



EL SECTOR DE LA **construcción**

EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE LA PAZ
SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN PARA EL DESARROLLO
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN E INFORMACIÓN MUNICIPAL
PROGRAMA DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN MUNICIPAL

1. Ordenamiento
Territorial

2. Permisos de
Construcción

3. Índice de
Costo de Construcción

4. Déficit
Habitacional

Contenido

PRESENTACIÓN	5
1. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y SU PAPEL EN EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE LA PAZ	7
1.1. PARTICIPACIÓN EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO.	8
1.2. INVERSIÓN.	8
1.3. EMPLEO.	9
1.4. MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA PAZ.	11
2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ	13
2.1. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.	13
2.2. ÍNDICE DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN.	15
3. DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO	16
3.1. NÚMERO DE OBRAS Y METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS.	16
3.2. AVANCE DE OBRAS.	17
3.3. TIPO DE OBRAS PREFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN.	17
4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA	17
4.1. DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO.	17
4.2. DÉFICIT HABITACIONAL CUALITATIVO.	19
5. FINANCIAMIENTO	23
5.1. INTENCIONALIDAD DE COMPRA.	23
5.2. FINANCIAMIENTO DESTINADO A LA VIVIENDA.	23
5.3. FINANCIAMIENTO DESTINADO AL SECTOR PRODUCTIVO.	24
6. ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ	24
6.1. PLANIMETRÍAS APROBADAS Y VIGENTES.	24
6.2. ADMINISTRACIÓN CATASTRAL.	26
7. CONCLUSIONES	27
8. BIBLIOGRAFÍA	28

Presentación

Estimados ciudadanos y ciudadanas
Paceños y paceñas

El sector de la construcción en el municipio de La Paz ha venido cobrando gran dinamismo y aumentando su relevancia en los últimos años. Su capacidad de generar empleo, su aporte al crecimiento económico, su articulación con la política pública en materia de vivienda, han hecho de la construcción un foco de inversión pública y privada, y se ha convertido en uno de los pilares del desarrollo nacional y sub-nacional.

En ese contexto, el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz realizó la presente investigación con el objetivo de describir la naturaleza, características y tendencias del sector de construcción desde el punto de vista local para promover estrategias y líneas de acción de corto, mediano y largo plazo que busquen incrementar la competitividad del sector y su cadena de valor en nuestra ciudad.

Esperamos, que esta investigación le brinde un mayor conocimiento acerca de una actividad clave en la economía del municipio de La Paz.

Atentamente,

Luis Revilla Herrero
Alcalde Municipal

El sector de la construcción en el municipio de La Paz

RESUMEN.

El presente documento tiene como objetivo principal describir algunos aspectos del sector de la construcción en el municipio de La Paz. Establece un análisis sobre su participación y papel en el desarrollo, la generación de empleo y su dinámica a través de los permisos de construcción otorgados. Asimismo, se considera el modelo de desarrollo territorial del municipio de La Paz establecido en su Plan Integral “La Paz 2040”. Por otro lado, se analiza el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo para finalizar en la administración territorial del municipio de La Paz.

PALABRAS CLAVE: Ordenamiento territorial, sector de la construcción, déficit habitacional, planimetrías, permisos de construcción, índice de costo de construcción.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
MUNICIPAL DE LA PAZ**
Secretaría Municipal de
Planificación para el Desarrollo
Calle Potosí N° 1285,
Edificio Tobía Piso 8
Teléfonos/Fax: (591-2)2203122,
(591-2) 2650107
www.lapaz.bo

*“El sector de la construcción
en el municipio de La Paz”, fue
elaborada en la gestión de:*

Luis Revilla Herrero
Alcalde Municipal de La Paz

Marcelo Arroyo Jiménez
**Secretario Municipal de
Planificación para el Desarrollo**

Edgar Pacheco Terán
**Director de Investigación e
Información Municipal**

Alvaro Viaña Carretero
**Director de Administración
Territorial y Catastral**

REVISADO POR:
Dra. Kate Maclean
**Senior Lecturer in Social
Geography**
Birkbeck, University of London

ELABORACIÓN
Aracely Alurralde Soliz
Alejandro Baldivieso Vargas
Carla Cordero Sade
Leonardo Tellez Ross
Diego Urioste Urioste
**Programa de Análisis e
Investigación Municipal**

Katushka Daroca Velasco
**Dirección de Administración
Territorial y Catastral**

SISTEMATIZACIÓN ESPACIAL
Nelson Huanquiri
Geraldine Silva Arandia
Paola Vedia Estrada
**Dirección de Investigación e
Información Municipal**

DISEÑO DE TAPA
Clara Revollo Villarroel

DIAGRAMACIÓN
Eber Aguirre Arce

IMPRESIÓN
IMPRENTA WEINBERG
Depósito Legal: 4 - 1 - 433 - 17
La Paz – Bolivia, 2018
Esta investigación y publicación
cuenta con el auspicio de la
Cámara de la Construcción de
La Paz.

1. El sector de la construcción y su papel en el desarrollo del municipio de La Paz.

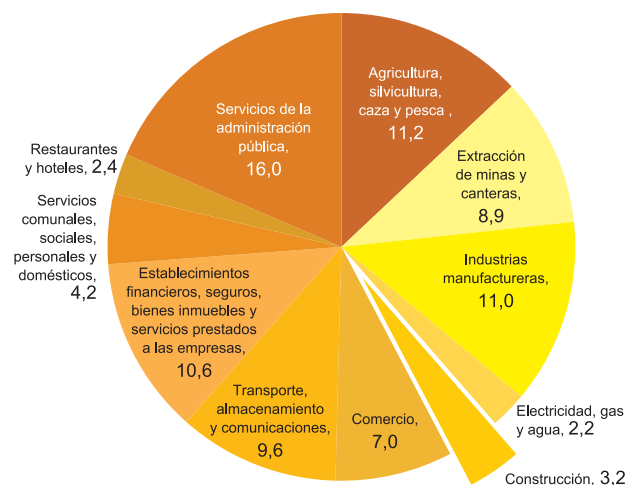
1.1. PARTICIPACIÓN EN EL PRODUCTO INTERNO BRUTO.

El sector de la construcción es uno de los más dinámicos de la economía, donde sus actividades involucran a otras industrias relacionadas. Es así que, su importancia no se limita a sus efectos directos, ya que además incentiva la actividad y el empleo de otros sectores productivos que interactúan como proveedores de bienes intermedios a la construcción.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el año 2016, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector construcción representó al 3,2% del PIB nacional (Bs. 7.461,2 millones) y 1,9% del PIB del departamento de La Paz (Bs. 1.249,0 millones).

Gráfico Nº 1.

Bolivia: Participación en el Producto Interno Bruto según actividad económica, 2016 (p)
(En porcentaje)



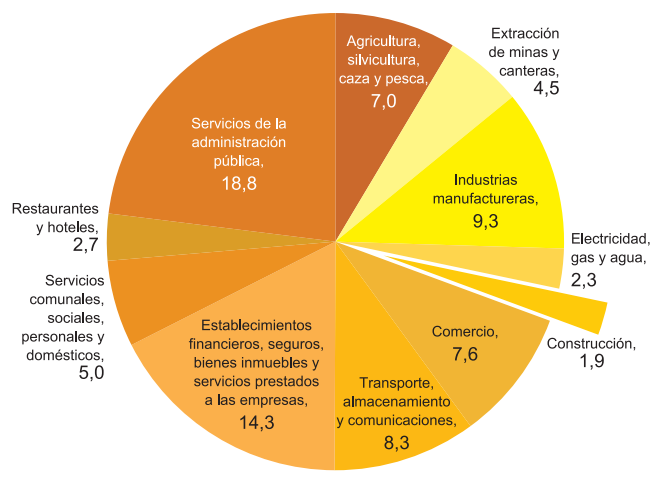
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

(p): Preliminar

Nota: No se toma en cuenta los servicios bancarios imputados ni los derechos sobre importaciones, IVA no disponible, IT y otros Impuestos Indirectos

Gráfico Nº 2.

Departamento de La Paz: Participación en el Producto Interno Bruto según actividad económica, 2016 (p)
(En porcentaje)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

(p): Preliminar

Nota: No se toma en cuenta los servicios bancarios imputados ni los derechos sobre importaciones, IVA no disponible, IT y otros Impuestos Indirectos

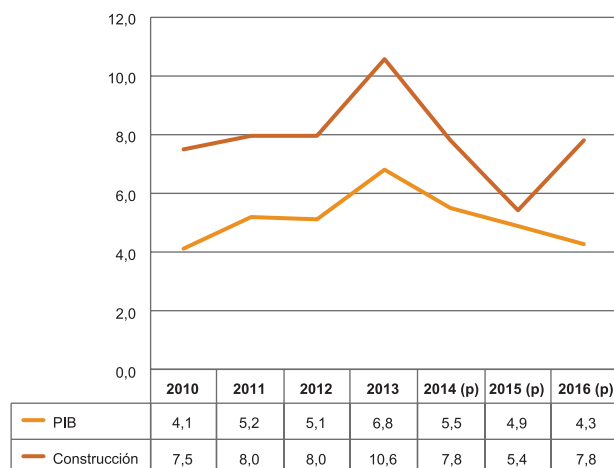
A nivel nacional, en el periodo 2010 – 2016, la construcción tuvo un crecimiento promedio de 7,9%, presentando tasas superiores a las del crecimiento del PIB total. Para el año 2016, el sector de la construcción tuvo una tasa de crecimiento de 7,8%.

A nivel del departamento de La Paz, este comportamiento fue más fluctuante, cerró el 2016 con un crecimiento superior al 6%.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Gráfico N° 3.

