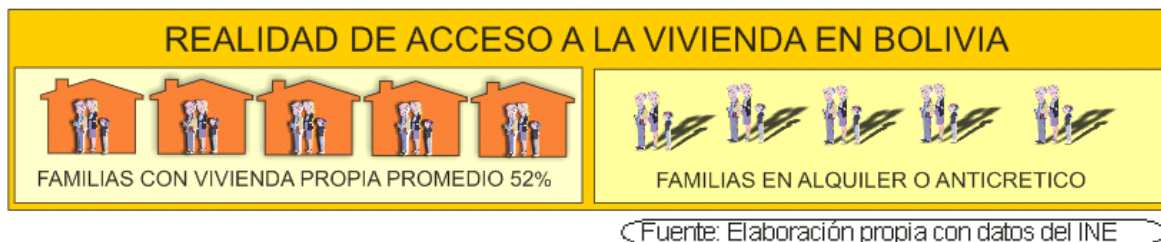




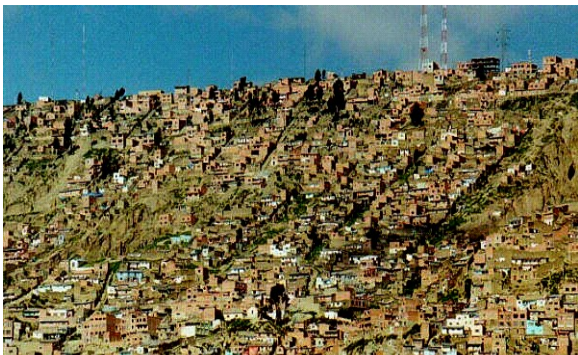
PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA PARA TODOS

El derecho humano a la vivienda... tal derecho parecía un sueño imposible de cumplir, pero gracias a las ciencias del urbanismo demostraremos que si es posible. En **TECNOARQUITECTURA** como un grupo de arquitectos urbanistas hemos desarrollado un programa capaz de satisfacer este anhelado derecho humano. Este programa está dedicado al 48% de la población boliviana que carece de este derecho elemental, también está dedicado (fruto de las luchas de octubre y noviembre del 2019) a la juventud boliviana y sus profundos deseos de cambio, de empleo, de desarrollo y prosperidad.



Como **TECNOARQUITECTURA** notamos que en Bolivia existe un obstáculo enorme al momento de tan solo aliviar este gran déficit de vivienda, y al momento de buscar la mejor política aplicable nos encontramos con el mismo obstáculo común en todos los países sin importar su régimen político o económico, este obstáculo es la especulación inmobiliaria y de las tierras urbanas, y luego revisando la historia poco o nada ha cambiado desde el medio-evo pues es desde entonces que la especulación económica sobre las tierras se origina... Y desde entonces ha estado destruyendo y desestabilizando reinos, imperios, y democracias...

El déficit habitacional tal como muestran los datos oficiales del INE a creado en Bolivia... dos clases sociales claramente visibles, los propietarios que representan el 52 % de la población y los inquilinos, que son el 48 % de la población... una mitad produce sin trabajar y la otra mitad trabaja sin producir.



Los alquileres y los anticréticos son sumamente perjudiciales para la población, pues además de ser solo una variante del modelo de esclavitud en la que hombres explotan a otros hombres, los caros alquileres o anticréticos causan un gran hacinamiento en las ciudades y en las mismas viviendas llegando a mantener a familias integras dentro de un solo cuarto, esto a su vez trae una larga lista de problemas de salud y riesgos de intoxicación pues suelen tener la cocina en un rincón y el dormitorio al otro rincón, también crea discriminación abusos y humillaciones por parte de los propietarios. Ciertamente para una persona que viva en una de estas condiciones de alquiler o en anticrético, le será muy difícil realizar actividades productivas a la magnitud de sus deseos... tales como la de hacer una huertas ya sea de frutas, verduras, flores, etc. o pequeños criaderos de animales como gallinas, conejos, cuises, etc. O de pequeños talleres o si es que lo realizan lo hacen de manera incomoda o bajo las condiciones de los dueños de casa, o finalmente les termina costando otro alquiler más caro por el uso del patio. Por lo tanto la especulación inmobiliaria profundiza enormemente el desempleo.



Ante todo esto las autoridades municipales no son capaces de ver la gran cantidad de recursos económicos que obtendrían si captasen tan solo una parte de los dineros que actualmente van a los propietarios de viviendas y a los especuladores.

