos y negocios encaminados directamente a la construcción de vivienda de interés social, ventas, permutas y transferencias. Las adquisiciones de terrenos, materiales y elementos para edificaciones, lotes y urbanizaciones de estas sociedades realizadas con el mismo fin, pagarán el 50% de los impuestos correspondientes.

## CAPITULO III - DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Art. 62º.- Los contratos de edificación, los recibos de dinero, facturas de compra-venta y otros documentos necesarios para la ejecución de viviendas de interés social, estarán exentas de todo impuesto nacional, departamental y municipal. También estarán exentas de impuesto, los pagos que haga el fisco o los municipios para la construcción de viviendas de interés social por su cuenta.

En la misma forma estarán exceptuados del pago de todo impuesto de carácter fiscal, departamental y municipal las remuneraciones de los constructores, empresarios contratistas o sub-contratistas e industriales que proveen materiales, equipos o elementos y transportistas, siempre y cuando INAVI justifique fehacientemente que estas entidades están trabajando en programas de viviendas de interés social, determinándose en cada caso, y según lo establezca la reglamentación, la cuantía de excepción o franquicia que corresponde.

## CAPITULO IV - DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Art. 639.- La vivienda de interés social realizada dentro de cualquiera de los programas de INAVI, estará exenta de todo impuesto fiscal que grave:

- a) La propiedad inmobiliaria con excepción de los pagos que correspondan a servicios tales como alcantarillado, alumbrado, pavimentación, gas y otros. Esta excepción variará en el porcentaje y tiempo, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación, teniendo en cuenta valores de superficie cubierta y otros que se fijen para que la excepción impositiva sea justa y razonable.
- b) La primera transferencia de viviendas de interés social expresamente autorizada por INAVI debiendo reglamentarse las exigencias y los porcentajes que puedan corresponder a las sucesivas.

Art. 642.- Está exenta de impuesto sucesorio la transmisión del derecho de un beneficiario sobre su vivienda de interés social a los herederos forzosos.

Art. 652.- Otorgado por la Municipalidad un permiso para construcción de vivienda de interés social, INAVI le dará calificación definitiva y de tal caso si fuera favorable, se entenderán incorporadas las franquicias, excepciones, beneficios y garantías acordadas por esta disposición legal en favor de dicha vivienda de interés social. Estos beneficios alcanzan a los sucesores o causa-habientes que los gozarán también pese a cualesquiera modificación que puedan sufrir las disposiciones referidas.

CAPITULO V - DE LOS AHORROS E INVERSIONES EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Art. 669.- Todos los ahorros que se constituyan según las normas que establezca INAVI en la reglamentación, tanto para inversión en vivienda, como de ahorros específicos de vivienda, gozarán de la garantía del Estado y estarán libres de impuestos nacionales, departamentales, municipales o cualquiera sea su naturaleza.

Art. 670.- Los que edifiquen "viviendas de interés social" calificadas por INAVI, estarán liberados, a los efectos tributarios y cambiarios, de la obligación de justificar el origen de los capitales empleados en ellas, siempre que acrediten que existían con anterioridad al presente Decreto. Tal anterioridad se presumirá de derecho respecto a las construcciones que se inicien antes del año de sanción de este Decreto Supremo.

Para el caso de ahorros depositados en INAVI o en el Banco Nacional de la Vivienda con destino a viviendas de interés social, valdrá la misma disposición, debiendo permanecer depositados con esta finalidad un mínimo de 3 años a partir de los cuales quedará plenamente justificado su origen

.36.

**CAPITULO VI - DE LAS LIMITACIONES A LAS FRANQUICIAS, EXCEPCIONES Y GARANTIAS.**

- Art. 689.-** De acuerdo a lo establecido por esta ley, los derechos, franquicias y garantías previstos en los capítulos anteriores, se aplicarán únicamente en los casos en que INAVI certifique la condición de "vivienda de interés social" en base a la caracterización que previamente haya realizado para cada zona del país.
- Art. 699.-** Esta reglamentación establecerá, según los casos, si la excepción o franquicia, es total o parcial en monto y tiempo, en función de las características de la vivienda y de las condiciones socio-económicas de sus propietarios.
- Art. 709.-** Cuando la construcción de una vivienda de interés social comprenda locales comerciales, servicios públicos de beneficio común u otras variantes, no previstas en la caracterización de la vivienda, no será otorgada la excepción parcial o total.
- Art. 719.-** En caso que el beneficiario de una vivienda modifique su característica original, que la coloque fuera de su tipificación, podrán ser derogadas las franquicias, excepciones y garantías acordadas, según los requisitos reglamentarios.
- Art. 729** La reglamentación de la ley sobre este título de "Franquicias, excepciones y garantías", podrá ampliarlas dentro del espíritu de la ley, que es el de promover en todo el país, por parte de los organismos públicos y entidades privadas, con o sin fines de lucro, la construcción de vivienda de interés social.
- Art. 739.-** En la reglamentación se incluirán todos los beneficios y garantías que en favor de la solución del problema de la vivienda contienen los Capítulos VIII a XI y XIV de la Ley 07585 en todo lo que sea de aplicación y que expresamente se declaren de plena vigencia para esta ley.

TITULO VIII - DE LA VIVIENDA RURAL O CAMPESINA  
Capítulo I - . . . . .



## TITULO VIII - DE LA VIVIENDA RURAL O CAMPESINA

## CAPITULO I - POLITICA Y MEDIOS DE ACCION

- Art. 749.- Los planes y programas que realice INAVI en materia de vivienda rural o campesina, no deben comprender sólo la construcción de nuevas viviendas sino el mejoramiento y/o ampliación de las existentes o de sus servicios y equipamiento urbano, para que queden en condiciones dignas de habitabilidad.
- Art. 759.- Estos programas deben necesariamente complementarse con la investigación socio-económica previa y la acción social permanente que tiendan a la efectiva elevación de las condiciones de vida de la familia rural y al desarrollo y afianzamiento de una permanente y auténtica actitud de acción comunitaria.
- Art. 769.- Valen para la vivienda campesina especialmente cuando está agrupada, los principios de vivienda integrada con servicios y equipamiento urbano, así como otras exigencias establecidas en la declaración de principios de política de vivienda, fijados por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda.
- Art. 779.- INAVI, organizará dentro de su estructura funcional, los mecanismos especializados en vivienda rural o campesina, para que realicen planes y programas adecuados dentro de los conceptos fijados en los artículos anteriores.
- Art. 789.- Para la financiación de estos programas se contará con los aportes que haga el Estado para este fin, así como el de los propios beneficiarios, Con carácter preferente y sin perjuicio de otros recursos y leyes especiales que se establezcan, el Estado destinará a la vivienda campesina, un porcentaje del Impuesto Unico Agrario y gestionará créditos internacionales que se otorguen para esta finalidad.

.38.

- Art. 799.- Todos los fondos destinados a vivienda campesina serán administrados por INHVI, pero en el sistema contable de la Institución se llevarán cuentas especiales que permitan individualizar el movimiento de fondos de los recursos y egresos correspondientes.
- Art. 800.- Todas las instituciones públicas que directamente o indirectamente tengan funciones que se relacionen con éstas que se le encomienda a INHVI, deberán colaborar con la institución y coordinar su acción para que sea complementaria o supletoria de la que ésta realice en materia de vivienda rural o campesina.

.39.

## TITULO IX - DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

## CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 819.- Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a las contenidas en la presente Ley.
- Art. 829.- El D.S. 05206 de 29 de abril de 1959, el D.L. 06916 del 3 de julio de 1964 y el D.S. 08515 de 13 de junio de 1967, en su caracter de antecedentes, servirán en todo lo que no se oponga a esta Ley, salvando lo determinado en el artículo siguiente, como normas de interpretación.
- Art. 839.- La redacción del Estatuto y Reglamentos de la presente Ley Orgánica deberán basarse en el articulado y en la exposición de motivos, ya que la misma es la que contiene su fundamentación doctrinal y técnica.
- Cualquier falta de claridad, tanto de este cuerpo legal como de sus Reglamentos, se interpretará teniendo en cuenta la exposición de motivos que, a este efecto y para fines de hermenéutica, hacen parte de la presente ley.
- Art. 849.- A partir de los 60 días de promulgado la presente Ley, el certificado de solvencia tributaria otorgado por la Dirección General de la Renta, contendrá también la certificación de que la persona natural o jurídica en favor de quien se lo otorga, tiene cumplidas todas las obligaciones pecunarias que le impone la presente Ley.
- Art. 859.- Los notarios de Fé Pública verificarán si las personas naturales y jurídicas que celebren actos jurídicos ante ellos no tiene cuentas pendientes con INLVI, inscribiendo en la escritura el correspondiente certificado. INLVI tiene atribuciones y facultad legal para efectuar revisiones en las notarias a fin de controlar el cumplimiento de la presente disposición.

TITULO IX - DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIAS

Capítulo I - Disposiciones Generales

Capítulo II- De las Definiciones

.40.

Art. 862.- INAVI sigue siendo responsable por los créditos y/o préstamos contraídos con organismos internacionales, nacionales o extranjeros, entre ellos el derivado de los convenios celebrados en el BID.