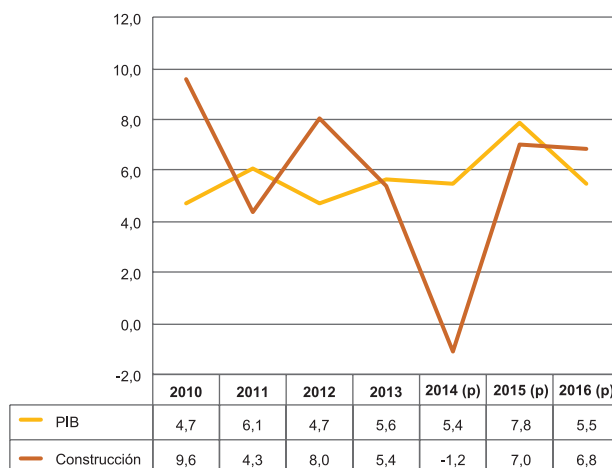
Bolivia: Tasa de crecimiento del PIB de la construcción, 2010 - 2016
(En porcentaje)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
(p): Preliminar
PIB: Producto Interno Bruto

Gráfico N° 4.

Departamento de La Paz: Tasa de crecimiento del PIB de la construcción, 2010 - 2016
(En porcentaje)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
(p): Preliminar
PIB: Producto Interno Bruto

1.2. INVERSIÓN.

La inversión (Formación Bruta de Capital Fijo) tuvo un crecimiento promedio de 9,1% durante el periodo 2010 - 2016. Además representó, en promedio, 19,5% del PIB en el mismo período.

Es así que la inversión pública en construcción, ha incrementado su participación de 34,1% en el año 2010 a 35,8% el año 2016, debido al impulso a la construcción de carreteras, proyectos hidroeléctricos, escuelas, hospitales, entre otros.

La inversión privada en construcción pasó de Bs 2.822 millones en 2010 a Bs. 5.405 millones en 2016, lo que representa un crecimiento promedio anual de 11,6%.

Cuadro N° 1.

Bolivia: Participación de la Formación Bruta de Capital Fijo según producto, 2010 - 2016
(En porcentaje)

DETALLE	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (p)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bienes de Capital	53,5	59,1	56,7	57,6	59,2	57,4	53,0
Construcción	46,5	40,9	43,3	42,4	40,8	42,7	47,0
Público	57,0	55,6	57,4	59,4	59,2	63,2	62,6
Bienes de Capital	22,9	25,3	24,3	26,9	27,7	29,9	26,8
Construcción	34,1	30,3	33,0	32,4	31,5	33,4	35,8
Privado	43,0	44,5	42,7	40,7	40,9	36,8	37,2
Bienes de Capital	30,6	33,8	32,4	30,7	31,5	27,5	26,2
Construcción	12,4	10,7	10,3	10,0	9,3	9,3	11,2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
(p): Preliminar

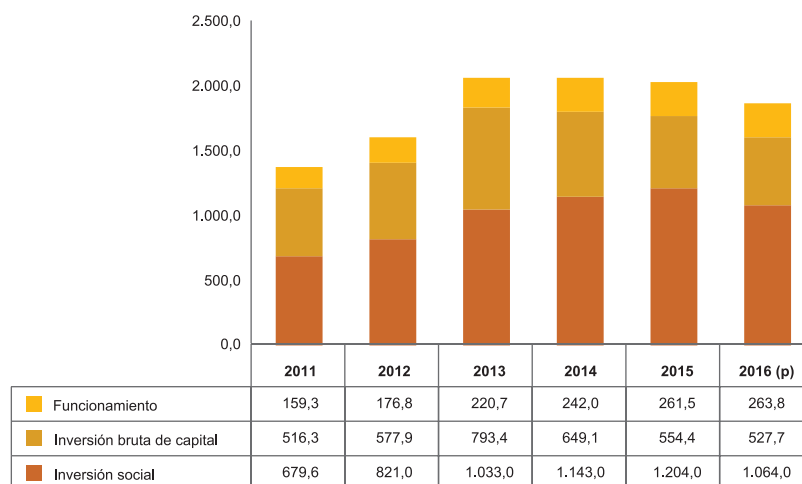
EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

El comportamiento de la inversión bruta de capital¹ en el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz alcanzó un promedio a Bs. 603,1 millones en los últimos seis años, representando 33,6% del total del presupuesto.

Por otro lado se encuentra la inversión destinada al sector social con una participación promedio durante el periodo 2011 – 2016 de 54,3%, lo que significa que en este periodo se invirtió más de Bs. 5.944,9 millones al pago de seguros, de la Renta Dignidad, el desayuno escolar, pago por servicios, entre otros.

Gráfico N° 5.

Municipio de La Paz: Ejecución presupuestaria según tipo, 2011 - 2016
(En millones de bolivianos)



Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Dossier Financiero
(p): Preliminar

1.3. EMPLEO.

Las actividades del sector de la construcción, representan un rubro importante en la economía, porque están ligados a servicios complementarios de la actividad productiva, otorgando la respectiva dinámica a otros rubros generando muchas fuentes de empleo y servicios (directos e indirectos). Esto significa que una gran parte de la economía tiene algún grado de vinculación con éste sector.

Para el 2015, en promedio, 11,8% de la población ocupada urbana se encontró en el sector de la construcción, y en el área urbana de los departamentos de La Paz, Cochabamba y Santa Cruz, la población ocupada perteneciente a éste sector llegó a 11,3%, 13,0% y 10,4%.

En el año 2016, la cantidad de personas ocupadas en el municipio de La Paz alcanzó a más de 424 mil personas, de los cuales 6,1% trabajaron en el sector de la construcción. Esto significa 4 mil empleos más que el año 2012.

¹ Contempla obras vecinales, proyectos estructurantes como el embovedado la avenida Apumalla, la construcción del Hospital Municipal de Segundo Nivel de La Portada y de los puentes Ferrobeni, Gutiérrez Guerra y Gemelo, etc.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Cuadro N° 2.

Bolivia: Población Ocupada en la actividad económica de construcción, 2001, 2012 y 2015
(En número de personas y porcentaje)

ÁREA	2001		2012		2015	
	POBLACIÓN OCUPADA (En número de personas)	PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (En porcentaje)	POBLACIÓN OCUPADA (En número de personas)	PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (En porcentaje)	POBLACIÓN OCUPADA (En número de personas)	PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN OCUPADA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (En porcentaje)
La Paz	678.007	7,8	849.240	7,8	838.277	11,3
Cochabamba	385.614	7,8	532.228	9,2	560.587	13,0
Santa Cruz	625.911	6,4	997.394	9,2	1.050.832	10,4
Municipio de La Paz ⁽¹⁾	365.458	6,1	402.941	5,3	424.612	6,1
BOLIVIA	2.156.250	7,7	3.049.078	9,0	3.223.242	11,8

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) - Encuestas continua de hogares 2001, 2012 y 2015

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) - Encuesta municipal de empleo 2012 - Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

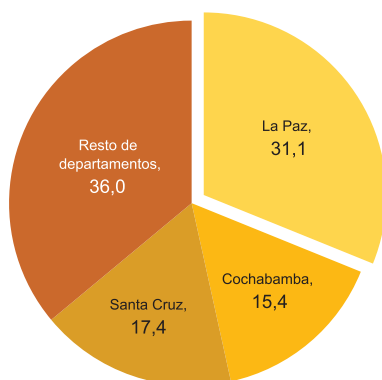
⁽¹⁾ El dato del año 2012 fue obtenido de la Encuesta municipal de empleo 2012, y el dato del año 2015 corresponde al 2016 ya que se utilizó la encuesta municipal de hogares SISMA 2016, realizadas por el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz

Al ser un sector pujante, las empresas que trabajaron en su interior también presentan un crecimiento importante en comparación a pasadas gestiones, pues en 2012 existían 10.780 empresas dedicadas a la construcción, mientras que en 2016 se registraron 36.965 y para junio de 2017, 38.088 representando 13,2% de las empresas registradas en la Base Empresarial de la Fundación para el Desarrollo Empresarial (FUNDEMPRESA).

A junio de 2017, en La Paz se encuentra el mayor número de empresas (11.856) dedicadas al sector de construcción, seguida por Santa Cruz (6.643) y Cochabamba (5.860), concentrando 64,0% a nivel nacional. Por otro lado, durante la gestión 2012, el sector inmobiliario contaba con 659 empresas dedicadas a este rubro, para el 2016 llegó a 2.619 empresas y hasta el primer semestre del 2017 se registraron 2.686. De esta manera, 890 pertenecen a La Paz, 1.057 a Santa Cruz y 449 a Cochabamba concentrando 89,2% de estas instituciones a nivel nacional.

Gráfico N° 6.

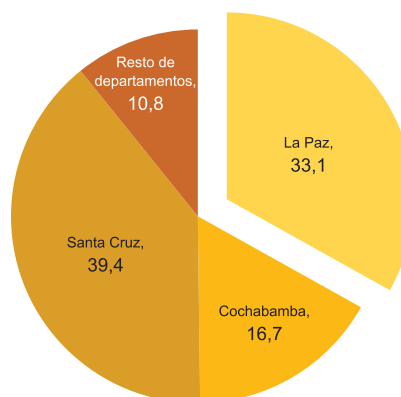
Bolivia: Empresas dedicadas al sector de la construcción, junio 2017 (p)
(En porcentaje)



Fuente: FUNDEMPRESA. (2017). Base Empresarial del Registro de Comercio de Bolivia
(p): Preliminar

Gráfico N° 7.

Bolivia: Empresas dedicadas al sector inmobiliario, junio 2017 (p)
(En porcentaje)



Fuente: FUNDEMPRESA. (2017). Base Empresarial del Registro de Comercio de Bolivia
(p): Preliminar

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Dado que el sector de la construcción es intensivo en mano de obra, se ha generado un incremento en la remuneración de los trabajadores. Por ejemplo, un supervisor de obra cobra casi de Bs. 9.000 al mes en la actualidad, mientras que en 2010 su remuneración alcanzaba a Bs. 4.813. Un albañil ganaba (en promedio) Bs.1.989 al mes el año 2010 mientras que en 2017 (a junio) gana Bs. 3.731. (Cuadro N° 3)

Cuadro N° 3.