Donde se origina y que mantiene la especulación inmobiliaria?.- En toda comunidad a medida que crece en su población, en la medida y estos deciden construir... es decir que en la medida que las personas deciden invertir dinero y trabajo en su comunidad es cuando el valor del suelo urbano



umenta, y ese valor se ve reflejado paralelamente y directamente en el precio de las tierras, de sus lotes y de los lotes adyacentes, por lo que podemos afirmar que el precio que los lotes adquieren es debido a la misma sociedad, y es ahí donde nace la especulación de la tierra... cuando unas pocas personas inescrupulosas se apropian de estos dineros monopolizando las tierras alrededor de cada asentamiento y de cada ciudad. Estos monopolistas de la tierra han creado una escasez artificial de lotes para subirles el precio, eso es la especulación inmobiliaria.

Ahora cual es el mecanismo que permite tanta especulación? Lea muy atentamente lo que sigue a continuación en Bolivia los municipios quienes están encargados de cobrar el impuesto catastral en las áreas urbanas, no cobran nada mientras no haya producción y parece lógico que en los lotes baldíos mientras estén baldíos no se pague nada... porque no hay nada para avaluar, es esa visión errónea lo que ha permitido la existencia de los miles y miles de lotes baldíos. Ojo que no se debe olvidar la ley de economía-urbana que si los lotes tienen un valor, dicho valor a sido creado por el resto de la ciudadanía, de todos aquellos que han constituido sus casas y han invertido millones de bolivianos en vías, servicios y equipamientos mediante sus representantes por lo tanto no hay nada más justo que los valores de estos terrenos vuelvan a la misma sociedad mediante la creación de un impuesto a todos los lotes baldíos que están alrededor de todas las ciudades del país.

FUR - COMPROBANTE DE PAGO N°:
GAM - ORURO
FECHA: 25/07/2019 N° 52 18
ENTIDAD RECAUDADORA: ALCALDIA DE ORURO
CORRESP.: ALCALDIA DE ORURO
SUCURSAL: ALCALDIA DE ORURO
AGENCIA: ALCALDIA DE ORURO
CAJERO: C
FOLIO:
INMUEBLES IPBI 2018 TOTAL
CONTRIBUYENTE: NATURAL CI-
N° INMUEBLE: 9
CLASE: TERRENO (URBANO)
TIPO PROPIEDAD: UNICA
UBICACION: URBANIZACION LA FLORIDA S/N,
DISTRITO DISTRITO 2
SUP. TERRENO: 300.00 m2
UFV: 2.30864
BASE IMPONIBLE (Bs): 360
IMPUESTO DETERMINADO (Bs): 1
REENCION (Bs): 0
DESCUENTO 10% (Bs): 0
IMPORTE A PAGAR (Bs): 324
IMPUESTO DE LOTE BALDÍO

Y con esto necesitamos responder a la segunda interrogante: ¿Cuánto cobraremos por cada lote baldío? Pues sucede que los municipios cobran de un cuarto construido con materiales económicos y con un piso de tierra y un punto de luz; un impuesto catastral anual de hasta 300 Bs. Este sería el

parámetro para definir el impuesto al lote baldío pues representaría la menor capacidad productiva de un lote en área urbana y este tendría un costo de un mínimo de 250 bolivianos al año o lo que es lo mismo 1 boliviano por metro cuadrado al año, no es mucho pero si lo medita solo un poco, pero verá que es lo suficiente como para obligar al terrateniente a vender sus miles de lotes y así crear la deseada sobreoferta de lotes.

Al cobrar 250 Bs. Al año por cada lote baldío, al implementar esa sencilla reforma no solo que se reajustarían los cimientos mismos del desarrollo urbano... pues la especulación se aboliría y todos podrían acceder a un terreno, y un terreno es todo lo que la juventud necesita para construirse la vivienda de sus sueños... y si es que todos accediesen a una vivienda, desaparecería la gran injusticia que quita el dinero de las manos quienes la producen y van a los bolsillos de los que no producen como los terratenientes y especuladores. Son 11 caros alquileres que por fin serían dedicados al ahorro del pueblo o a la producción. Con lotes en sobreoferta estos llegarían a costar solo 500 Bs. Y no los 15.000 dólares de hoy, serían los 15 mil dólares ahorrados, imagínese de cuanta riqueza estamos ablando

En resumen TECNOARQUITECTURA No hace más que hacer un reconocimiento a la justicia... de que sea la sociedad misma quien deba cobrarse el total de ese valor mediante sus autoridades y dedicar todo el dinero recaudado para el financiamiento de la vivienda pública, en otras palabras, la idea central consiste en hacer que todos los lotes baldíos tributen a la ciudad tal como si ya estuvieran construidas, pues en la actualidad los lotes baldíos no tributan nada y es eso justamente lo que ha permitido la formación de gigantes redes de especulación inmobiliaria en Bolivia y en general en todo el mundo.