## CAPITULO II - DE LAS DEFINICIONES

Art. 872.- A los fines de esta Ley se entiende por:

- a) INIAVI Instituto Nacional de la Vivienda
- b) "Vivienda": lo definido en la Declaración de Principios. (+)
- c) "Vivienda de interés social ": la que planea y ejecuta el Estado, para sectores de menores recursos, a los cuales la comunidad, a través de su representación en el Gobierno, ayuda a resolver este problema. Asimismo la que planea y ejecuta la actividad privada, bajo el incentivo de estímulos y garantías estatales dentro de las mismas características y con iguales finalidades.
- d) "Vivienda de interés privado o general": la que planea y ejecuta la actividad privada y no tienen las características atribuidas por la presente ley a la de interés social.
- e) "Casa o edificio": por exclusión del concepto integral de vivienda, definido anteriormente, es sólo el ambiente físico que termina en sus límites geométricos y puede o no estar complementado con los demás atributos de una vivienda.
- f) "Infraestructura": los trabajos y obras que aseguren a la vivienda individual o agrupada topográficas aceptables, calles, veredas y/o pasajes interiores, para tránsito de vehículos y personas, desagües para prevenir inundaciones y toda obra de similares características y con el mismo fin.
- g) "Servicios Públicos": la provisión de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y fuerza motriz, servicios de gas, teléfonos, etc., a los que, todos los habitantes del barrio tienen derecho a usar mediante el pago de las tarifas correspondientes.
- h) "Equipamiento Urbano": todas las construcciones o edificios que sean necesarios para desarrollar una vida

comunitaria integral, tales como edificios cívicos, culturales, religiosos, de seguridad, etc.

- i) "Deficit cuantitativa de vivienda: el número de unidades de vivienda que faltaría en un país, zona ciudad o ba-  
rrio, aplicando distintos criterios teóricos en base a  
índices predeterminados.
- j) "Déficit cualitativo": el que dá la medida, que puede  
evaluarse también en números, de las necesidades de vi-  
vienda pero en función de las características socio-eco-  
nómicas y culturales de la familia, siendo un proceso de:  
apetencia de vivienda, capacidad de compra (o de pago de  
una cuota de alquiler) y exigencia de solución a los go-  
biernos, a través de agrupamiento de tipo cooperativo sin  
dical u otros.
- k) "Plan de Vivienda": el conjunto de medidas que permiti-  
rán determinar o fijar objetivos, de número de viviendas  
a construir y sus características principales, conside-  
rando estos objetivos en espacio y tiempo, que podrían  
ser en ámbito territorial, nacional o urbano y tiempos  
mayores de un año (trienal, quinquenal, anual).
- l) "Programa de Vivienda": determinación específica de nú-  
mero y características de vivienda que constituyen una  
unidad agrupada en determinados lugares y cuyo tiempo  
de ejecución generalmente no pasa de un año (un plan se  
desarrolla en varios programas).
- ll) "Sistema de Esfuerzo Propio": cuando la construcción de  
vivienda la realiza el individuo, o la familia, con su  
propio esfuerzo como mano de obra, con los materiales,  
herramientas y asistencia técnica que recibe de una en-  
tidad oficial o privada.
- m) "Sistema de Ayuda Mutua": el concepto es el mismo que  
el anterior pero la ejecución se realiza cooperativamen  
te entre varios individuos o familias y posteriormente  
finalizando el barrio o el conjunto de casas, se las  
distribuyen según convenio anticipado o por sorteo.

- n) "Programas de Renovación Urbana": son aquellos en que se realizan simultáneamente la construcción de un barrio de vivienda y la eliminación de un agrupamiento humano que constituye el clásico tugurio ( con distintos nombres según los países): las familias desalojadas de los tugurios son realojados en el barrio que se construye y en los terrenos que quedan liberados se prevee el desarrollo de otras funciones urbanas importantes (que puede ser residencial pero con programas estudiados y ejecutados de acuerdo a normas urbanísticas). La recuperación del valor de estas tierras ayuda a la financiación del programa.
- ñ) "Prefinanciación, cofinanciación y refinación": la ayuda financiera externa al programa, se suministra antes de su ejecución , durante y/o con posterioridad a la terminación de la vivienda.
- o) "Teoría del Financiamiento Cooperativo" (o colectivo) es la que establece la posibilidad que un conjunto de personas solucione conjuntamente el problema financiero de su vivienda, mediante el aporte de cuotas, generalmente iguales y sucesivas, que permiten acotar los tiempo medios de espera para obtener el crédito o la vivienda y reducir la cantidad necesaria como ahorro previo. En síntesis, permite una multiplicación de los recursos disponibles porque a ellos se suman las cuotas de los interesados en el período previo y posterior a la obtención del crédito o la vivienda. Tiene distintas formas de ser aplicado.
- p) "Sistema de Ahorro y Préstamo": mediante el aporte de cuotas mensuales, generalmente iguales y sucesivas, hasta completar un cierto valor del contrato, el ahorrista recibe un "crédito por el saldo, entre el contrato y la obra a realizar, para comprar su vivienda que amortiza también en cuotas, generalmente mensuales iguales y sucesivas.



- q) "Sistemas de Ahorro y Vivienda": similar al de ahorro y préstamo pero en lugar de recibir el crédito recibe la vivienda, cuyas características, y ubicación conoce de antemano.
- r) "Prefabricación": tareas de desplazar hacia el proceso industrial, la mayor cantidad posible de operaciones realizadas ordinariamente en el proceso constructivo para obtener calidad y economía, disminuyendo las operaciones y el tiempo de la obra.
- s) "Industrialización de la Vivienda": proceso definido por sus finalidades; reducción al mínimo posible de las operaciones distintas necesarias para la construcción; aumento al máximo posible del número de las series de operaciones en un flujo rítmico y continuo.
- t) "Normalización o Standardización": determinación de las características fisicomecánicas, así como dimensiones y sistemas de correlación que deben cumplir o materiales o elementos de la construcción. Criterio similar vale para métodos constructivos.
- u) "Entidades Internacionales y Extranjeras": se consideran internacionales las que actúan en representación por disposiciones de carácter gubernamental, o por convenios entre países, (en todo los casos de carácter oficial); llamándose entidades extranjeras a las que pueden actuar en el campo de la vivienda (especialmente en el campo financiero) pero pertenecen a la actividad privada.
- v) "Ahorro para Inversión en Vivienda": aquel cuya motivación o finalidad es la de obtener una renta de dicha inversión.
- w) "Ahorro genuino o específico de Vivienda"; aquel cuya motivación o finalidad es la de obtener una vivienda.
- x) "Entidades Intermedias": pueden ser de carácter público o privado, preferentemente estas últimas: sin fines de lucro (cooperativas, mutuales, y otras) o sociedades de capital (distintos tipos), cuyas disposiciones esta-

tutarias establezcan en sus funciones la de construir viviendas y puedan actuar bajo esta ley como entidades complementarias de la acción de INAVI de acuerdo a sus normas y exigencias.

- y) "Franquicias, Excepciones y Garantías": se extenderá por franquicias, ciertos beneficios o ventajas otorgadas por esta ley; excepciones, a la prerrogativa de no pagar o cumplir determinadas disposiciones o normas generales (preferentemente de carácter impositivo); garantías, la responsabilidad que asume el Estado ante distintas entidades o personas que actúan dentro de las disposiciones de esta Ley.
- z) "Disposiciones generales y Transitorias": las primeras se refieren a normas que se establecen de carácter general y permanente y las segundas por período limitado generalmente es necesario para que entre en plam vigencia la nueva disposición legal sin inconveniente pasado el cual perdería el valor o sentido.

Estas definiciones, válidas para su interpretación en esta Ley, se complementan y pueden ser mejor interpretadas con las ideas y aclaraciones contenidas en el articulado y sobre todo la "Exposición de Motivos" de la misma Ley.

=====

- (+) La Declaración de Principios en materia de Vivienda es la que ha formulado la Comisión Técnica del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, presidida por el Consultor.

**TITULO X - DISPOSICIONES TRANSITORIAS****Capítulo 1 - Unico**

## TITULO X - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

171

## CAPITULO 1 - UNICO

- Art. 889.- Los actuales integrantes del Directorio de CONAVI seguirán en funciones, con las que establece esta Ley, hasta tanto sean designados y posesionados de sus cargos los miembros de la Junta Superior que se prevee en este cuerpo legal.
- Art. 890.- Hasta que sea designado el Director de INAVI de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, el actual Director Ejecutivo de CONAVI, pasará a ser Director de INAVI con las funciones y atribuciones que esta Ley establece.
- Art. 900.- Los actuales Gerentes Técnico y Administrativo pasarán a ser, el primero de ellos Jefe de Departamento Técnico y a cargo del Departamento Social y el segundo, Secretario General a cargo del Departamento Financiero hasta tanto no provean estos cargos o sean confirmados en los mismos.
- Art. 910.- En el término de 90 días, a partir de la constitución y toma de posesión de sus funcionarios de la Nueva Junta Superior de INAVI, esta deberá informar al Ministerio de Urbanismo y Vivienda de los reglamentos aprobados que permitan la aplicación integral de los conceptos que ésta Ley Orgánica contiene
- Art. 920.- En oportunidad que se apruebe la Ley Orgánica del Ministerio de Urbanismo y Vivienda, la Resolución Ministerial determinando las políticas a seguir en cada sector, la Ley Orgánica que regirá a las instituciones descentralizadas y otras disposiciones legales que tuvieran relación con INAVI, la Junta deberá proyectar la adaptación de ésta Ley Orgánica a esas disposiciones elevando al Ministerio de Urbanismo y Vivienda las modificaciones correspondientes, tratando de conservar los conceptos fundamentales que contienen en el articulado de esta Ley.