Municipio de La Paz: Remuneración promedio según categorías ocupacionales de la construcción, 2010 - 2017
(En bolivianos, a junio de cada año)

DESCRIPCIÓN	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Albañil	1.988,8	2.451,4	2.678,4	2.845,7	3.034,2	3.550,0	4.015,3	3.761,0
Armador	2.068,9	2.426,4	2.872,0	3.166,3	3.468,8	3.926,7	4.458,6	4.221,7
Ayudante de albañil	1.373,2	1.851,5	1.959,3	2.292,8	2.311,5	2.501,5	2.832,7	2.840,9
Ayudante de carpintero	1.706,7	1.892,5	2.049,4	2.415,0	2.535,7	2.542,0	3.092,9	3.056,7
Ayudante de electricista	1.581,3	2.032,8	2.015,3	2.362,5	2.500,0	2.646,7	3.128,6	3.096,7
Carpintero	2.758,0	2.878,8	3.196,9	3.311,3	4.085,7	3.663,8	4.497,9	4.380,8
Electricista	2.599,0	3.174,0	3.125,0	3.203,3	3.782,5	4.005,8	4.585,6	4.326,4
Encofrador	2.193,6	2.568,3	2.661,7	2.992,7	3.267,0	3.751,4	4.176,3	4.141,7
Peón	1.365,6	1.669,4	1.940,7	2.002,0	1.990,0	2.421,7	2.685,7	2.763,0
Pintor	2.415,4	2.861,4	2.895,6	2.908,9	3.604,3	3.712,0	4.354,3	4.185,0
Plomero	2.437,3	3.218,8	3.133,1	3.312,9	3.558,8	4.026,0	4.541,4	4.183,3
Vidriero	2.216,0	3.276,0	3.130,0	3.384,0	3.498,0	3.796,7	4.172,9	4.181,7
Topógrafo	3.404,7	3.948,4	3.603,4	4.235,7	4.902,5	4.291,7	5.200,0	4.760,8
Alarife	1.604,4	2.082,2	1.884,5	2.394,4	2.770,0	2.666,0	2.913,3	2.802,5
Chofer de tráiler, volqueta, camión, etc.	1.914,5	2.425,6	2.654,7	2.912,4	3.438,8	3.281,5	3.547,5	3.431,9
Capataz	2.242,8	2.808,3	2.805,1	2.892,8	4.022,9	4.213,3	4.584,4	3.886,3
Ayudante de plomero	1.536,0	2.091,7	2.096,9	2.490,0	2.675,0	3.022,5	3.092,9	3.423,3
Ayudante de pintor	1.552,6	2.018,6	2.119,4	2.322,9	2.571,3	2.716,0	3.057,1	3.016,7
Director de obra	5.873,1	5.683,6	6.055,5	5.725,4	6.729,6	5.500,0	6.698,1	6.635,9
Supervisor de obra	4.813,8	5.219,9	4.997,0	6.122,5	6.795,2	6.165,6	7.715,1	8.944,0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

1.4. MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA PAZ.

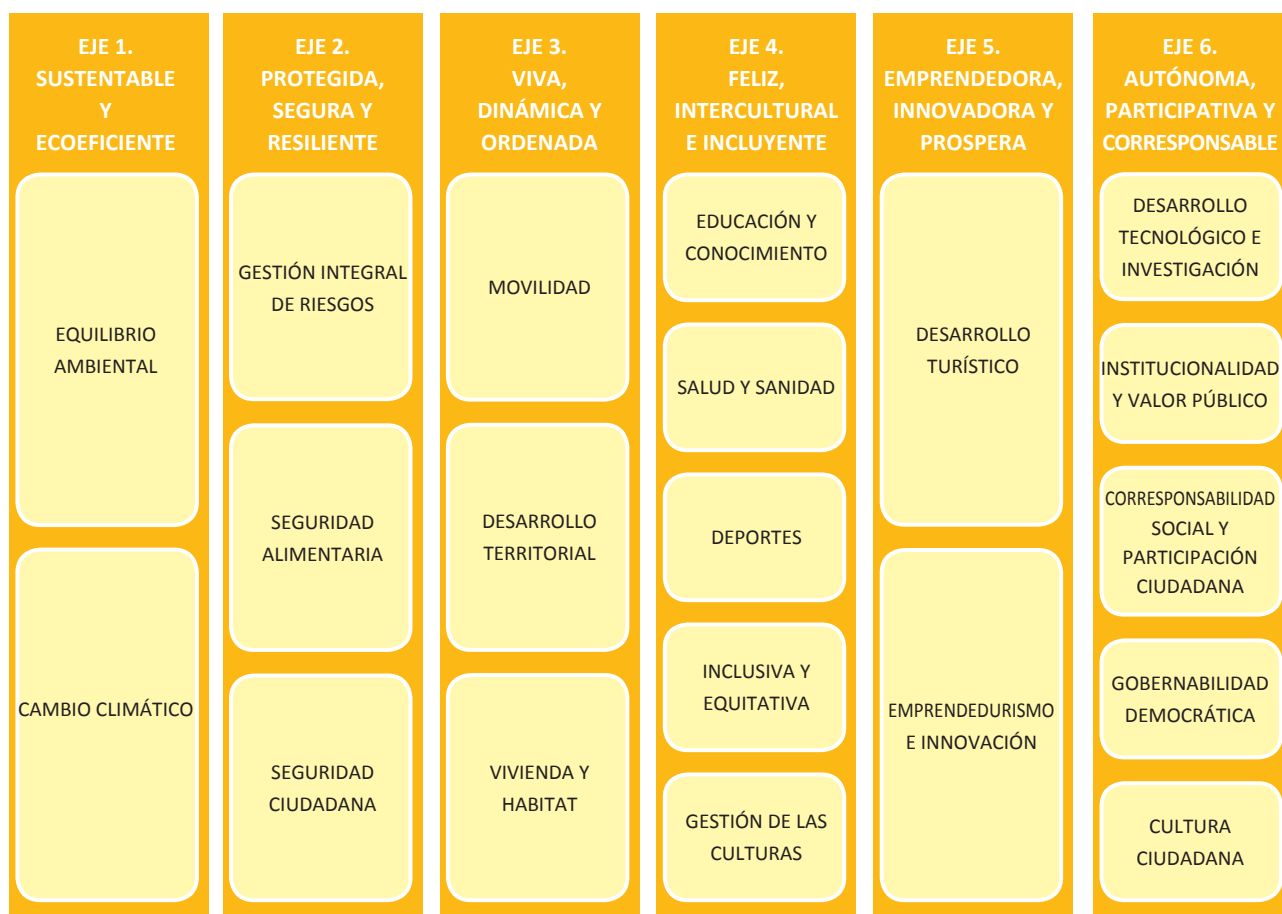
A través del Plan Integral “La Paz 2040” se pretende guiar las transformaciones estructurales y las estrategias de desarrollo del municipio de La Paz durante los próximos años. Este plan de largo plazo, contiene el primer Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) y el tercer Plan de Desarrollo Municipal (PDM).

Es así que, a partir de la red de visiones sectoriales, el Plan Integral “La Paz 2040” está constituido por 6 ejes de desarrollo: i) La Paz sustentable y ecoeficiente, ii) La Paz protegida, segura y resiliente, iii) La Paz viva dinámica y ordenada, iv) La Paz feliz, intercultural e incluyente, v) La Paz emprendedora innovadora y próspera, y vi) La Paz autónoma, participativa y corresponsable.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Figura Nº 1.

Municipio de La Paz: Ejes y sub-ejes de desarrollo del Plan Integral "La Paz 2040"



Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) (2014). Plan Integral "La Paz 2040"

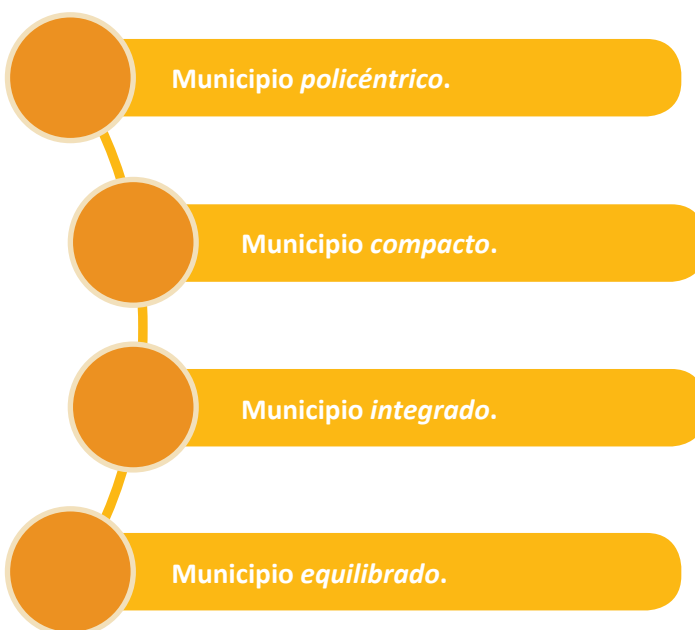
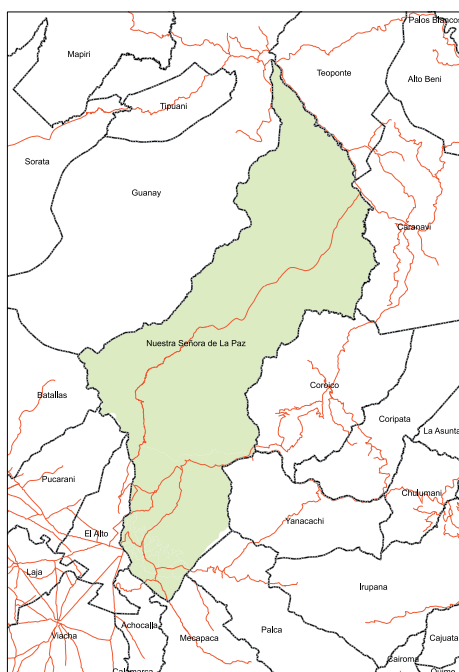
En su tercer eje, La Paz viva dinámica y ordenada, el municipio de La Paz se compromete con el desarrollo integral y ordenado de su territorio, generando dinámicas territoriales intermunicipales que lo posicionan como modelo de desarrollo urbano y rural; compacto, policéntrico, integrado, equilibrado y promotor del respeto a su entorno físico natural y a las condiciones socio - culturales de ocupación sustentable.