FUR - COMPROBANTE DE PAGO N°:
GAM - ORURO
FECHA: 25/07/2019 N° 53 14
ENTIDAD RECAUDADORA: ALCALDIA DE ORURO
CORRESP.: ALCALDIA DE ORURO
SUCURSAL: ALCALDIA DE ORURO
AGENCIA: ALCALDIA DE ORURO
CAJERO: C
FOLIO: 221
INMUEBLES IPBI 2018 TOTAL
CONTRIBUYENTE: NATURAL CI-5 -OR 1
N° INMUEBLE: 1020
CODIGO CATASTRAL: 14-34
CLASE: VIVIENDA UNIFAMILIAR (URBANO)
TIPO PROPIEDAD: UNICA
UBICACION: URBANIZACION LA PAMPITA S/N,
DISTRITO DISTRITO 3
SUP. TERRENO: 360.00 m2
SUP. TOTAL CONSTRUCCION: 149.40 m2
FACTOR ANTIGÜEDAD: 0.975
UFV: 2.30864
BASE IMPONIBLE (Bs): 80796
IMPUESTO DETERMINADO (Bs): 283
REENCION (Bs): 0
DESCUENTO 10% (Bs): 28
IMPORTE A PAGAR (Bs): 72716
IMPUESTO CON CONSTRUCCION



Como **TECNOARQUITECTURA** la solución la entregamos, ya desarrollada, en forma de un proyecto de ley... esta ley podría dar un fuerte impulso a economía del país, pues la industria de la construcción estaría revitalizada como jamás antes. Así pues esta solución es urgente.

PROYECTO DE LEY “PROGRAMA DE VIVIENDA UNIVERSAL”

CAPITULO I. **CIRCUNSTANCIAS Y OBJETO DE LA LEY.**

ARTICULO 1º. (CIRCUNSTANCIAS).

- Dado que: es un derecho natural de todo ciudadano a vivir en la tierra donde haya nacido.
- Y considerando que alrededor de las ciudades existen extensas planicies de tierra aptas para ser habitadas o para la construcción, es decir que dichas tierras tienen la capacidad de albergar las viviendas que sean necesarias para los habitantes que así lo necesiten. Pero estos no pueden acceder a estas por los altos precios ante todo especulativos que provoca el acaparamiento y la especulación de dichas tierras.
- Que sin embargo gracias a las teorías fisiócratas estas tienen una tributación pero esta es tan baja, que solo alienta a generar más monopolistas de la tierra, tierra de la cual somos dueños todos los seres humanos.
- Que debido a los especuladores estas tierras aún permanecen tan vacías como hace cien años.
- Que dicha especulación de tierras no favorecen para nada los intereses ni del estado ni de la sociedad.
- Que es una obligación del estado el garantizar el derecho humano a la vivienda a todo aquel que ha sido despojado de su derecho natural a un pedazo de tierra y son en realidad los sin tierra ciudadanos.
- Es necesaria ante tales aberraciones generar los mecanismos para que la población pueda acceder a los terrenos que deseen de manera natural, como también es necesaria la construcción de cientos de edificios multifamiliares, para ante todo eliminar la especulación de las tierras alrededor de las ciudades.

ARTICULO 2. (Objeto).- Esta ley tiene por objeto la creación de las condiciones legales especiales para la promoción y el desarrollo económico y social de los habitantes de todas las zonas urbanas del país en lo referido al acceso a la vivienda y políticas urbanas, mecanismos para el abaratamiento de los predios, fomento a la construcción, fortalecimiento de los presupuestos municipales, que permitirá a los bolivianos tener una supervivencia digna conforme a lo reglado por la Constitución Nacional y dentro de sus particulares condiciones geográficas, ambientales y culturales. Sin afectar en lo mínimo al tesoro general de la nación.