EXPOSICION DE MOTIVOSI N D I C ELOS PUNTOS DE PARTIDA PARA EL ESTUDIO DE LA NUEVA  
LEY ORGANICA DE VIVIENDA DE INAVI

Pag.

INTRODUCCION

1

I - LA POLITICA EN MATERIA DE VIVIENDA FIJADA POR  
EL MINISTERIO DE URBANISMO Y VIVIENDA.

3

1.1 Declaración de Principios Básicos

4

1.2 Funciones y orientación básica para la nueva  
Ley de CONAVI y su estructura funcional.

7

II - ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LOS PRINCIPIOS BASICOS  
FUNDAMENTALES DE POLITICA DE VIVIENDA.2.1 Génesis del concepto de prioridad de vivienda en  
los países latinoamericanos.

14

2.1.1 Conferencias internacionales americanas

16

2.1.1.1 Conferencias internacionales ame-  
ricanas

16

2.1.1.2 Reuniones de consulta de Ministros  
de Relaciones Exteriores

18

2.1.1.3 Resoluciones del Consejo Interame-  
ricano Económico y Social

18

2.1.1.4 Conferencia económica de la Organi-  
zación de Estados Americanos

19

2.1.1.5 Comisión ad-hoc para el estudio de  
la vivienda económica

21

2.1.1.6 La Carta de Punta del Este

25

2.1.1.7 La acción del BID

25

2.1.1.8 La última etapa -El concepto actual

26

2.1.1.9 Vivienda, prioridad en el mundo

27

2.1.1.10 Conclusiones

28

2.1.1.11 El Hombre y la Vivienda - Conci-  
liación de puntos de vista

29

2.1.2 Reuniones internacionales de vivienda en América Latina y sus principales conclusiones	33
2.1.2.1 Primer Congreso Panamericano de Vivienda popular	33
2.1.2.2 Las reuniones técnicas interamericanas de vivienda y planeamiento	38
Primera reunión técnica-Bogotá, noviembre, diciembre, 1956	38
Segunda reunión técnica-Lima, octubre, 1958	39
Otros Congresos y reuniones internacionales de Vivienda en América	42
III - LA POLITICA DE ALGUNOS PAISES LATINOAMERICANOS.	44
3.1 <u>CHILE</u> (Ministerio de la Vivienda y Urbanismo)	44
3.2 <u>ARGENTINA</u> - Quinto Congreso Argentino de Vivienda, octubre 1963, Política y acción de 1963 a 1970	47
3.3 <u>BRASIL</u> - el ejemplo más significativo	56
Política de vivienda y obra de 1964 a 1968	56
3.4 <u>Objetivos del preámbulo de la Ley norteamericana.</u>	64
3.5 <u>Política de vivienda en Bolivia</u>	66
3.6 <u>Fundamentos y orientación básica para la estructuración legal y función de INAVI.</u>	
IV - LA VIVIENDA CON RELACION AL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DEL PAIS Y AL PLAN NACIONAL DE INVERSIONES	68
4.1 Consideraciones del problema en conjunto	68
4.2 Política de inversiones en vivienda	72
4.2.1 Origen de las inversiones	72
4.2.2 Aplicación	73
4.2.3 Inversiones complementarias	73
4.2.4 Quién debe invertir y para quién	74
4.2.5 Como conseguir inversiones eficientes y justas	75
4.2.6 Medida en que se cumple la política de vivienda	76
4.2.7 La importancia de la coordinación en la planificación de vivienda.	76
4.2.8 Ajuste de los planes y necesidad de un enfoque con sentido dinámico a nivel nacional	76

4.3 El organismo oficial del desarrollo económico y social de Bolivia y la Vivienda	77
4.4 Política y mecanismos adecuados de vivienda - Planes y programas	79
<u>Planes y programas</u>	
Política de vivienda conveniente para los planes	82
4.5 Importancia de la investigación, acción y evaluación social	83

#### EXPOSICION DE MOTIVOS DEL ARTICULADO

TITULO I.- <u>FINES, FUNCIONES Y ATRIBUCIONES</u>	85
Capítulo I - Naturaleza y Fines	85
Capítulo II - Funciones y Atribuciones	93
TITULO II - <u>ORGANOS DE DIRECCION.</u>	103
Capítulo I - De la Junta Superior	106
Capítulo II - La Junta de Almonedas	112
Capítulo III- Director	113
Capítulo IV - Acción de Asesoramiento	113
Capítulo V - Acción de Apoyo Administrativo	113
Capítulo VI - Acción Operativa	113
Capítulo VII -Agencias Regionales	113
TITULO III- <u>RECURSOS E INVERSIONES</u>	
Capítulo I - Recursos	119
Capítulo II - Control y cumplimiento de los aportes	119
Capítulo III- De las Inversiones	120
TITULO IV - <u>FINANCIAMIENTO INTEGRAL DE LOS PROGRAMAS</u>	
Capítulo I - Financiamiento	121
TITULO V - <u>REGIMEN DE EJECUCION Y ADJUDICACION</u>	
Capítulo I - Sistemas de Contratación y Ejecución	122
Capítulo II- Infraestructura, Servicios y Equipamiento Urbano.	122
Capítulo III- Régimen Jurídico de las Adjudicaciones	122

TITULO VI - <u>DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS</u>	
Capítulo I - Caracterización y Funciones	124
TITULO VII- <u>DE LAS FRANQUICIAS, EXCEPCIONES Y GARANTIAS</u>	125
Capítulo I - De INAVI	
Capítulo II- De las Entidades Intermedias	
Capítulo III-De la Construcción de Vivien- da de Interés Social.	
Capítulo IV- De la Vivienda de Interés Social	
Capítulo V - De los Ahorros o Inversiones en Vivienda de Interés Social	
Capítulo VI - De las Limitaciones a las Fran- quicias, excepciones y garantías	
TITULO VIII- <u>DE LA VIVIENDA RURAL O CAMPESINA</u>	126
Capítulo I - Políticas y medios de acción	
TITULO IX - <u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	127
Capítulo I - Unico	127
Capítulo II -Definiciones	128
TITULO X <u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u>	130
Capítulo I - Unico	



### ACLARACIONES A LA EXPOSICION DE MOTIVOS

El articulado del Proyecto de Ley que se acompaña, ha sido complementado con una exposición de motivos o fundamentos de la ley en 129 páginas que a su vez se complementan con las de proyecto elaborado en 1969, muchos de cuyos conceptos se mantienen y que figura en el documento presentado en esa fecha en 294 páginas.

Los aspectos más importantes de esta exposición de motivos serán comentados en el curso, en las clases correspondientes al mismo.

NOMINA DE FUNCIONARIOS

INSCRITOS EN EL CURSO	70
ASISTENTES A LA CLASE	58
<u>Curso Completo</u>	48 (1)

(a los cuales se les ha  
entregado Certificado  
de ASISTENCIA)

(1) Se considera CURSO COMPLETO con el 75% mínimo  
de las clases es decir 6 de 8



NOMINA DE LOS FUNCIONARIOS ASISTENTES AL CURSO DE IMPLEMEN-  
TACION DE LA LEY ORGANICA

Inscritos	70
Asistentes a la 1ra clase	58
Curso Completo	48

Se ha considerado "Curso Completo" con el 75% de asistencia mínima. (Sin contar las reuniones de trabajo con los funcionarios).

D I R E C C I O N

1.-	Peñaranda B. Luis	+
2.-	Börth G. Roberto	+
3.-	Gutiérrez A. René	+
4.-	Guzmán Ch. Zenón	+
5.-	Hoz de Vila Milton	+
6.-	Romero L. Julio	+
7.-	Catacora L. Mario	
8.-	Ampuero G. Leonardo	+
9.-	Velez T. Javier	
10.-	Ovando V. Adela	+
11.-	Marcelo Sanjinés U.	+
12.-	Quiroga B. Corina	
13.-	Magne Muriel Bertha	+
14.-	Arza C. Encarnación	+
15.-	Uriona L. Juana de	+
16.-	Rodriguez S. Rosario	
17.-	Trujillo S. Sonia	
18.-	Alcazar I. Hugo	+

DIRECCION ADMINISTRATIVA

19.-	Pinto S. Juvenal	+
20.-	Aliaga P. Carlos	+
21.-	Rojas G. Alberto	+
22.-	Sanjinés D. Armando	+
23.-	Marina José Antonio	+
24.-	Pacheco V. Marina	+
25.-	Peñaranda G. Rubén	
26.-	Miranda G. Roberto	+
27.-	Asturrizaga L. Ernesto	+
28.-	Aguilar Ronald	+
29.-	Morales Q. Saturnino	+
30.-	Velasquez Rafael	+
31.-	Pinto R. Wilfredo	+
32.-	Mollinedo M. Carlos	
33.-	Ballivián Ch. Javier	+
34.-	López C. Rubén	+
35.-	Vidal H. M. Antonieta	+
36.-	Romero Delina D.	
37.-	Aguilar P. Luis	
38.-	Sanjinés Margarita	+
39.-	Ríos H. Gastón	+

DIRECCION TECNICA

40.-	Alarcón Lora, René	+	
41.-	Trigo P. Jaime	+	
42.-	Caero C. Germán		
43.-	Marques O. Luis		
44.-	Choque H. Eloy	+	
45.-	Morales M. Carlos	+	
46.-	Fuentes B. Mario	+	
47.-	Aramayo R. José	+	
48.-	Murillo S. Walter		
49.-	Auza G. José	+	
50.-	Urquidi G. Alfonso	+	
51.-	Guardia P. Juan	+	
52.-	Grandchandt N. René	+	
53.-	Julio Montalván		
54.-	Mario Rivero Salas		
55.-	Elías Arancibia		
56.-	Juan Nutkoviez B.	+	
57.-	Enrique Román L.		
58.-	Felipe Santalla R.	+	
59.-	Rosario Carranza		
60.-	Sonia E. de Baldivia	+	
61.-	José Quiroga	+	
62.-	Rómulo Balcázar	+	
63.-	María Cristina Rivera		
64.-	René Vargas	+	
65.-	Vicente Calderón	+	Ministerio de Urbanismo y Vivienda
66.-	Hernán Pérez	+	
67.-	Alberto Aranibar	+	

(+) Los marcados son los del curso completo

ULTIMA CLASE: de conjunto con todos los funcionarios

-o-o-o-o-o-o-o-

- Palabras del Director Ejecutivo, Arq. Mario Rivero, clausurando el Curso.
- Entrega de Certificados a los asistentes que completan el mínimo de clases exigido (75%)



- MESA REDONDA FINAL DEL CURSO CON FUNCIONARIOS DE CONAVI.