Es así que la planificación territorial se convierte en un instrumento de gestión que permite analizar temas estratégicos para la ocupación del territorio, áreas de protección, usos, densidades, fortalecimiento de las ventajas competitivas, y aspectos físicos, como la infraestructura y localización de las actividades, zonificaciones, entre otros.

En la actualidad, el ordenamiento territorial tiene especial relevancia para el municipio de La Paz, dado su papel como instrumento para ejercer control sobre el territorio además de, orientar un determinado modelo de desarrollo para alcanzar mejores condiciones en la calidad de vida de la población.

Figura N° 2.

Municipio de La Paz: Modelo de desarrollo territorial



Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) (2014). Plan Integral "La Paz 2040"

Como municipio policéntrico se pretende lograr una estructura urbana polinuclear integrada, que permita el equilibrio territorial y promueva el desarrollo de toda la región. Para ello, el modelo de ciudad compacta y también policéntrica del municipio de La Paz fomenta la concentración espacial de población, actividades y servicios.

En lo compacto no sólo se refiere a la forma física de la misma, sino que implica una aglutinación de funciones, una mezcla e interrelación de actividades, favorecidas por la densidad, que comparten un mismo tejido urbano.

El municipio integrado considera la vertebración vial, la dotación de servicios básicos y servicios sociales de alta calidad, así como la integración equilibrada al desarrollo socioeconómico.

Un municipio equilibrado, donde el uso del suelo es adecuado y responsable, haciendo una ocupación controlada, planificada y ordenada, dotando de servicios básicos y sociales de calidad, protegiendo los recursos naturales con responsabilidad compartida entre población y gobierno.

2. Evolución del sector de la construcción en el municipio de La Paz.

2.1. PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

Los permisos de construcción forman parte de un conjunto de instrumentos de administración territorial, cuyo propósito es controlar el crecimiento y desarrollo de las ciudades, así como mantener las normas adoptadas en materia de la estructura de una construcción, las áreas de reserva y la construcción de vías.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

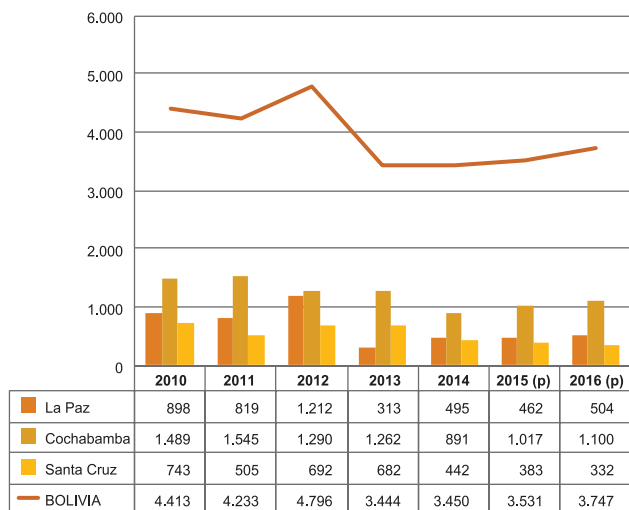
Los permisos de construcción aprobados en Bolivia durante el año 2016 disminuyeron en 21,9 puntos porcentuales con relación a la gestión 2012 - cuando se alcanzó el mayor nivel - según datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística. Las cifras revelan que el año 2012 las autorizaciones llegaron a 4.796, mientras que en el 2016 fue 3.747. Los datos por ciudades muestran que en La Paz los permisos de construcción bajaron de 1.212 en la gestión 2012 a 504 el año 2016. Sin embargo, en el año 2016 muestra un crecimiento de 9,1% respecto al 2015.

En Cochabamba, los permisos de construcción disminuyeron en 28,8 puntos porcentuales, de 1.545 el 2011 (el mayor registrado en el periodo de análisis) a 1.100 el 2016; en Santa Cruz de 743 el 2010 a 332 durante la gestión 2016, es decir unos 55,3 puntos porcentuales.

En la gestión 2010, los permisos de construcción aprobados en Bolivia, expresados en miles de metros cuadrados, fueron 3.033, para el 2016 llegaron a 2.342, con una tasa de crecimiento de 14,4% respecto al año 2015. Para la gestión 2016, Cochabamba aprobó 759 mil metros cuadrados de construcción, seguido por La Paz con 448 mil metros cuadrados y Santa Cruz con 320 mil.

Gráfico Nº 8.

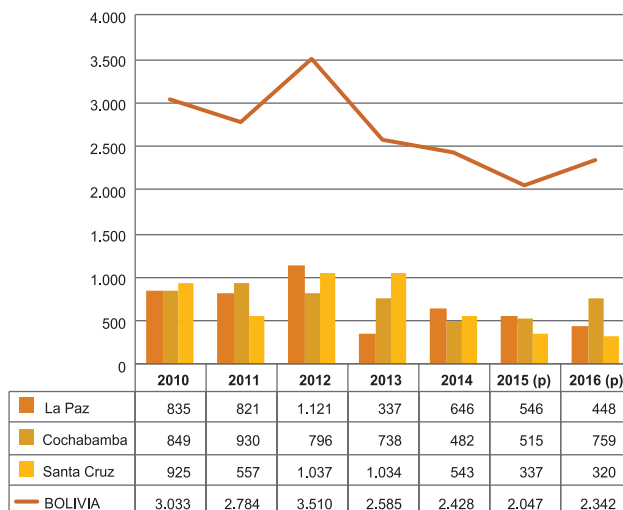
Bolivia: Permisos de construcción aprobados según ciudades capitales, 2010 - 2016
(En número)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
(p): Preliminar

Gráfico Nº 9.

Bolivia: Permisos de construcción aprobados según ciudades capitales, 2010 - 2016
(En miles de metros cuadrados)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
(p): Preliminar

A partir de la promulgación del Decreto Municipal Nº 013/2012 de 05 de noviembre de 2012, se aprueba el Reglamento a la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos², además del nuevo proceso de emisión de permisos de construcción e inspecciones asociadas, permitiendo al GAMLP otorgar una autorización preliminar al inicio de las obras y la fiscalización de la construcción antes de certificar definitivamente los planos para verificar que no hayan sido alterados, reduciendo de esta manera el tiempo de los trámites.

En el periodo 2014 - 2016, en el municipio de La Paz, fueron aprobados 1.461 permisos de construcción y 1.640 mil metros cuadrados. A nivel macrodistrito, en el macrodistrito Sur se autorizaron la mayor cantidad de permisos y metros cuadrados de construcción (39,8% y 50,5% del total).

² Modificada con las Leyes Municipales de Usos de Suelos Urbanos (LUSU). Leyes Municipales Autonómicas Nº 017 - 024 -050 -080, aprobada el 27 de junio de 2014, el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz pretende incorporar parámetros de construcción que garanticen que las edificaciones sean seguras, además de fijar la cantidad máxima de pisos que se pueden construir según el tipo de suelo. La LUSU está acompañada por Ordenanzas que identifican las peculiaridades de cada uno de los 21 distritos urbanos en los que está dividido el municipio. Es decir que desde que rige la LUSU el riesgo de las construcciones se determina según las variables del emplazamiento del proyecto—para lo que se apela al mapa de Riesgos y a la clasificación de suelos.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Cuadro N° 4.

Municipio de La Paz: Permisos de construcción aprobados según macrodistrito, 2014 - 2016
(En número)

DETALLE	2014	2015	2016 (p)	TOTAL
Centro	30	25	37	92
Cotahuma	75	48	60	183
Mallasa	9	9	7	25
Max Paredes	68	48	53	169
Periférica	51	41	69	161
San Antonio	77	85	87	249
Sur	185	206	191	582
TOTAL	495	462	504	1.461

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo
(p): Preliminar

Cuadro N° 5.

Municipio de La Paz: Permisos de construcción aprobados según macrodistrito, 2014 - 2016
(En miles de metros cuadrados)

DETALLE	2014	2015	2016 (p)	TOTAL
Centro	170	46	70	286
Cotahuma	93	62	41	196
Mallasa	3	4	5	12
Max Paredes	47	22	24	93
Periférica	21	23	41	85
San Antonio	52	40	47	139
Sur	260	349	220	829
TOTAL	646	546	448	1.640

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo
(p): Preliminar

Por otro lado, a partir de septiembre de 2014, se desconcentra los trámites de administración territorial y catastral³ en el municipio de La Paz, a través del Servicio Municipal de Administración Territorial y Catastral (SERMAT)⁴, cuyas oficinas se encuentran en la zona Sur, Miraflores y Sopocachi. De esta manera, hasta el 2016 se otorgaron 495 permisos y 437 mil metros cuadrados.

Cuadro N° 6.

Municipio de La Paz: Permisos de construcción aprobados en las SERMAT, 2016
(En número y miles de metros cuadrados)

PLATAFORMA	NÚMERO PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS	METROS CUADRADOS APROBADOS
SERMAT 1	148	121
SERMAT 2	151	81
SERMAT 3	196	235
TOTAL	495	437

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo
(p): Preliminar
SERMAT: Servicio Municipal de Administración Territorial y Catastral

2.2. ÍNDICE DE COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN⁵.

El Índice de Costo de la Construcción (ICC) “mide la variación de precios de un período a otro, de los insumos (materiales, mano de obra y, maquinarias y herramientas) que intervienen en las actividades económicas de la construcción (construcción, terminación, instalación y otras actividades económicas)”⁶.

El Gráfico N° 10 evidencia una tendencia creciente, pero de ritmo lento. Durante el año 2016, el ICC fue 193,7, es decir, el costo de construir el 2016 se incrementó en 93,7 puntos porcentuales respecto al año 2002 (año base). No obstante, el incremento del ICC, puede ser atribuido al aumento en el costo de la mano de obra y el costo de materiales.