CAPITULO II. **DE LA NUEVA AREA DE INFLUENCIA URBANA.**

ARTICULO 3º. (Nueva área de influencia urbana).- Los recursos económicos de donde saldrán los fondos para la construcción de las viviendas multifamiliares gratuitas nacerán de la reformulación de un impuesto, cual es: el impuesto, municipal sobre el valor catastral de las tierras urbanas.

ARTICULO 4º. (Del impuesto).- Modifíquese el impuesto sobre la renta de las tierras dentro las zonas limitadas y según los siguientes dos párrafos:

- **(Del área).**- Se delimitan las nuevas áreas de influencia tributaria. Tomando como parámetro, las tierras o los lotes construidos, es decir que en la actualidad ya cumplen una función social, a las orillas de las ciudades, llamadas también las zonas peri urbanas, partiendo de ahí hasta la distancia en kilómetros que fija la **tabla 1**; esta será la nueva zona de influencia tributaria urbana. A partir de esta nueva re-limitación todas las tierras estén urbanizadas o no, deberán cancelar al municipio el mismo impuesto que las zonas urbanas adyacentes.
- **(Del monto económico).**- Modifíquese los impuestos sobre la renta de las tierras urbanas dentro las zonas limitadas dentro la **tabla 1** y para cuyo monto de tributación se tomará como parámetro la renta que pagan las tierras o los lotes construidos es decir que ya cumplen una función social, en las orillas de las ciudades llamadas también las zonas peri urbanas y en función de sus usos de suelo dominantes; deberán cancelar al municipio el mismo monto económico.
- **(Tabla 1).**- se fija en adelante la siguiente tabla para la re-limitación de las nuevas áreas de influencia tributaria urbana, las nuevas re-limitaciones se aplicaran alrededor de todas las manchas urbanas del país desde los 2.000 Habitantes.



Ciudades con habitantes de:		Nueva área de influencia tributaria
Pequeñas comunidades	Hasta 2.000 habitantes	0 Kilómetros
2.000 habitantes	Hasta 20.000 habitantes	1 Kilómetro
20.000 Habitantes	Hasta 250.000 habitantes	3 Kilómetros
250.000 Habitantes	Hasta 1millon de habitantes	5 Kilómetros
1millon de habitantes	En adelante	7 Kilómetros

ARTICULO 5°.- Los terrenos que dentro de este radio impositivo como áreas verdes, áreas de equipamiento y vías están exentas de pagar este impuesto. Pues son tierras de uso múltiple.

ARTICULO 6°. (Uso del suelo dominante).- Se reconocerá, como uso preferencial para una determinada zona, el uso del suelo dominante, subordinando los demás usos. Implica además el interés de preservar las condiciones esenciales del área y la promoción prospectiva de dicho uso.

CAPITULO III. DE LAS TIERRAS REVERTIDAS Y SU PROPIEDAD.

ARTÍCULO 7°.- Las tierras o lotes que dentro del radio fijado por la tabla 1 que no paguen su respectivo impuesto serán revertidos a su municipio correspondiente.

ARTICULO 8°.- Las tierras revertidas se consideran de propiedad común de los bolivianos por lo que todos sus habitantes deben tener el mismo derecho a acceder a estas tierras.

ARTICULO 9°.- El derecho al acceso a los terrenos urbanos está limitado a la obligación por parte del beneficiario, es decir el individuo a cancelar el respectivo impuesto al beneficiante es decir al pueblo.

ARTICULO 10°.- Los municipios no pueden lucrar ni vender estas tierras, al contrario estos entes están obligados a repartir los lotes o terrenos a quienes puedan pagar su respectivo impuesto fijado por la tabla 1 quedado prohibido de realizar cualquier otro cobro.

ARTÍCULO 11°.- En caso de existir disputa por algún terreno con cualidades especiales el municipio podrá, previa autorización del Consejo Municipal, elevar el impuesto anual sobre dichas tierras a fin de minimizar o suprimir la respectiva disputa.

CAPITULO IV. CREACION DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.

ARTICULO 12°. (Creación del M.D.V.).- Se crea el Ministerio de Vivienda cuya función será: la de promover la ejecución de la política urbana, prestando asistencia técnica y financiera a las entidades públicas y privadas, haciendo especial énfasis en la producción social de vivienda, para mejorar la calidad de vida en las ciudades bolivianas dentro los municipios y cuya delimitación de funciones, gastos administrativos y utilización de los fondos e incluso trato con el público, se harán bajo una reglamentación especial.