REUNION CON PROFESIONALES PARA HACER EL ANALISIS DEL  
ARTICULADO DE LA LEY

Los días miércoles 3, jueves 4, viernes 5 y lunes 8 de marzo se reunieron con el Consultor un grupo de funcionarios profesionales a fin de analizar conjuntamente el articulado de la Ley en sus distintos títulos.

Componían este grupo de profesionales por especialidad los siguientes:

Licenciados en Derecho: Julio Lo. Romero - Jefe Departamento Legal.

Leonardo G. Ampuero - Del Departamento Legal.

Licenciados en Economía: Antonieta H.M. Vidal - Jefe Auditoría.

Roberto G. Miranda - Jefe de Ingresos.

Saturnino Morales - Jefe de Fiscalización.

Ingenieros: Gastón H. Rios - Jefe de Ahorro y Préstamo.

René Grandchandt.

Sociólogo: Marcelo Sanjinés Uriarte.

El trabajo resultó muy productivo y eficaz por el aporte que trajeron individual y colectivamente estos funcionarios de experiencia y capacidad en sus respectivas especialidades.

PALABRAS PRONUNCIADAS POR EL DIRECTOR EJECUTIVO DE CONAVI, ARQ. MARIO RIVERO CON MOTIVO DE LA CLAUSURA DE LOS CURSOS DE IMPLEMENTACION SOBRE LA LEY ORGANICA DE VIVIENDA.-

Señores Gerentes, funcionarios, profesionales y empleados de Conavi:

En oportunidad de realizarse el acto de apertura de estos cursos, expuse ante Uds., en breves palabras, la trascendencia que le asignaba a las clases que dictaría el Consultor y a todo lo que esperaba que se obtuviera de positivo,

Dije entonces que no solo bastaba una nueva Ley y una eficiente estructura funcional, sino que era imprescindible, además, que todos los hombres que integraban Conavi, desde los cargos de más jerarquía hasta los más modestos, tengan mayor capacidad en relación con sus responsabilidades y una clara conciencia de la finalidad social que persigue la Institución,

Al terminarse estos cursos, después de las claras exposiciones sobre conceptos de vivienda hechas por el Consultor y sus explicaciones sobre la Ley, lo que mas ha satisfecho nuestras esperanzas es el interés y la responsabilidad con que los funcionarios y profesionales han seguido el curso y han colaborado en el mismo. De los inscritos en un número mayor de 60, han merecido la certificación de concurrencia por tener un mínimo de 75% de las clases, 48 funcionarios de Conavi; entre ellos algunos del Ministerio de Urbanismo y Vivienda. Pero no ha sido solo la asistencia, sino el verdadero interés demostrado por el grupo de profesionales, el que atestigua el resultado alentador a que me he referido. El grupo de profesionales especialistas en derecho, economía, ingeniería, arquitectura y sociología, que ha trabajado intensamente durante varios días colaborando con el Consultor para mejorar y ampliar donde fuera necesario el proyecto de Ley, es un hecho de alta significación, no sólo por los resultados de tener un proyecto beneficioso con la experiencia viva de estos profesionales, sino por todo lo que significa la inquietud y el interés demostrado,

Es un antecedente realmente promisorio que permite estar confiados en que la aplicación de esta Ley, que será así fruto del esfuerzo y la capacidad de todos, ha de ser aplicada con plena conciencia en beneficio de Conavi y de su finalidad, que no es otra que la de mejorar el nivel habitacional para los sectores más necesitados del país.

Hoy podemos decir como en la clase de inauguración, que estamos así contribuyendo efectiva y lealmente a los propósitos del actual Presidente de la Nación y su gobierno de hacer una verdadera revolución en el sentido de mejorar las condiciones de vida de nuestro pueblo.

Somos consecuentes además y solidarios con el propósito irrenunciable del Sr. Ministro de Urbanismo y Vivienda, que está en la misma línea y que ha depositado su confianza en el suscrito y en Conavi para esta obra. Después de todo lo expuesto, es con gran satisfacción que entrego los certificados de asistencia a este Curso a los funcionarios, profesionales y empleados que se han hecho acreedores al mismo.



INFORME DE LA VISITA CON TECNICOS DEL BID  
A LA AGENCIA REGIONAL DE COCHABAMBA

. INFORME DE LA VISITA CON TECNICOS DEL B.I.D.  
A LA AGENCIA REGIONAL DE COCHABAMBA

INFORME DE LA VISITA A LA AGENCIA REGIONAL DE COCHABAMBA

Por invitación de los funcionarios del BID y estar previsto en mi programa de trabajo, viajé a la Agencia Regional de Cochabamba, a fin de hacer una inspección conjunta con los citados técnicos.

Es oportuno que al hacer el informe de esta visita recordemos previamente la opinión que dimos en una visita anterior (hace aproximadamente dos años, a pedido del Gerente Técnico de CONAVI), en la cual hacíamos algunos comentarios sobre el concepto de vivienda de interés social, el rol que tenía CONAVI en Bolivia, las funciones de importancia de los organismos estatales que actuaban en este campo, algunos de los valores de la situación en el país y la acción que estaba desarrollando la entidad.

El informe contenía además un comentario sobre las obras realizadas y que estaban realizando en Cochabamba que reproducimos a continuación:

"2.1 - Cochabamba (Miércoles 5 - 17 horas - a Domingo 9 - 11 horas)

2.1.1 - Obras ejecutadas

Fueron visitadas, en compañía de técnicos de CONAVI, las siguientes obras:

LA FLORIDA, sobre el km 7 camino Cochabamba a Quillacoto, 119 viviendas, primer programa realizado en esta ciudad adjudicado a beneficiarios de varios sindicatos y gremios, en general de clase media (profesores, militares, carabineros, etc.)

MAYORAZGO, 66 viviendas, para obreros petroleros estatales.

CALA-CALA, 18 viviendas, para empleados de la Administración pública nacional, departamental y Municipal, entregado el año pasado, y que ya han sido mejorados casi todos.

Estos tres han sido financiados con el primer crédito del BID. Hay otros que se han construido con distintas financiaciones, utilizando total o parcialmente los recursos propios de CONAVI; entre ellos:

DILLMAN sobre el camino de Cochabamba a Quillacoto en km. 3, a ambos lados, con 66 viviendas, se ocuparon el año pasado y muchas están sin terminación exterior.

MOTORBOL, con 49 viviendas, en la zona del hipódromo construida con fondos de CONAVI como consecuencia del compromiso de la entidad a construir paralelamente por su cuenta, al mismo tiempo que las del primer crédito. Ha durado mucho tiempo y tenido diversos inconvenientes.

2.1.2 Obras en ejecución:

El LINDE, 154 viviendas, para la Cooperativa del Sindicato de Minería Estatal. Obra realizada POR ADMINISTRACION.

2.1.3 TERRENO COMPRADO PARA URBANIZACION; en Pascata Alta, camino Cochabamba a Chapare.

### 3 - Consideraciones sobre estas obras -

#### 3.1 - De carácter general -

Para no repetir en este informe algunos conceptos positivos y negativos que se dan en todas las ciudades, podríamos sintetizar los que son genéricos e importantes, que serían los siguientes:

##### 3.1.1 - Aspecto positivo -

Es indudable que la obra de CONAVI, pese a las consideraciones que se hacen más adelante, ha significado un gran esfuerzo, con la construcción de apreciable número de unidades, solucionando el problema de vivienda, a gran cantidad de familias bolivianas. Si se tienen en cuenta todos los inconvenientes que hubo que salvar para la concreción de estas obras, esta acción del organismo altamente positiva y digna de encomio.

##### 3.1.2 - Algunos aspectos negativos -

Con un alto espíritu constructivo y de colaboración, nos permitimos anotar, al mismo tiempo, algunos aspectos que considerábamos negativos y que deben ser tenidos en cuenta para no insistir en el futuro.

Entre ellos, podríamos citar los siguientes:

##### 3.1.2.1 - Cumplimiento de los fines de la institución -

El artículo primero (Capítulo I - Título I) del Decreto Ley 08916 del 3 de Julio de 1964, así como el artículo 9, inciso b), del Decreto Supremo Nº 011015 del 13 de junio de 1967, que modifica parcialmente al anterior, y que son los que rigen actualmente a la Entidad, establecen como fin fundamental del Organismo, su tarea de "resolver gradual y progresivamente el problema habitacional de la población boliviana, mediante la construcción de vivienda de interés social..."-.