Por tipo de construcción, el Índice de Costo de la Construcción de los edificios residenciales urbanos aumentó en 106 puntos porcentuales respecto al año 2012. Los edificios no residenciales (edificios comerciales, servicios públicos y privados en salud y educación) incrementaron en 99,4 puntos porcentuales y las otras construcciones o de infraestructura (infraestructura vial, saneamiento básico, infraestructura agropecuaria) en 100,2 puntos porcentuales respecto al año 2002 (Gráfico N° 11).

³ Los trámites de administración territorial que se desconcentran son: permisos de construcción, aprobación de planos as built, fraccionamiento de propiedad horizontal; división y partición de predios y autorizaciones menores. En cuanto a catastro: el servicio de registro catastral en viviendas unifamiliares o propiedad horizontal, actualización del registro y duplicados.

⁴ Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2014). Resolución Ejecutiva N° 540/2014.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2015). Resolución Ejecutiva N° 521/2015.

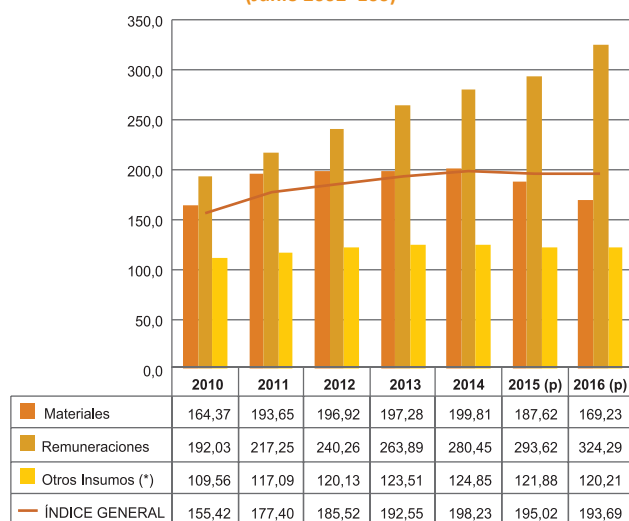
⁵ La metodología oficial para calcular el Índice de Costo de Construcción (ICC) utilizada por el Instituto Nacional de Estadística – INE se encuentra en: <http://www.ine.gob.bo/index.php/prensa/publicaciones/123-metodologias/254-actividad-economica-metodologia-del-indice-del-costo-de-la-construccion>

⁶ Instituto Nacional de Estadística. Índice del Costo de la Construcción.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Gráfico N° 10.

Municipio de La Paz: Índice del Costo de la Construcción según tipo de insumo, 2010 – 2016 (Junio 2002=100)

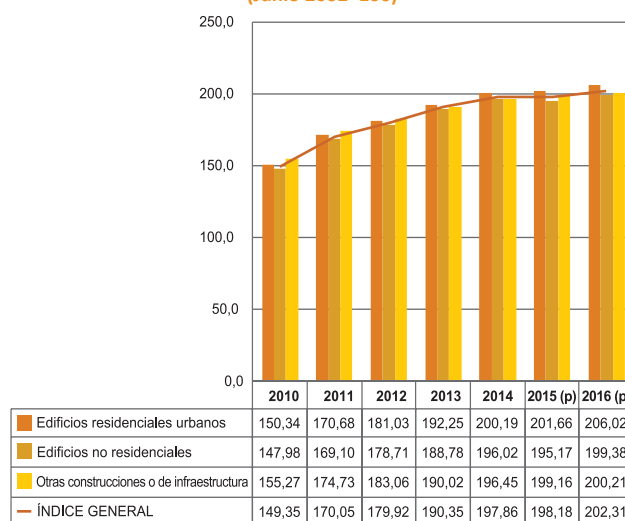


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

(*) Corresponde las maquinarias, herramientas menores y otros insumos (Combustibles y Lubricantes, etc.) que intervienen en las distintas actividades económicas de la construcción.

Gráfico N° 11.

Municipio de La Paz: Índice del Costo de la Construcción según tipo de construcción, 2010 – 2016 (Junio 2002=100)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3. Dinámica del mercado inmobiliario.

3.1. NÚMERO DE OBRAS Y METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS.

De acuerdo al Censo de la construcción del Observatorio Urbano de la Cámara de la Construcción de Santa Cruz, en las ciudades del eje central de Bolivia, el número de obras construidas en el sector privado, creció en 43 puntos porcentuales, de 1.757 el 2014 a 2.511 el 2016, donde 37,2% de las obras construidas se encuentran en Santa Cruz, 30,3% en La Paz y 32,5% en Cochabamba.

Durante el periodo 2014 – 2016, se construyeron 10.017.806 metros cuadrados en las ciudades del eje troncal del país donde 53% se concentran en Santa Cruz, 27,3% en La Paz y 19,8% en Cochabamba. En el ámbito privado se estima que el sector constructor ejecuta obras por cerca de 4 mil millones de dólares en las ciudades de La Paz, Santa Cruz y Cochabamba.

Cuadro N° 7.

Eje troncal: Obras construidas, 2014 - 2016 (En número)

DETALLE	SANTA CRUZ		LA PAZ		COCHABAMBA		TOTAL	
	Nº Obras construidas	m² construidos	Obras construidas	m² construidos	Obras construidas	m² construidos	Obras construidas	m² construidos
2014	610	1.522.014	429	723.654	718	679.512	1.757	2.925.180
2015	974	2.047.980	710	924.075	590	589.512	2.274	3.561.567
2016 (p)	848	1.737.794	846	1.083.623	817	709.642	2.511	3.531.059
TOTAL	2.432	5.307.788	1.985	2.731.352	2.125	1.978.666	6.542	10.017.806

Fuente: Cámara de la construcción de Santa Cruz. Censo de la construcción. 2016

(p) Preliminar

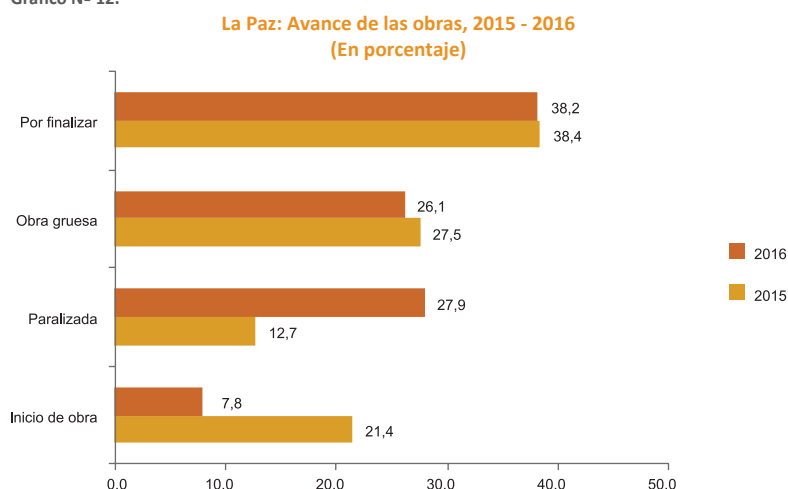
Nota: La Paz contempla a los municipios de La Paz y El Alto

⁷ De acuerdo al Clasificador de Cuentas Nacionales se considera como viviendas o edificios residenciales urbanos a las viviendas unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. El municipio de la Paz no cuenta con el grupo de vivienda bifamiliar.

3.2. AVANCE DE OBRAS.

El Censo de construcción registró para el 2016 que de las 846 obras censadas en La Paz (contempla a los municipios de La Paz y El Alto), 38,2% se encontraban por finalizar, 26,1% en obra gruesa, 27,9% paralizadas y en inicio de obra se encuentra 7,8%.

Gráfico N° 12.



Fuente: Cámara de la construcción de Santa Cruz. (2016). Censo de la construcción.

Nota: La Paz contempla a los Municipios de La Paz y El Alto

3.3. TIPO DE OBRAS PREFERENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

En La Paz, de los 846 inmuebles censados, 43,7% de las construcciones es para viviendas con comercio (vivienda con un negocio, tienda, ferretería, local de fiestas u otros), y 29,6% son para viviendas unifamiliares. En menor importancia le siguen los edificios mixtos, es decir los que incluyen departamentos, oficinas y comercio (5,4%); edificios exclusivos de departamentos (4,7%), e inmuebles para centros comerciales (2,0%) entre los más importantes.

4. Análisis de la demanda de vivienda.

4.1. DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO.

La tenencia de la vivienda ha sido considerada como uno de los temas más relevantes en las cuestiones vinculadas con las problemáticas habitacionales, a las cuales se suman las características económicas y sociales de las familias y los procesos de producción y de distribución de viviendas (Schteingart y Solís, 1995).

Para el 2015, el Viceministerio de Vivienda cuantificó el déficit habitacional cuantitativo a 700 mil unidades y el déficit cualitativo alcanza casi a 1 millón de viviendas. El déficit habitacional en Santa Cruz es de 17% del total, le sigue La Paz con 14% y Cochabamba con 8%⁸. Pero esta cifra puede incrementarse o disminuirse, en la medida en que se incorporen parámetros de seguridad, salubridad y calidad de vida más o menos rigurosos.

De acuerdo a la Agencia Estatal de Vivienda (AEVIVIENDA) se define como déficit habitacional cuantitativo “a los hogares o familias que **no cuentan con vivienda propia o que ocupan una vivienda** prestada, alquilada, compartida **con otro propietario** como padres, parientes, amigos u otros”⁹.

⁸ https://www.eldia.com.bo/index.php?cat=1&pla=3&id_articulo=173865.

⁹ Agencia Estatal de Vivienda. (2017). Boletín Informativo N° 1.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Es por ello que, para determinar el déficit cuantitativo en el municipio de La Paz, se analizará el régimen de tenencia y si la vivienda tiene un núcleo familiar adicional.

Régimen de tenencia de la vivienda.

Para la gestión 2016, en el municipio de La Paz, 58,7% de los hogares contaban con viviendas propias de las cuales 1,7% se encuentra en proceso de pago.

Por otro lado, 41,3% de los hogares no cuentan con vivienda propia, donde 16,5% vive en residencias alquiladas, 13,7% en prestadas por parientes o amigos, 8,2% en contrato anticrético, y 1,5% en viviendas cedidas por servicios.