ARTICULO 13°. (Objeto del M.D.V.).- En adelante el Ministerio de que trata el artículo anterior tendrá como objeto fomentar las soluciones de los edificios multifamiliares y promover la aplicación de esta ley o las que la modifiquen, adicionen o complementen, para lo cual prestara asistencia técnica y financiera a las administraciones municipales y las organizaciones populares de vivienda,

ARTICULO 14°. (Acción integral).- El Ministerio de Vivienda trabajara en dos grandes áreas estrechamente relacionadas: la actuación en vivienda social y la actuación en el desarrollo urbano.

- **Acción de Vivienda.-** El objeto de la actuación en vivienda social y pública, es la unidad habitacional y su entorno inmediato como elementos de desarrollo.



- **Acción Urbana.-** El objeto de la actuación urbana, es la ciudad y sus procesos de desarrollo naturales... sistemas sanitarios, de transporte, servicios.
- **Una Acción Integral.-** Por cuanto, los sistemas urbanos o ciudades, están en buena parte conformados por los conjuntos de unidades habitacionales o asentamientos humanos. Esto implica, que la actuación debe ser integral para propender por un hábitat con la cantidad y la calidad estructural requeridas por la sociedad... libres de la especulación inmobiliaria.

CAPITULO V. DE LOS REQUISITOS PARA SOLICITAR UNA VIVIENDA

ARTICULO 15°.(Población objetivo).- El estado boliviano define su Política de Vivienda de Interés Social, dentro de un marco legal que orienta su acción hacia la población más necesitada, entendida como aquella cuyos ingresos familiares son interiores a los 15 Bs. Por día.

ARTICULO 16°.- Las viviendas dentro los edificios multifamiliares se las otorgaran a cualquier familia que la necesite, siendo la principal condición para acceder a una vivienda, el pagar una mínima renta anual fijada por el municipio, el cual no podrá ser mayor a tres veces el impuesto sobre las tierras o predios adyacentes.

Será requisito también:

- No tener vivienda ni terreno en propiedad. Certificado de derechos reales de que la familia no cuenta con otra vivienda a nivel nacional (esta no tiene ningún costo).
- No haber sido beneficiado con otro programa de vivienda anterior.
- Tener conformado un hogar de dos o más personas.
- Cancelar el respectivo impuesto anual de la vivienda adquirida.
- La población beneficiada no requiere de ningún ahorro previo.

ARTICULO 17°. (Facturas de pago de impuesto anual).- Para efectos del control de recaudo de impuesto anual de los beneficiados de las viviendas, por parte de los municipios, toda transacción realizada en el territorio deberá soportarse con su correspondiente factura, de conformidad con lo establecido por el Código Tributario.

CAPITULO VI. DE LOS CRITERIOS DE PRIORIDAD AL ACCESO A UNA VIVIENDA.

ARTICULO 18°. (Prioridad).- Todos tendrán derecho a una vivienda pública pero habrá un orden de prioridad y urgencia, así tendrán mayor prioridad aquella o aquellas familias:

- Que tengan mayor número de miembros que conforman la familia.
- Con madre como la cabeza de familia.
- Con miembros indígenas o afro bolivianos.
- Con mayor tiempo de estar sin techo.
- Vinculados a un Plan de Acción Vecinal.

CAPITULO VII. DE LAS CARACTERISTICAS SOCIALES DE LOS EDIFICIOS:

ARTICULO 19°. (Propiedad de las viviendas).- Estas viviendas son de propiedad originaria del pueblo por lo cual no pueden ser objeto de crédito alguno, la persona beneficiada tiene la única obligación de pagar el impuesto anual de su vivienda.

ARTICULO 20°.- Estas viviendas públicas no pueden ser vendidas ni compradas, cuando mucho los derechos sobre la misma, podrán traspasarse, y esta no deberá tener ningún costo.

ARTICULO 21°.- Aquella persona que no haya pagado el impuesto anual... deberá ceder su vivienda a otra que si la pueda pagar.

CAPITULO VIII. DE LAS CARACTERISTICAS URBANAS DE LOS EDIFICIOS:

ARTICULO 22°. (Saneamiento ambiental).- Cada edificio deberá contar con el espacio aéreo capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, soleamiento, acústica, privacidad, Angulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.



ARTICULO 23°.- Cada edificio deberá estar separado por una distancia igual a la altura promedio de los edificios.

ARTICULO 24°.- No podrán construirse más de seis edificios en cada manzano.

ARTICULO 25°.- Se dedicara el centro de manzano a actividades públicas y de beneficio común.