Quiere decir que a CONAVI como Organismo de Estado se le ha asignado una función específica que es la de mejorar cuanti y cualitativamente el problema de la vivienda del sector de menores recursos, más necesitado, lo que se justifica por otra parte si se considera que directa o indirectamente (Fondo de Presupuesto o Recursos Específicos de CONAVI), estos provienen de la comunidad que intenta en esta forma el mejoramiento de este agudo problema social.

La solución del problema para otros sectores de más posibilidades económicas y mayores ingresos, tiene, o debe tener, otros tipos de solución desde el punto de vista técnico constructiva y financiero (aunque también reciban una justa ayuda, según los casos).

Estos conceptos han sido reiterados en el Proyecto Definitivo de la Nueva Ley de Vivienda y en su amplia Exposición de Motivos (ver ANEXO Nº II).

Si se observa además las fotografías que figuran en el anexo III donde se dan algunas muestras de lo que han hecho los beneficiarios de algunas de estas viviendas, se ve con claridad, por el monto y la importancia de las obras realizadas, que su adjudicación no responde a la finalidad del Organismo, pues se trata de beneficiarios con recursos suficientes para solucionar este problema en otra forma.

Aclaramos que no es nuestra intención demostrar que estas familias no necesiten también "cierta ayuda", pero lo que es indudable es que al ser beneficiarios de una vivienda de CONAVI han restado posibilidades a auténticos destinatarios de esta vivienda, que tienen mucho más necesidad, a la misma, pero mucho menos recursos para solucionarlo.

En algunos barrios este tipo de beneficiario, que podríamos llamar "ilegal", es mayor que en otros, y oscila en general entre un 10 a un 30%, según los programas.

Sabemos perfectamente que hay una serie de factores concurrentes, de diverso tipo, que son los que determinan estas anomalías, por lo cual este comentario de ningún modo implica un cargo para los funcionarios; lo importante es que pueda conseguirse una clara conciencia que esta política de adjudicaciones debe ser definitivamente desterrada de CONAVI si es que se quiere que el Organismo cumpla su finalidad y adquiera, frente a la población, el respeto y prestigio que merece.

### 3.1.1.2 - Imagen que ofrecen los barrios -

Lamentablemente debemos reconocer que la imagen física que ofrecen estos barrios a la población de las ciudades donde están contruídos, es muy desagradable. (Ver Anexo IV).

Esta situación podría ser considerada desde dos puntos de vista.

- a) La diferente situación socio-económica de sus integrantes.
- b) El aspecto urbanístico y constructivo.

En cuanto a la diferente situación socio-económica, podríamos decir que se traduce en la práctica en una falta de concepto claro sobre su condición de beneficiario y la situación jurídica en que legalmente se encuentra, como poseedor precario, sin los derechos y atribuciones que los Códigos dan al propietario legítimo o el inquilino legal (precisamente por ser beneficiarios, con privilegio sobre otros de esta situación.)

Esta diferente condición socio-económica y falta de concepto que hemos mencionado, ha conducido en la práctica a una serie de arbitrariedades como por ejemplo las construcciones suplementarias que se realizan, sin autorización, muchas veces innecesarias y generalmente de mal gusto, y otras manifestaciones similares que está demostrando no solo falta de concepto, por parte del beneficiario, sino de una política eficaz y enérgica por parte de CONAVI para evitarlo, dejando así que el mal ejemplo se vaya progresivamente multiplicando.

Estas construcciones arbitrarias no sólo modifican sustancialmente el plan de la vivienda, su funcionalidad y su costo, sino que además conspiran contra la estética del conjunto y contra el fiel cumplimiento de las amortizaciones que estas familias deben hacer a CONAVI. (Ver Anexo No V).

Esta recuperación de los recursos, como reiteradamente se establece en la nueva ley, es fundamental para el desarrollo y la eficiencia de las actividades del Organismo.

En cuanto al aspecto urbanístico y constructivo, la imagen que dan estos barrios, como ya se ha dicho, es lamentable.

No se ha asegurado en la mayoría de los casos la ejecución de obras mínimas de urbanización, (Ver Anexo VI) ni tampoco una calidad constructiva y de terminación de las viviendas, con normas aceptables, que signifiquen un ejemplo de cómo se debe construir, (ya que el Estado, aún en vivienda económica de interés social, tiene esta importante función que cumplir en el medio en que actúa.)

No nos parece necesario ni útil en este informe, destacar alguna de las fallas constructivas, de proceso de obra y de terminación, que hemos encontrado, y que son de fácil solución en futuros programas.

Mencionaremos solamente uno de los inconvenientes que hemos visto, que es el de no fijar un término prudencial, e inclusive la ayuda necesaria (para los casos extremos), a fin de que la vivienda sea terminada y no quede en las condiciones más o menos precarias, sobre todo de vista y de obras exteriores, en que se la entrega.

Para no insistir en este punto, (Ver Anexo VII) en forma objetiva, el estado en que se encuentran algunas de las viviendas de CONAVI después de varios años de estar habilitadas.

Hay que convenir que la imagen que estas casas, individual o colectivamente consideradas, dan al público no es muy favorable a la Institución,

### 3.2 - De carácter especial en los distintos programas -

Como hemos visitado detenidamente todos los programas citados en el punto 2 (2.1, 2.2, 2.3), incluyendo las obras de Oruro (hecho con anterioridad) podríamos analizar detalladamente cada uno de estos programas en sus aspectos positivos y negativos. Nos parece no obstante, que eso no conduciría a nada práctico, y mucho más eficaz es atenernos a las características de carácter genérico, es decir, de casi todos los barrios, que son las que hemos mencionado en el párrafo anterior.

### 3.3 - Obras en ejecución

### 3.3.1 - En General

Hace un tiempo tuvimos oportunidad de expresar al Gerente Técnico de CONAVI, Arquitecto G. Knaudt, con el mismo espíritu constructivo con que hacemos este informe, algunas observaciones al desarrollo de las obras realizadas por contrato con empresas particulares en la ciudad de Oruro (400 viviendas para ferroviarios). En síntesis, podría decirse que la calidad constructiva era innecesariamente deficiente (lo cual quiere decir que no porque la vivienda sea económica y hecha en adobe, tienen que olvidarse ciertas normas elementales de tipo constructivo), como así tampoco desde el punto de vista de la organización de la obra en su conjunto y en detalle, porque esto la encarece sin necesidad y este mayor costo es el beneficiario quien lo paga en definitiva, obligando a CONAVI a establecer planes financieros de más largos plazos y menor interés, compatibles con la capacidad de pago de la gente.

### 3.3.2 - Obras por Administración

En esta última gira realizada, la única obra en ejecución visitada fue la de "El linde" que se construye en Cochabamba (139 viviendas), por el sistema de administración, para cooperativa de obreros de Minería Estatal.

En el nuevo proyecto de Ley, hemos establecido categóricamente la inconveniencia que se generalice este sistema de construcción estableciéndose en el art. 53 lo siguiente: "La contratación de obras será por licitación pública, preferentemente por el sistema de ajuste alzado o precio global. Un reglamento determinará las bases del pliego de especificaciones, formas de calificación, la eventual preferencia de garantías y seriedad sobre el factor precio, etc.

A renglón seguido, el texto de la Ley establece algunas excepciones, entre las cuales están las siguientes:

- a) Que la Junta de Almonedas desestime fundadamente las propuestas licitadas y precio estudio del presupuesto de la obra, elaborado por los organismos técnicos, disponga ese sistema de trabajo en cada caso.
- b) Que al convenir préstamos para financiación de vivienda se establezca en el contrato la obligatoriedad de realizar programas que así lo exijan.
- c) Que se realicen con el carácter de experimentación para tener CONAVI un conocimiento de condiciones y costos reales de ejecución con el propósito de mejorarla.
- d) En caso de préstamos supervisados u otro tipo de programas que lo hagan conveniente.

El caso supuesto en el inciso a) no es muy corriente; el previsto en el b), respondería parcialmente a los programas de ayuda mutua (mal llamados de auto-construcción) a que se refieren los programas del BID en sus convenios con CONAVI. El caso c), que es el que admite la ley, es el de las pequeñas obras que pueda realizar CONAVI por administración para obtener su propia experiencia en cuanto a organización, costos, sistemas constructivos, etc., que le permitiría preparar pliegos de licitación más eficaces y económicos y una inspección y control más severa y eficiente.

Pero la escala en que deben ser realizados estos programas, se sobreentiende que debe ser reducida a su finalidad y no generalizado el sistema de administración al punto de extenderlo más allá de lo razonable y conveniente.

La experiencia en la materia, inclusive en este caso de CONAVI, de acuerdo a lo que hemos visto en la obra de "El linde", así lo hacen aconsejable. En efecto, pese a tener a un profesional altamente capacitado como Director de las obras, el hecho de poder estar en el lugar de las mismas (Cochabamba), sólo por cortos períodos, pues su trabajo permanente es en la casa central de La Paz, determina que la programación del trabajo y su cumplimiento, así como el aspecto técnico-constructivo no sea lo que debería y podría ser en otra circunstancia.