Cuadro N° 8.

Municipio de La Paz: Régimen de tenencia de la vivienda, 2001, 2012 y 2016
(En porcentaje y número)

VIVE EN VIVIENDA PROPIA	RÉGIMEN DE TENENCIA	2001	2012 (p)	2016 (p)
No	Alquilada	23,3	19,0	16,5
	Cedida por servicios	2,4	2,5	1,5
	Prestada por parientes o amigos	10,3	12,5	13,7
	En contrato anticrético	12,0	8,3	8,2
	Otra	2,0	0,0	0,1
	Ns/Nr	n.d.	0,0	1,3
	TOTAL	50,1	42,4	41,3
Si	Propia	49,9	54,3	57,0
	Propia y la están pagando	n.d.	3,2	1,7
	TOTAL	49,9	57,6	58,7
TOTAL HOGARES		205.254	215.445	276.943

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) – Censo Nacional de Población y Vivienda 2001
Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar
Ns/Nr: No sabe/ No responde
N.d.: No disponible

Núcleo familiar adicional.

De acuerdo a datos de la Encuesta municipal de hogares realizada por el GAMLP, para el 2016 más de 5 mil hogares viven en residencias donde existe más de un núcleo familiar representando 1,8% de los hogares en el municipio de La Paz.

Cuadro N° 9.

Municipio de La Paz: Régimen de tenencia de la vivienda según núcleo familiar adicional, 2012 y 2016
(En porcentaje y número)

VIVE EN VIVIENDA PROPIA	NÚCLEO FAMILIAR ADICIONAL	2012 (p)		2016 (p)	
		Recuento	%	Recuento	%
No	No	87.832	40,8	112.782	40,7
	Si	3.590	1,7	1.459	0,5
	TOTAL	91.422	42,4	114.241	41,3
Si	No	117.003	54,3	159.044	57,4
	Si	7.020	3,3	3.658	1,3
	TOTAL	124.023	57,6	162.702	58,7
TOTAL HOGARES		215.445	100,0	276.943	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Finalmente, el déficit cuantitativo en el municipio de La Paz representa a 42,6% de los hogares, es decir aproximadamente 43 de cada 100 hogares no cuentan vivienda propia o en su domicilio existe más de un núcleo familiar.

Cuadro Nº 10.

Municipio de La Paz: Régimen de tenencia de la vivienda según núcleo familiar adicional, 2012 y 2016
(En porcentaje y número)

DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA (No tienen vivienda propia o existe más de 1 núcleo familiar)	2012 (p)		2016 (p)	
	Recuento	%	Recuento	%
No	117.120	54,3	159.044	57,4
Si	98.442	45,7	117.899	42,6
TOTAL HOGARES	215.562	100,0	276.943	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

4.2. DÉFICIT HABITACIONAL CUALITATIVO.

De acuerdo a AEVIVIENDA, se considera como déficit cualitativo habitacional “a los hogares que cuentan con **vivienda propia de mala calidad**, deterioradas o en condiciones precarias o de inhabitabilidad, en condiciones de **hacinamiento** (elevado número de personas que comparten una sola habitación y/o **carencia de ambientes funcionales** como dormitorio, cocina, baño, y/o sala) o irre recuperables por sus características físicas; es decir: chozas o viviendas improvisadas, cubiertas, muros y pisos en mal estado irreparables, estructura dañada que pone en riesgo la vida de sus habitantes, condiciones de inhabitabilidad extrema y/o cuando la vivienda está ubicada en zona de riesgo”¹⁰.

Es por ello que para determinar un "proxy" del déficit cualitativo de vivienda se tomó en cuenta las siguientes variables: i) tipo de vivienda, ii) hacinamiento y iii) materiales y servicios precarios de la vivienda.

Tipo de vivienda.

Del 58,7% de los hogares que cuentan con vivienda propia el 2016, 35,8% vivían en casa o choza, 12,0% en departamento, 10,9% en cuarto/habitación, y 0,1% en vivienda improvisada. Por otro lado, 41,3% de los hogares que no cuentan con vivienda propia, 13,2% vivían en casa o choza, 12,5% en departamento, 15,9% en cuarto/habitación, y 0,1% en vivienda improvisada.

Cuadro Nº 11.

Municipio de La Paz: Régimen de tenencia de la vivienda según tipo, 2012 y 2016
(En porcentaje y número)

VIVE EN VIVIENDA PROPIA	TIPO DE VIVIENDA	2012 (p)		2016 (p)	
		Recuento	%	Recuento	%
No	Casa o choza	37.025	17,2	36.644	13,2
	Departamento	24.144	11,2	34.713	12,5
	Cuarto/habitación	29.956	13,9	42.552	15,4
	Vivienda improvisada	297	0,1	253	0,1
	TOTAL	91.422	42,4	114.162	41,3
Si	Casa o Choza	86.868	40,3	99.046	35,8
	Departamento	23.082	10,7	33.249	12,0
	Cuarto/habitación	13.975	6,5	30.042	10,9
	Vivienda improvisada	98	0,0	193	0,1
	TOTAL	124.023	57,6	162.529	58,7
TOTAL HOGARES		215.445	100,0	276.691	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

¹⁰ Agencia Estatal de Vivienda. (2017). Boletín Informativo Nº 1.

Hacinamiento.

Las condiciones de hacinamiento¹¹ por dormitorio en el municipio de La Paz, muestran que en promedio 54 hogares de cada 100 tienen más de 2,5 personas por dormitorio. Esto quiere decir que existe una considerable proporción de habitantes que aún no viven con las condiciones mínimas de comodidad.

Cuadro N° 12.

Municipio de La Paz: Hacinamiento por dormitorio, 2012 y 2016 (En porcentaje y número)

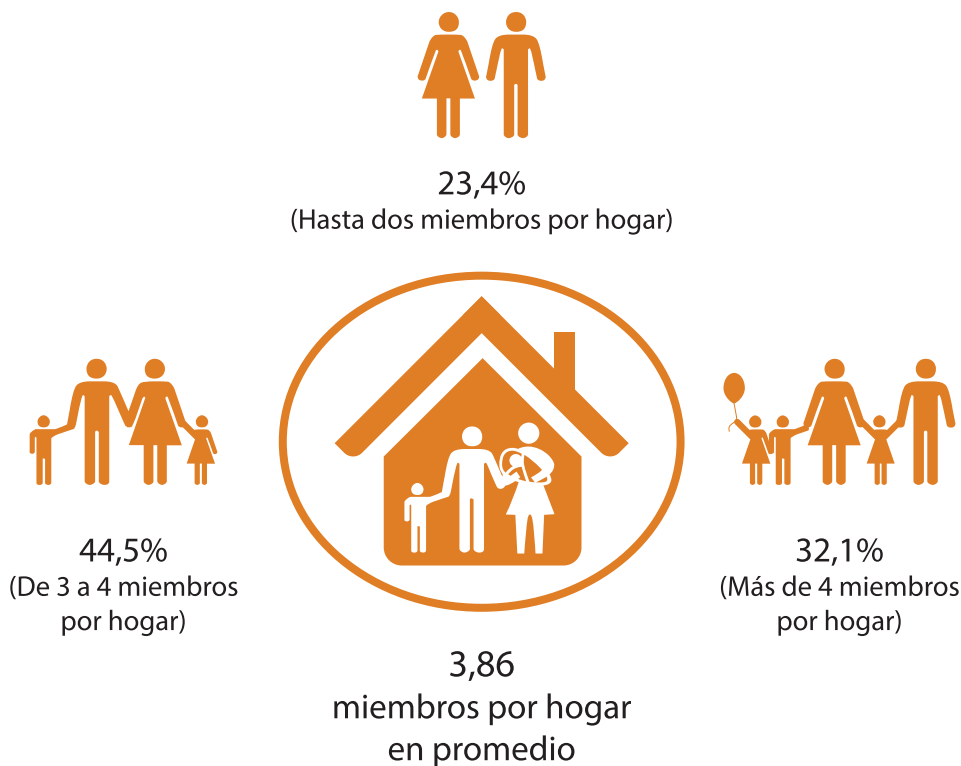
HACINAMIENTO POR DORMITORIO (Promedio personas por dormitorio)	2012 (p)		2016 (p)	
	Recuento	%	Recuento	%
2,5 o menos	158.315	73,4	127.136	45,9
Más de 2,5	57.247	26,6	149.807	54,1
TOTAL HOGARES	215.562	100,0	276.943	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016
(p): Preliminar

Este hecho se hace aún más pertinente donde en promedio, los hogares en el municipio de La Paz tienen 3,86 miembros. Sin embargo, 32,1% de los hogares tiene más de cuatro miembros, 44,5% de 3 a 4 miembros por hogar y 16,0% es de dos miembros, quedando 7,4% de hogares unipersonales.

Figura N° 3.

Municipio de La Paz: Composición de los hogares, 2016 (En porcentaje y número)



Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

¹¹ El hacinamiento por dormitorio resulta de la comparación entre el número de personas que habitan una vivienda y los cuartos o dormitorios existentes, excluyendo cocina y baño. En general, se considera que existe una condición de hacinamiento cuando en los hogares hay más de 2,5 personas por dormitorio, o no disponen de un cuarto de cocina exclusivo.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

En el municipio de La Paz, casi 85 mil hogares viven en condiciones de hacinamiento, de los cuales 32,2% de estos hogares cuentan con vivienda propia.

Cuadro Nº 13.

Municipio de La Paz: Hogares que viven con hacinamiento por dormitorio según régimen de tenencia de la vivienda, 2012 y 2016 (En porcentaje y número)

DETALLE		2012 (p)		2016 (p)	
		Recuento	%	Recuento	%
Vive en vivienda propia	No	37.858	66,1	57.556	67,8
	Si	19.389	33,9	27.386	32,2
TOTAL HOGARES		57.247	100,0	84.942	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

Materiales y servicios de la vivienda.

A partir de datos de la Encuesta municipal de hogares realizada el 2016, se puede observar en el siguiente cuadro que, en el municipio de La Paz, de cada 100 hogares, 3 residen en viviendas con pared precaria, 0,2 con techo precario y 2,3 en piso precario¹².