CAPITULO IX.

DE LAS CARACTERISTICAS ESPACIALES DE LOS EDIFICIOS:

ARTICULO 26°.- Cada edificio deberá tener una planta baja comercial.

ARTICULO 27°.- Cada edificio deberá contar con un máximo de 5 plantas con tipologías adecuadas a familias, parejas o solteros.

ARTICULO 28°.- Se deberán diseñar edificios agradables a la vista y a la estética urbana.

CAPITULO X.

DEL REGIMEN DE FOMENTO A LA CONSTRUCCION.

ARTICULO 29°. (**La construcción**).- Se eliminan todos los gravámenes relacionados a la construcción, licencias de construcción y urbanismo, mas línea y nivel, y mejora de las edificaciones como son las refacciones, ampliaciones, remodelaciones, restauraciones.

ARTICULO 30°.- Los municipios deben otorgar estos documentos previa verificación del cumplimiento de los requisitos que norman estas actividades de manera gratuita y a sola petición del tramitador.

ARTICULO 31°.- Se eliminan los gravámenes relacionados con la tierra urbana en las oficinas de derechos reales tales como compra y venta de lotes, herencias, etc.

ARTICULO 32°.- Se libera de gravámenes a toda actividad comercial o productiva que sea de nivel familiar y sin empleados.

CAPITULO XI.

DE LAS DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 33°.- Facultase a los Gobiernos Municipales, para que gestione con el sector privado o público los medios para la construcción de los edificios multifamiliares.

ARTÍCULO 34°.- Los recaudos de que trata el artículo 4 de la presente ley: deberán ser entregados a la Agencia de Financiamiento de la Vivienda dentro del mes siguiente a su recaudación.

ARTICULO 35°.- Los gastos administrativos que en virtud de esta ley se produjesen, serán otorgados al Gobierno Nacional, se incorporan en los Presupuestos Generales de la Nación, de acuerdo con las normas orgánicas en materia presupuestal, en primer lugar, reasignando los recursos hoy existentes en cada órgano ejecutor, sin que ello implique un aumento del presupuesto. Y en segundo lugar, de acuerdo con las disponibilidades que se produzcan en cada vigencia fiscal del impuesto que trata el artículo 4 de la presente ley.

ARTICULO 36°.- Esta ley rige a partir de la fecha de su sanción.

Efecto sobre el mercado de trabajo.- Consideremos como este cambio actuaría sobre el mercado del trabajo. Dado que la vivienda propia es en si el primer medio de producción que sería abierta a los brazos del pueblo; estos serian en poco tiempo los patrones de sus propios medios de producción y en cuestión de años en vez de competir los trabajadores entre sí para conseguir trabajo, reduciendo así los salarios hasta el límite de la sola subsistencia, las personas estarían compitiendo entre sí para conseguir trabajadores pues ahí serán los nuevos patrones dentro de sus lotes propios y los salarios subirían y subirían hasta la justa ganancia del trabajo. Porque en el mercado de la oferta y la demanda entraría el mayor de todos los competidores, la tierra, tierra que está



dispuesta a dar empleo a cualquiera que quisiera trabajarla hasta que todas sus necesidades hayan sido satisfechas, tierras que ofrecen miles de oportunidades libres y abiertas al pueblo por el impuesto que de hoy en adelante impediría monopolizarlas.

Conclusiones.- Contra lo que se cree solo se necesita un enfoque distinto para cambiar por completo el panorama económico y social del país. Las fuentes de trabajo florecerán como hongos, se cerrará la sangrante llaga de la desocupación, cesará la dolorosa emigración, y los jóvenes encontrarán miles y miles de nuevas oportunidades para su capacidad creativa, podríamos recibir a millones de familias que deambulan en el mundo por la misma negación al acceso a la tierra, las industrias renacerían pujantes y pagando los mayores salarios serían capaces de producir a los precios más baratos del mundo. Paralelamente, todos los municipios y provincias con holgados erarios, como la nación, podrían cumplir con las obligaciones para las que las constituyo de manera muchísimo más estable. Todo esto es posible si se recauda este impuesto, pues con tierra barata, la economía social logra su máxima expansión, la economía pública su mayor firmeza y para el político que lo implemente el mayor premio del pueblo.

TECNOARQUITECTURA piensa que esta propuesta, dará resultados inmensamente favorables en el orden económico para la población, como en el orden político... el mayor premio del pueblo para quien lo implemente.