Nuestra opinión es categórica en ese sentido, y está avalada por una larga experiencia en la materia, que podríamos sintetizar en la siguiente forma: las obras por administración en determinada escala, o número de unidades, no solo son posible sino conveniente, si existe un buen Director de Obra que pueda atenderla directamente y realice en dicho programa, en forma organizada, todas las experiencias, sobre plan de trabajo, materiales, mano de obra, equipos y demás aspectos de una construcción de este tipo, de modo de obtener datos de importancia para el conjunto de las obras de la repartición.

Si no se dan estos supuestos, no se justifica y creemos inconveniente este sistema aunque aparentemente pueda dar costos menores de construcción.

### 3.3.3 - Obras por contrato

Con respecto a las obras por contrato, que son las que creemos más conveniente para CONAVI, mientras no se apruebe la nueva ley, pensamos que una solución óptima sería fijar normas de habitabilidad, técnicas y urbanísticas, con sus disposiciones generales y legales complementarias y llamar a concurso-licitación de proyecto y precio, con lo cual se obtiene la ventaja de poder seleccionar, dentro de las firmas que cumplan dichas normas, las mejores soluciones entre el conjunto de empresas cuyos precios no tengan gran diferencia.

Esto abriría además amplias posibilidades de que las Empresas constructores estudiaran nuevas soluciones en cuanto a materiales y métodos constructivos que redundaría en beneficio de la repartición y de los beneficiarios.



Cualquiera sea el sistema de licitación y contratación, es necesario además, por lo que tenemos visto en esas obras, la organización más eficiente de un sistema de inspección y contralor de intensidad de trabajo y calidad constructiva, que con carácter dinámico permita a los técnicos de la Casa Central estar informados permanentemente de la buena marcha de las obras.

#### Nuevos Sistemas Constructivos:

En nuestras giras hemos visto dos sistemas constructivos que se apartan de la construcción tradicional en adobe. Uno de ellos es de placas de hormigón, (Ver Anexo VIII) que se construye por contrato en El Alto (La Paz). No queremos en este Informe hacer un análisis de la vivienda en su aspecto de diseño, funcional y otros que podrían ser de interés; sólo observamos en conocimiento de las grandes diferencias de temperaturas diarias que se producen en esa zona que por la naturaleza del material (hormigón armado) es previsible que esta vivienda ofrezca inconvenientes por el movimiento natural que se produce y que ocasiona rajaduras o fisuras, si no se han tomado todas las precauciones necesarias. No siempre estas anomalías constructivas tienen una gran importancia, para la impresión psicológica que producen al beneficiario de la vivienda, va a resultar negativa y puede crear problemas a CONAVI.

El otro sistema constructivo se está experimentando en Cochabamba: el material es fibra de madera mineralizada y prensada con agregados de cemento en paneles que se colocan con guías prefabricadas, como se muestra en las fotografías adjuntas. (Ver Anexo Nº IX).

La imagen que ofrece la vivienda es bastante aceptable y el tiempo de montaje puede ser muy breve. Lo importante para opinar definitivamente sobre este nuevo método constructivo (desde hace mucho tiempo experimentado aunque sin mucho éxito en la Argentina) consiste en la protección que se da a los paneles que por ser materia orgánica no deben estar bajo la influencia de los distintos grados de saturación del aire ambiente y menos de lluvias o absorción de humedad. El otro factor importante para que la vivienda sea realmente "industrializada" es su costo final que va a depender entre otros factores de la solución normalizada que se de a las instalaciones interiores.

#### Otros Tipos de Programas

No insistimos en otro tipo de programas, que prevé la nueva Ley pues en el proyecto presentado y su exposición de motivos están suficientemente explicados y además en este informe nuestra intención es hacer sugerencias sobre lo que se puede hacer aún dentro de las normas legales vigentes. (Ver Anexo X en el que se transcribe parte del capítulo correspondiente a INVERSIONES es decir los distintos programas previstos en la nueva Ley que darían amplísimas posibilidades de acción a CONAVI).

### Crédito Supervisado

Dentro de la experiencia de las obras ejecutadas queremos dedicarle un párrafo al Crédito Supervisado otorgado con una partida del monto financiado por el BID en el primer convenio y que consistía en algo más de 10 mil pesos bolivianos que se daban para ampliación, complementación, modificación, o ejecución de servicios en viviendas existentes, que con esas obras quedaban en condiciones aptas de habitabilidad.

Los técnicos de Cochabamba, entre ellos el Ing. Soria, así como el arquitecto Peña de Sucre, me han manifestado que han tenido gran demanda y muy buenos resultados, extrañándose que en este último convenio firmado con el BID no se lo haya considerado. Esta experiencia positiva coincide con las previsiones del proyecto de la nueva ley.

### 3.4 - Obras futuras -

Con respecto a las obras futuras, si bien se podrían dar como en el caso anterior conceptos genéricos, dado que las situaciones y posibilidades son distintas, nos vamos a referir concretamente a los dos casos principales que hemos estudiado: el de Cochabamba, donde se construirá la pequeña ciudad satélite en Pascata Alta, en el camino de Cochabamba a Chapare y el barrio que se construiría con las tierras compradas en Sucre a la familia Pereyra."

#### Situación actual.-

La Agencia Regional de Cochabamba es una de las más importantes y mejor organizadas de las que tiene CONAVI.

Sus recaudaciones en el año 1970 ascendieron a \$b.2.643.974.16 y las amortizaciones por viviendas, lotes y préstamos a \$b.948.413.11, dando un total de \$b.3.592.387.27 que significó \$b.538.305.86 más que en 1969 o sea un 17.7% de aumento anual.

Los gastos administrativos fueron de \$b.323.415.86 aproximadamente \$b.177.000.-- en sueldos y el resto en gastos, lo cual significa aproximadamente un 55% de sueldos sobre el total.

La acción de la agencia en cuanto a cobranzas de los aportes correspondientes a las disposiciones legales así como de las notas de cargo, gestiones extra judiciales, etc. para incrementar la recaudación están demostradas en los valores que se han dado anteriormente. No obstante hay una cantidad importante de juicios coactivos especialmente con los adjudicatarios que crea una situación difícil a las autoridades de la Gerencia y que es necesario resolver para normalizar y al mismo tiempo que los funcionarios responsables en Cochabamba puedan actuar con justicia frente a los que cumplen y no cumplen sus obligaciones.

En febrero del año pasado se hizo entrega del barrio de Linde con 154 viviendas para Cooperativa "El Carmen" de mineros de Catavi y Siglo XX y en mayo de las 46 viviendas a la Cooperativa 6 de Junio de Maestros Urbanos.

Además se han hecho trabajos en la Urbanización de Mayorazgo de obreros de Y.P.F.B.

La actividad en obras, a partir de estas entregas, ha sido sólo de mantenimiento y reparación.

La anomalía de construir barrios en Cochabamba para mineros que están trabajando en la zona de Potosí, no parece ser un criterio acertado, por los múltiples inconvenientes que ésto ha traído como consecuencia y que exigen una clara orientación al Agente Regional para que defina y normalice las situaciones y anomalías que se han presentado y pueda regularizar además los pagos de amortización correspondiente y de tenencia de las viviendas.

#### Inspección a los terrenos donde se construirán los barrios este año.-

Conjuntamente con los técnicos del BID se han inspeccionado los terrenos donde se construirían a partir del mes próximo los barrios del Segundo Crédito con el BID en las zonas de Sarco y Sarcobamba para fabriles y Coña Coña para obreros de Bartos.

En todos los casos los terrenos están algo alejados del centro de la ciudad, pero con posibilidades de transporte por omnibus y aunque no disponen de servicios públicos de agua y alcantarillado, según se nos ha informado, la zona permite realizarlos para cada uno de los barrios y está previsto en los proyectos. No había tampoco mucha posibilidad de elección en cuanto a estas tierras, pues se trataba de loteos ya pertenecientes a los fabriles, a la mayoría de los cuales se había dado inclusive título de propiedad de sus lotes que ahora han sido transferidos a la Cooperativa y de ésta a CONAVI por exigencias del BID para poder otorgar los créditos correspondientes.

#### Situación de los barrios realizados en Cochabamba hasta la fecha.-

Se ha pedido al Agente Regional, Sr. Alberto Aranibar, en base a una planilla especialmente preparada, un detalle de los barrios construidos, según su orden cronológico con la indicación de los tipos y números de viviendas, fechas de habilitación, beneficiarios, situación actual en cuanto a la tenencia de dichas viviendas y condiciones de pago, es decir porcentajes que están al día, en mora, o con juicios para poder determinar de todas estas informaciones cuál es el resultado de la obra de CONAVI en dicha ciudad y poder hacer una evaluación general de la obra hasta la fecha.

Como el informe no ha llegado y durante el corriente año se hará una evaluación integral de los barrios realizados por Conavi, el informe sobre la situación de Cochabamba con referencia a los puntos señalados precedentemente y otros complementarios serán considerados en dicho trabajo de evaluación integral.

Situación de las Agencias Regionales en la nueva estructura.-

En la nueva estructura las Agencias Regionales, siguiendo el concepto de desconcentración propiciado por la Ley de Bases, tendrán mucha mayor jerarquía, atribuciones y responsabilidades.

Una de las tareas inmediatas a realizar, una vez aprobado el proyecto de Ley elevado a la Dirección Ejecutiva de CONAVI, será la de reestructurar las Agencias Regionales de acuerdo a este concepto y redactar los reglamentos respectivos que establezcan con precisión las funciones, atribuciones y responsabilidades a que se ha hecho referencia.