Cuadro Nº 14.

Municipio de La Paz: Material precario de la vivienda, 2012 y 2016 (En porcentaje y número)

DETALLE		2012 (p)		2016 (p)	
		Recuento	%	Recuento	%
Pared precaria	No	211.923	98,3	269.930	97,5
	Si	3.639	1,7	7.013	2,5
Techo precario	No	214.547	99,5	276.516	99,8
	Si	1.015	0,5	427	0,2
Piso precario	No	208.377	96,7	270.586	97,7
	Si	7.185	3,3	6.357	2,3
TOTAL HOGARES		215.562	100,0	276.943	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

Es así que, para el 2016 alrededor de 14 mil hogares en el municipio de La Paz, reside en viviendas que tienen techo o piso o pared precarios. De éstos, 56,6% tienen vivienda propia y 43,4% no.

Cuadro Nº 15.

Municipio de La Paz: Material precario de la vivienda según régimen de tenencia, 2012 y 2016 (En porcentaje y número)

DETALLE		2012 (p)		2016 (p)	
		Recuento	%	Recuento	%
Vive en vivienda propia	No	5.174	43,7	5.983	43,4
	Si	6.665	56,3	7.814	56,6
TOTAL HOGARES		11.839	100,0	13.797	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

¹² Se considera que una vivienda tiene pared precaria cuando su material es de adobe y no cuenta con revoque interior, es de otro material diferente al ladrillo/ bloques de cemento/ hormigón. Las unidades habitacionales con techo precario cuentan con materiales como paja/ caña/ palma/ barro. Las viviendas con piso precario utilizan materiales como tierra, piedra o ladrillo.

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Respecto a los servicios precarios, 2,1% de los hogares no tienen agua por cañería en sus viviendas, 1,5% no cuenta con baño, y 6,0% no tiene cuarto para cocinar.

Cuadro Nº 16.

Municipio de La Paz: Servicio precario de la vivienda, 2012 y 2016 (En porcentaje y número)

DETALLE		2012 (p)		2016 (p)	
		Recuento	%	Recuento	%
Agua por cañería	Tiene	210.126	97,5	271.164	97,9
	No tiene	5.436	2,5	5.779	2,1
Baño	Tiene	209.628	97,2	272.676	98,5
	No tiene	5.934	2,8	4.267	1,5
Electricidad	Tiene	215.026	99,8	n.d.	n.d.
	No tiene	536	0,2	n.d.	n.d.
Cuarto para cocinar	Tiene	201.270	93,4	260.324	94,0
	No tiene	14.292	6,6	16.619	6,0
TOTAL HOGARES		215.562	100,0	276.943	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

n.d.: No disponible

De los más de 26 mil hogares que tienen servicios precarios (no tiene agua por cañería o baño o cuarto para cocinar), 21,9% cuentan con vivienda propia y 78,1% no.

Cuadro Nº 17.

Municipio de La Paz: Servicio precario de la vivienda según régimen de tenencia, 2012 y 2016 (En porcentaje y número)

DETALLE		2012 (p)		2016 (p)	
		Recuento	%	Recuento	%
Vive en vivienda propia	No	17.762	67,8	20.827	78,1
	Si	8.436	32,2	5.838	21,9
TOTAL HOGARES		26.198	100,0	26.665	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

(p): Preliminar

Para calcular el déficit cualitativo de vivienda definido por AEVIVIENDA (que engloba los hogares que cuentan con vivienda propia y que no tienen con uno de los siguientes servicios básicos; Agua por cañería de red, baño con desagüe a alcantarillado, cuarto para cocinar, disponibilidad de electricidad, hacinamiento por dormitorio y precariedad de materiales) en el municipio de La Paz se observa que este alcanza a 25,7% de los hogares.

Cuadro Nº 18.

Municipio de La Paz: Déficit cualitativo de vivienda, 2012 y 2016 (En porcentaje y número)

DÉFICIT CUALITATIVO DE VIVIENDA (Cuentan con vivienda propia y tienen material/servicio precario o hacinamiento)	2012 (p)		2016 (p)	
	Recuento	%	Recuento	%
No	180.623	83,8	205.670	74,3
Si	34.939	16,2	71.273	25,7
TOTAL HOGARES	215.562	100,0	276.943	100,0

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Encuesta municipal de pobreza 2012, Encuesta municipal de hogares SISMA 2016

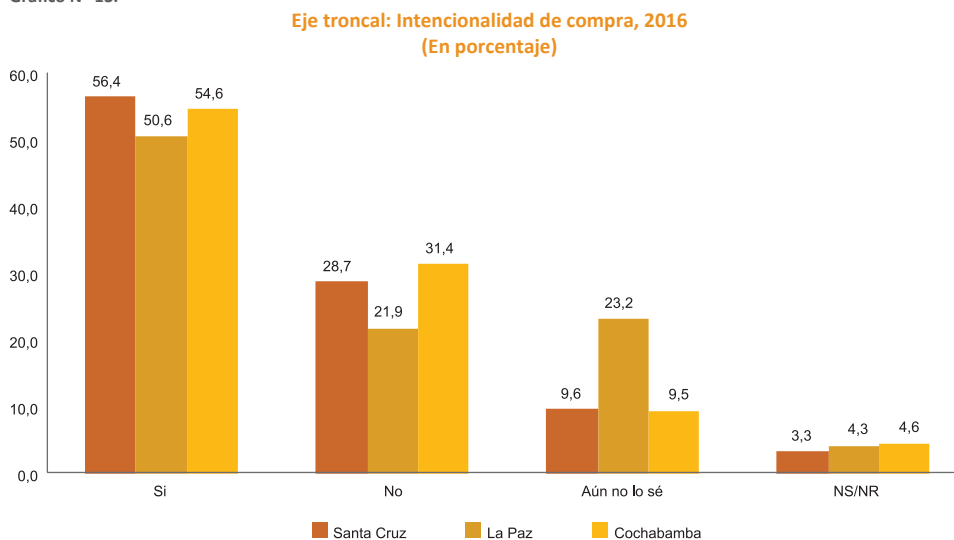
(p): Preliminar

5. Financiamiento.

5.1. INTENCIONALIDAD DE COMPRA.

De acuerdo a los datos del Censo de construcción realizado por la Cámara de construcción de Santa Cruz, el 2016 más del 50% de los encuestados en las ciudades de La Paz, Santa Cruz y Cochabamba que no cuentan con vivienda propia tienen la intención de compra. La Paz presenta además el porcentaje más alto en cuanto a la indecisión sobre una posible compra.

Gráfico N° 13.



Fuente: Cámara de la construcción de Santa Cruz. Censo de la construcción. 2016
NS/NR: No sabe/No responde

5.2. FINANCIAMIENTO DESTINADO A LA VIVIENDA.

La cartera hipotecaria de vivienda de interés social se concentró en las ciudades del eje troncal ya que representaron 78,2% del total a junio del 2017, siendo Santa Cruz el que obtuvo una mayor participación con 39,5%, luego está La Paz que recibió 2.540 millones de bolivianos hasta fines de abril de 2017 (20% del total) y, finalmente, Cochabamba consiguió 19% del crédito de vivienda de interés social (2.409 millones de Bs.) casi el mismo monto que La Paz. El índice de morosidad aumentó de 0,5% en junio de 2016 a 0,8% a junio del 2017.

Cuadro N° 19.

Sistema de Intermediación Financiera: Participación del crédito de vivienda de interés social por departamento, junio de 2017
(En millones de bolivianos)

DEPARTAMENTO	MONTO
Santa Cruz	5.387
La Paz	2.720
Cochabamba	2.557
Chuquisaca	913
Tarija	667
Potosí	413
Beni	471
Oruro	326
Pando	190
TOTAL	13.644

Fuente: Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) - Dirección de Estudios y Publicaciones. Crédito de Vivienda de Interés Social. Junio de 2017

5.3. FINANCIAMIENTO DESTINADO AL SECTOR PRODUCTIVO.

En Bolivia, al final del primer semestre de 2017, 25,0% de los créditos destinados al sector productivo fueron para la construcción, llegando a casi a 14 mil millones de bolivianos. La dinámica en la construcción ha influido un mayor financiamiento donde el crédito al sector fluye sin problema conforme al número de proyectos. Asimismo, la calidad de la cartera mejora al reducir el índice de morosidad de 4,0% el 2010 a 2,0% a junio del 2017.

Cuadro N° 20.

Sistema de Intermediación Financiera: Composición de la cartera de créditos destinada al sector productivo, junio de 2017
(En millones de bolivianos)

ACTIVIDAD ECONÓMICA DE DESTINO	MONTO
Industria manufacturera	21.474
Agricultura y ganadería	14.199
Construcción	13.923
Turismo	3.848
Producción y distribución de energía eléctrica y gas	1.797
Minerales metálicos y no metálicos	645
Caza, silvicultura y pesca	238
Extracción de petróleo crudo y gas natural	143
Producción intelectual	83
TOTAL	56.350

Fuente: Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) - Dirección de Estudios y Publicaciones. Cartera de Créditos al Sector Productivo Junio de 2017