Habrà que establecer además las etapas a seguir en el proceso necesario de adaptación de las actuales Agencias a las nuevas con la característica señalada.

Por ser Cochabamba, como se ha dicho al comienzo, una de las Agencias más importantes y mejor organizada, aconsejamos que en la reestructuración de las nuevas agencias regionales en el interior se comience por esta ciudad, para que sirva como modelo en la reestructuración de las otras.

Además, en este caso habrá que reestructurar también las actuales de Potosí, Sucre y Tarija que pasarían a ser, de acuerdo a la nueva estructura, sub-agencias de la Agencia Regional de Cochabamba.

Como las obras que hemos mencionado se comenzarán en muy breves días, creemos que esta reestructuración debe comenzar también prácticamente de inmediato con la designación de un Jefe Regional, de acuerdo a lo que se establece en la ley, Ingeniero Civil, Arquitecto o Economista, de probada experiencia en materia de vivienda, que contaría con la inestimable colaboración del actual Agente Regional, Ing. Alberto Aranibar, a quién correspondería la Jefatura de la División, si es que así se llama, de Administración y Financiera, ó Secretaría General (según se sugiere en algunos documentos legales).

La organización que lleva actualmente el Agente Regional, sus antecedentes y la experiencia que tiene en esta materia, permitirían al nuevo Agente Regional una labor efectiva prácticamente desde un comienzo.

-----o-----

ESTATUTOS Y REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY (Bases)

• ESTATUTOS Y REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY (Bases)

ESTATUTOS Y REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY (BASES)

En el proyecto de Ley elevado con fecha 2 de febrero al Sr. Director de Conavi, se ha establecido en el Título II y en seis capítulos (páginas 5 a 15 del Articulado y 104 a 118 de la Exposición de Motivos) los artículos de Ley correspondientes a la organización y funcionamiento, funciones y atribuciones de la Junta Superior, la Junta de Almonedas, el Director Ejecutivo, los organismos de asesoramiento y de acción operativa, incluyendo las Agencias Regionales y de Apoyo Administrativo.

Como este proyecto de ley es una adaptación a las actuales circunstancias del preparado y elevado a CONAVI, como III Informe Operativo en enero de 1969, salvo las modificaciones introducidas, tienen valor en concepto, todas las normas fijadas en esa época para la Estructura Funcional, Estatutos y Reglamento General, por lo cual doy por reproducidos, en lo que corresponde el proyecto actual, lo contenido en ese III Informe Operativo (páginas 20 a 25 del Articulado y 133 a 178 de la Exposición de Motivos).

Con posterioridad, en el VI Informe Operativo, de abril de 1969, se elevó a CONAVI el Reglamento básico de la Ley de Vivienda, página 1 a 104 y el Estatuto Orgánico, página 105 a 147.

En ambos documentos se ha dejado establecido los estatutos y reglamentos generales cuyas bases y texto en su gran parte tiene vigencia para el proyecto elevado el 2 de febrero ppdo., ya que aunque se ha adaptado a las nuevas normas legales y a la situación actual, los conceptos fundamentales prácticamente son los mismos.

Con fecha 5 de febrero del corriente año, se hizo llegar a los Gerentes Técnico y Administrativo, Sres. Jorge Saravia y Vitaliano Rodriguez, una nota cuyo texto puede verse en la fotocopia agregada.

Como hasta la fecha no se ha hecho llegar al Consultor ninguna observación ni sugestión, de acuerdo a lo pedido, se entiende que ambos Gerentes están de acuerdo con las bases fijadas, que permitirían, una vez aprobada la Ley con las ampliaciones o modificaciones que CONAVI, el Ministerio de Urbanismo y Vivienda o el Poder Ejecutivo crean conveniente introducir, redactar el Estatuto y el Reglamento General definitivo. Para ello, los funcionarios de Conavi cuentan con todos los antecedentes ya elaborados y citados precedentemente.

Dejamos constancia que la Ley de Bases y el proyecto de Organización y funcionamiento de las entidades descentralizadas, han coincidido conceptualmente con la Estructura Funcional prevista para CONAVI en el proyecto anterior, que hemos mantenido (adaptándolo a las disposiciones citadas), por la cual se diferencian y jerarquizan las funciones de decisión y dirección, planeamiento o asesoramiento, operativas y de apoyo administrativo.

Se agrega para mejor comprensión del problema los organigramas siguientes:

- 1.- Preparado para el primer proyecto, 1968-69.
- 2.- Que corresponde al proyecto de ley actual.
- 3.- El mismo, pero desarrollado en la implementación en departamento, divisiones y secciones y explicado detalladamente en el Curso realizado.

197

197

197

197

197



# ESTRUCTURA FUNCIONAL DE CONAVI

## FUNCIONES

DIRECTORIO

(D.S. 08015 Art. 6°)

PRESIDENTE  
EJECUTIVO

DEPARTAMENTO  
ASUNTOS  
LEGALES

SECRETARIA  
RELACIONES  
PUBLICAS

DEPARTAMENTO  
PLANIFICACION

DEPARTAMENTO  
CONTROL

GERENCIA  
TECNICA

(D.S. 08015 Art. 4°)