6. Administración territorial y catastral en el municipio de La Paz.

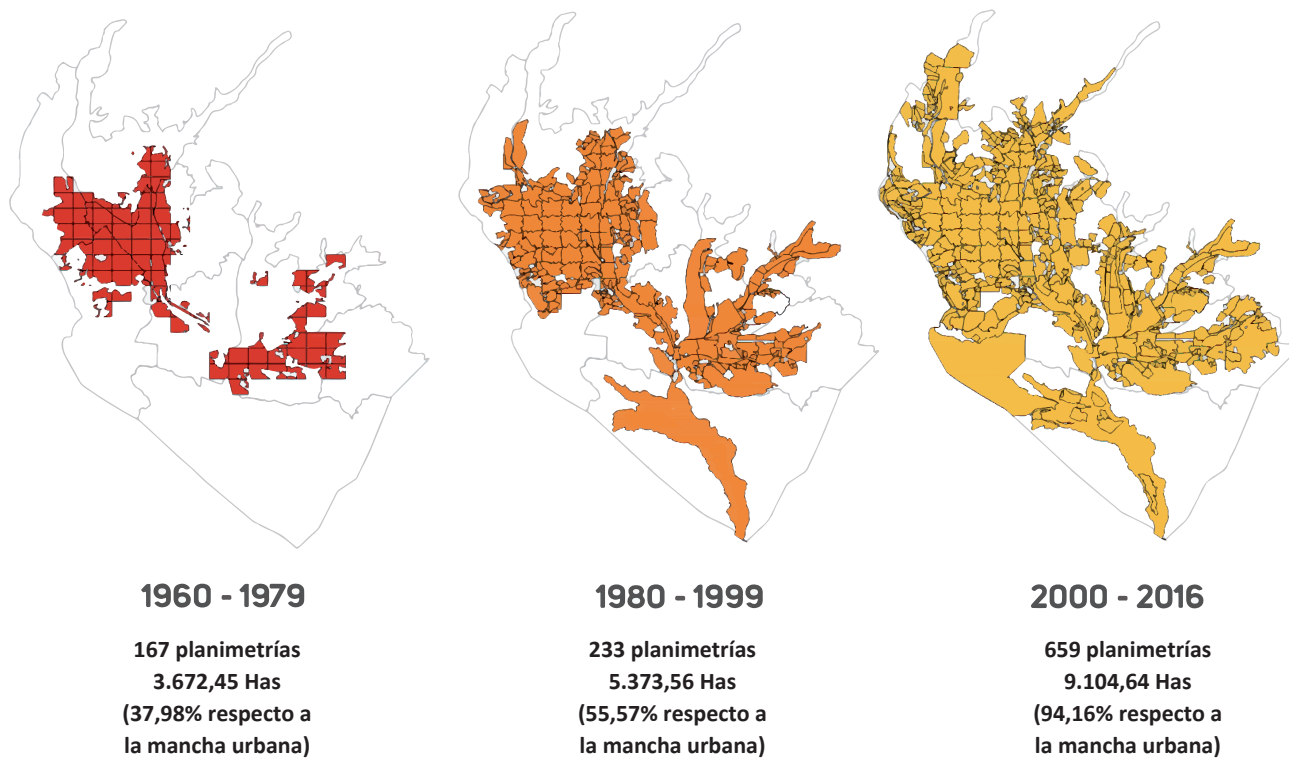
6.1. PLANIMETRÍAS APROBADAS Y VIGENTES.

Una planimetría, es la representación gráfica de las características geográficas de un espacio territorial, en la que se identifican principalmente los usos de suelo vinculados al ámbito privado y público (manzanas, áreas verdes, equipamientos, vías, etc.) y que se constituye en un elemento indispensable para la implementación de servicios básicos (agua, luz, alcantarillado) y servicios propios de la administración municipal (catastro, mejoramiento barrial e inversión pública).

En el municipio de La Paz, en el periodo 1960 – 1979 existían 167 planimetrías aprobadas (1.672,45 hectáreas que representaron 37,98% de la mancha urbana). En el periodo 1980 – 1999, se incrementaron 66 teniendo un total de 233 planimetrías aprobadas (5.373,56 hectáreas que representaron 55,57% de la mancha urbana). Hasta junio de 2017, se tiene 659 planimetrías (505 aprobadas y 154 vigentes para su administración).

Figura N° 4.

Municipio de La Paz: Progreso de la administración territorial, 2016



6.2. ADMINISTRACIÓN CATASTRAL.

En el municipio de La Paz de un total de 194 mil inmuebles registrados; 37,6% son predios de propiedad horizontal y 62,4% son de propiedad unifamiliar.

La mayor concentración de predios de propiedad horizontal está en los macrodistritos Sur, Centro y Cotahuma (95,6% respecto al total) lo cual amerita una planificación de desarrollo urbano tomando en cuenta este crecimiento vertical.

Cuadro N° 21.

**Municipio de La Paz: Inmuebles registrados
por macrodistrito según tipología, 2017
(En número)**

DETALLE	TOTAL	TIPO PREDIO	
		PROPIEDAD UNIFAMILIAR	PROPIEDAD HORIZONTAL
Cotahuma	26.724	18.518	8.206
Max Paredes	20.835	20.316	519
Periférica	22.410	21.304	1.106
San Antonio	17.248	16.617	631
Sur	73.968	27.235	46.733
Mallasa	1.802	1.701	101
Centro	20.429	5.421	15.008
Hampaturi	654	654	0
Zongo	17	17	0
Sin ubicación	10.302	9.429	873
TOTAL	194.389	121.212	73.177

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP)– Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo

Nota 1: Fecha de corte al 31/07/2017

Nota 2: Los predios sin ubicación son predios que fueron recodificados o no tienen una ubicación geográfica

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL MUNICIPIO DE LA PAZ

Por otro lado, existen 164.371 bloques edificados¹³ en propiedad unifamiliar hasta julio de 2017, donde 60,1% está en la tipología¹⁴ económica, 21,9% son del tipo bueno, 10,0% de interés social, 7,9% marginales, entre los más importantes.

Cuadro N° 22.

Municipio de La Paz: Bloques edificados por macrodistrito según tipología, 2016
(En número)

DETALLE	TOTAL	TIPOLOGÍA					
		LUJOSO RESIDENCIAL	MUY BUENO	BUENO	ECONÓMICA	DE INTERES SOCIAL	MARGINALES
Cotahuma	26.882	2	17	5.153	16.979	2.881	1.850
Max Paredes	26.089		8	5.256	16.267	3.268	1.290
Periférica	29.671		4	5.575	18.948	3.074	2.070
San Antonio	22.303			3.697	14.404	2.454	1.748
Sur	36.875	5	106	11.285	17.933	2.688	4.858
Mallasa	1.863		4	656	821	118	264
Centro	9.014	1	45	2.088	5.943	374	563
Hampaturi	185			22	102	26	35
Zongo	25			2	21	1	1
Sin ubicación	11.464	3	14	2.331	7.299	1.473	344
TOTAL	164.371	11	198	36.065	98.717	16.357	13.023

Fuente: Gobierno Autónomo Municipal de La Paz (GAMLP) – Secretaría Municipal de Planificación para el Desarrollo

Nota 1: La información del número de bloques edificados son de los predios registrados como propiedad unifamiliar (PU); no se han incluido los registros de propiedad horizontal.

Nota 2: Fecha de corte al 31/07/2017

Nota 3: Los predios sin ubicación son predios que fueron recodificados o no tienen una ubicación geográfica

7. Conclusiones.

Las políticas de desarrollo territorial en el municipio de La Paz, pretenden orientar un modelo urbano basado en la integración de una ciudad compacta, multifuncional, eficiente en sus servicios, con mejor conectividad, respetuosa de su medio ambiente y las actividades que en ella se impulsen. El modelo de desarrollo territorial establecido en el Plan de Desarrollo Integral “La Paz 2040” muestra un municipio policéntrico, compacto, integrado y equilibrado con su entorno y sus habitantes, considerando tanto espacio edificable como no edificable, áreas verdes y desconcentración de servicios del centro de la ciudad, dando mayor accesibilidad a los habitantes.

Es así que mediante la Ley Municipal de Uso de Suelos Urbanos¹⁵, se establece las normas y mecanismos que regulan la administración territorial del municipio de La Paz, rigiendo el uso, clase, destino y patrones de asentamiento del suelo urbano así como los parámetros de edificación para la construcción.

El sector de la construcción en Bolivia y en el municipio de La Paz, es sin duda uno de los sectores más dinámicos de la economía. Además, por tratarse de una actividad intensiva en mano de obra, aporta de gran manera a la creación de empleos directos con efectos muy positivos sobre el resto de la economía.

Por lo tanto, la construcción no es solamente un empleador muy importante, sino también uno de los pocos sectores que ofrecen trabajo a las personas menos cualificadas.

El futuro de la construcción está sujeto a las directrices que defina el gobierno, a la garantía de las inversiones y la creación de mejores condiciones para la participación de los empresarios bolivianos en las licitaciones nacionales e internacionales de obras.

Por su parte, la industria nacional involucrada de una u otra manera en este sector debe coordinar esfuerzos para participar en igualdad de condiciones en razón de que en muchos casos son los financiadores quienes establecen las reglas y determinan los procesos licitatorios.

¹³ Un predio puede contar con muchos bloques construidos.

¹⁴ La tipología de las edificaciones, se mide de acuerdo a los materiales utilizados en la construcción.

¹⁵ Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2014). Ley de Uso de Suelos Urbanos No.017 - No.024 - No.050 - No.080.

8. Bibliografía.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI). (2017). Dirección de Estudios y Publicaciones. Cartera de Créditos al Sector Productivo. Junio de 2017.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI). (2017). Dirección de Estudios y Publicaciones. Crédito de Vivienda de Interés Social. Junio de 2017.

Cámara de la construcción de Santa Cruz. (2016). Observatorio Urbano. Censo de la construcción.

Fundación para el Desarrollo Empresarial (FUNDEMPRESA). (2017). Base Empresarial del Registro de Comercio de Bolivia.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2012). Encuesta municipal de pobreza 2012.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2014). Plan Integral “La Paz 2040”.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2014). Ley de Uso de Suelos Urbanos No.017 - No.024 - No.050 - No.080.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2014). Resolución Ejecutiva N° 540/2014.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2015). Resolución Ejecutiva N° 521/2015.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2015). Dossier Financiero.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2016). Encuesta municipal de hogares SISMA 2016.

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz. (2016). Anuario estadístico del municipio de La Paz.

Instituto Nacional de Estadística. (2001). Censo Nacional de Población y Vivienda 2001.

Instituto Nacional de Estadística. Índice de Costo de la Construcción.

Instituto Nacional de Estadística. Encuestas continuas de hogares 2001, 2012 y 2015..

Instituto Nacional de Estadística. www.ine.gob.bo.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. (1995). Martha Schteingart y Marlene Solís. Vivienda y familia en México: Un enfoque socio-espacial.