GERENCIA  
ADMINISTRATIVA

SUB-GERENCIA  
TECNICA  
ECONOMICA

SUB-GERENCIA  
DE INVESTIGACION  
Y ACCION SOCIAL

DPTO.  
PERSONAL

SUB-GERENCIA  
FINANCIERA

SUB-GERENCIA  
ADMINISTRATIVA

DECISION Y  
DIRECCION

COMPLEMENTARIAS

PLANIFICACION Y  
CONTROL INTEGRAL

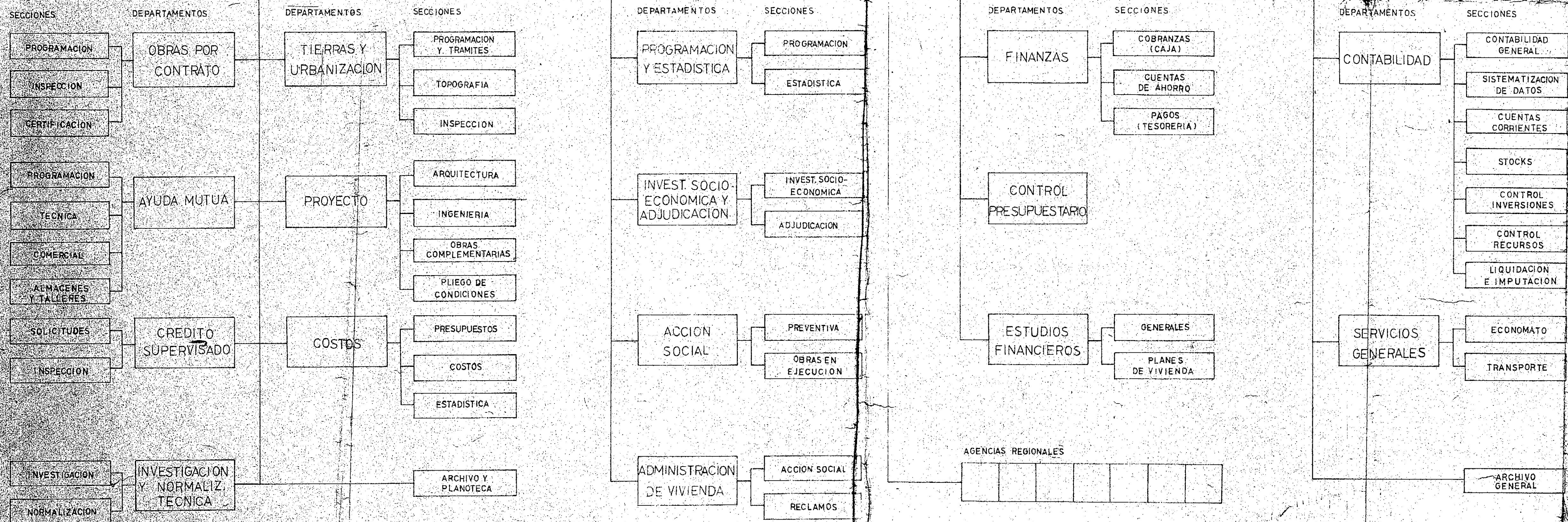
OPERATIVAS

• GERENCIAS

• SUB-GERENCIAS

• DEPARTAMENTOS

• Y SECCIONES



NOTA: CADA GERENCIA Y SUB-GERENCIA TENDRA SU SECRETARIA ADMINISTRATIVA

CONAVI

ESTRUCTURA FUNCIONAL

S. PERMAN y Asociados DEPARTAMENTO DE ASSESORAMIENTO DE DISEÑO CONSTRUCCION - I.M.C. - B.

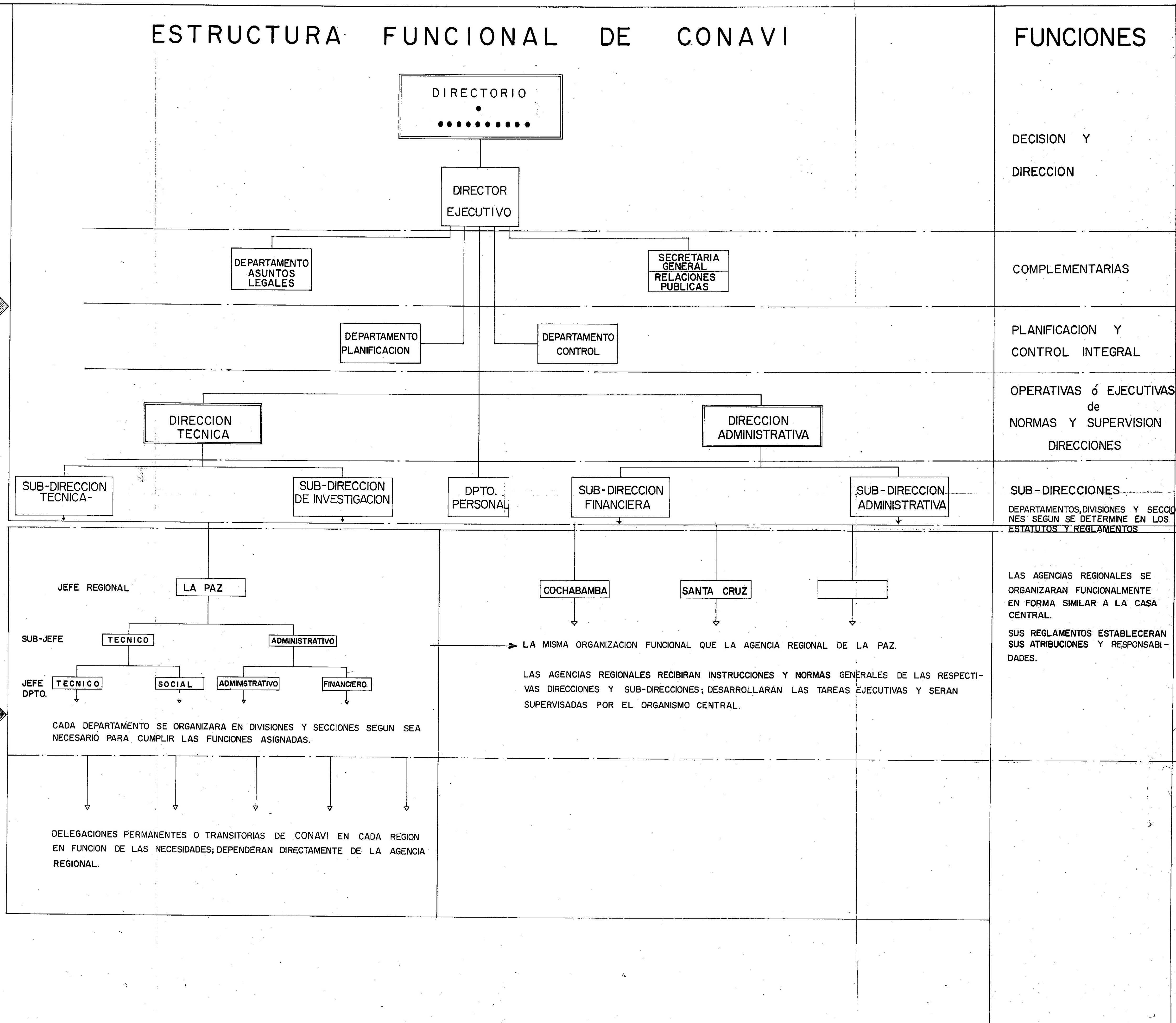


CASA CENTRAL  
(LA PAZ)

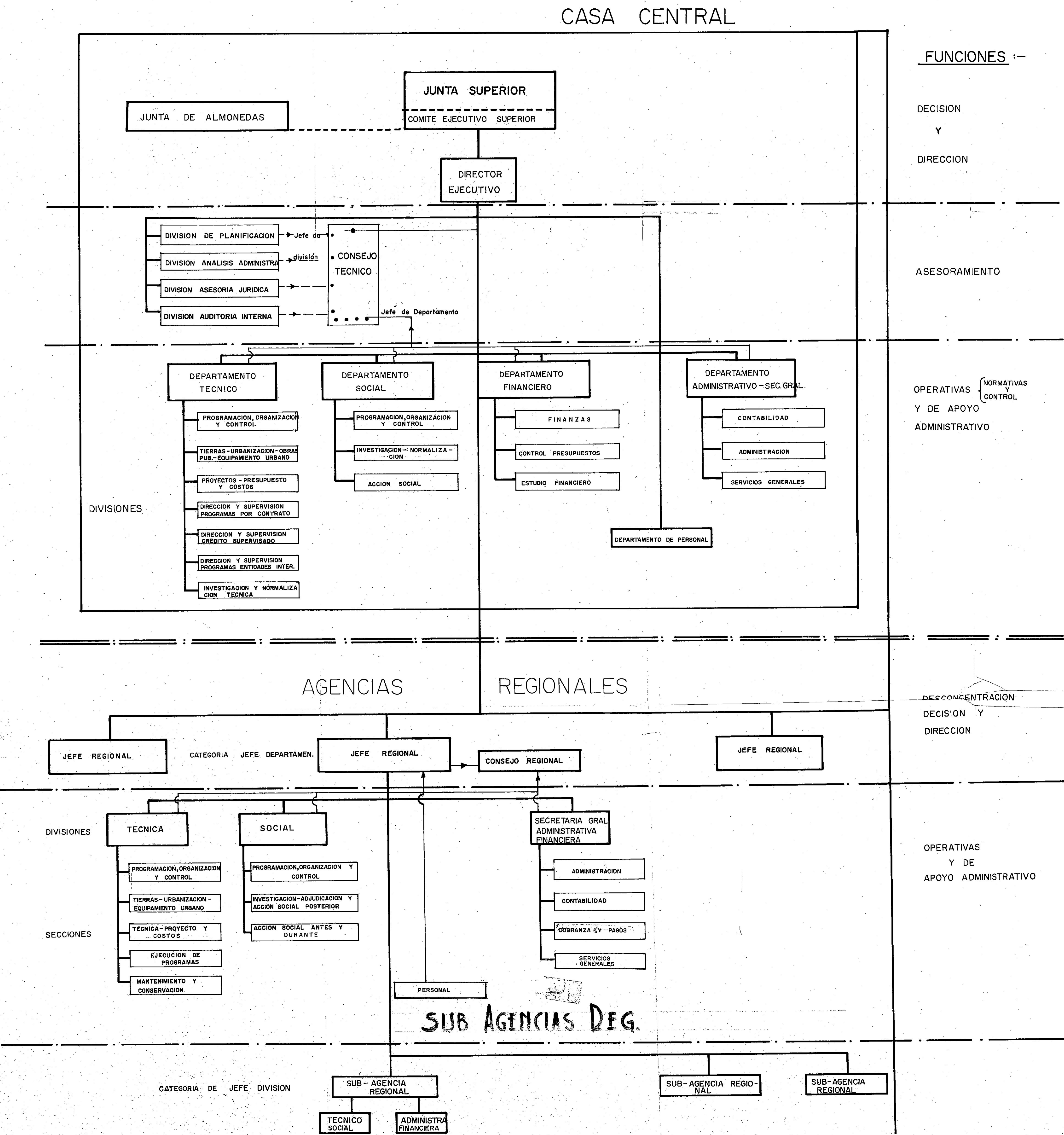
AGENCIAS  
REGIONALES

# ESTRUCTURA FUNCIONAL DE CONAVI

## FUNCIONES



ESTRUCTURA FUNCIONAL DE CONAVI



## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES FINALES

De todos los informes anteriores: I, de noviembre de 1970; II, de diciembre de 1970, III, del 2 de febrero de 1971 y este IV, de 8 de marzo, podría establecerse como conclusiones más importantes que:

- 1.- Es imprescindible apurar el trámite de la sanción de la LEY ORGÁNICA DEL MINISTERIO DE URBANISMO Y VIVIENDA.
- 2.- Conseguida la aprobación de esta Ley, de inmediato habría que hacer la Resolución Ministerial fijando la Política Sectorial de Vivienda, ya elaborada, por la Comisión de Técnicos del Ministerio, de Conavi y del Consultor, con el visto bueno del Ministro.

Esta Política es la que ha servido de base, o punto de partida, para el Proyecto de Ley Orgánica de Conavi.

- 3.- Activar todo lo que se pueda la aprobación por parte del Poder Ejecutivo de la Ley Orgánica de Conavi que ha tenido el siguiente proceso en su elaboración.

- a) Revisión por el Consultor del Proyecto Anterior (1968-69), de todos los antecedentes legales existentes hasta la fecha, e inclusive proyectos en relación con esta Ley.
- b) Proyecto del Articulado, en consulta con funcionarios de Conavi y del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.
- c) Implementación realizada para todos los funcionarios de Conavi con la exposición detallada de los conceptos básicos seguidos.
- d) Análisis del articulado con un grupo de profesionales de Conavi, especialistas en Derecho, Economía, Ingeniería y Sociología. El texto último corregido, se agrega al presente informe.
- e) Faltaría en consecuencia, únicamente la elevación de este Proyecto con su Exposición de Motivos al Ministerio de Urbanismo y Vivienda para que si lo encuentra de conformidad (como se supone, por haber sido consultado sus técnicos especialmente el Arq. Mario Fernández y el Dr. Julio Mantilla), prepare la nota de elevación al Poder Ejecutivo y el Proyecto de Decreto Ley aprobando el texto último propuesto.
- f) Aprobada la Ley correspondería la redacción del Estatuto, el Reglamento general y los reglamentos operativos, que corresponderían hacer de acuerdo a una previa determinación de las prioridades que se fijen.

A continuación se adjunta una copia del Articulado definitivo del Proyecto de Ley Orgánica para Conavi.