Populi
POLÍTICAS PÚBLICAS
PARA LA LIBERTAD

Asuntos Públicos

N.º 238

DICIEMBRE DE 2024

INSTITUCIONES Y LIBERTAD ECONÓMICA

Elección Pública y Burocracia

Más allá de los trámites: ¿Cuánto cuesta construir en la Región Metropolitana?

ELABORADO POR

Centro de Estudios POPULI

(591) 69501179 populi@populi-bo.org www.populi.org.bo

"La curiosa tarea de la economía es demostrar a los hombres lo poco que realmente saben acerca de lo que imaginan que pueden diseñar",

F. A. Hayek

1. Introducción

Con motivo de la pronta publicación del nuevo estudio del Centro de Estudios Populi sobre la situación de la tramitología en la Región Metropolitana de Santa Cruz (RMSC), se presenta en las siguientes líneas los principales resultados, desagregados por municipio.

En dicho estudio se pudo comprobar que, aplicando una metodología consistente, el costo monetario de tramitar un permiso de construcción no constituye un gasto privativo para quien busque desarrollar un proyecto inmobiliario.

Al contrario, lo que dicha investigación pudo constatar fue que, en su inmensa mayoría, el costo asumido por el usuario es un costo-tiempo, también conocido como costo de oportunidad.

En las siguientes líneas se expondrá la metodología empleada para determinar los costos de oportunidad. A continuación, se presentarán los costos monetarios, de oportunidad y totales de una construcción en cada municipio. Por último, se presentarán experiencias internacionales y casos de éxito que, de replicarse, permitirían mejorar la eficiencia de la burocracia metropolitana.

2. Costo de oportunidad

Al realizar cualquier proyecto de inversión uno podría verse tentado a creer que uno solo gasta aquello en lo que efectivamente invierte. Así, por ejemplo, un empresario que, con un capital X decide invertir en el proyecto A.

Sin embargo, esto no contempla los usos alternativos que ese capital X pudo tener. En este ejemplo, el "costo" de invertir en el proyecto A es no poder invertir, al mismo tiempo, en el proyecto B.

Algo similar sucede con los trámites. Uno pensaría que el costo de un proceso administrativo consiste únicamente de los aranceles o pagos estipulados en la normativa. Sin embargo, este análisis pasaría por alto los usos alternativos del tiempo de quien tramita.

Dado que ese tiempo pudo haber sido utilizado para operar su negocio o poner en el mercado su construcción, nos consta que es tiempo desperdiciado y que implica un coste para su persona. Es, pues, un coste-tiempo.

En el área de los negocios determinar el costo de oportunidad es una tarea más o menos simple. Se toma el salario mínimo, la remuneración más baja a la que puede aspirar quien no se decante por ser emprendedor, y se lo divide por los días hábiles de un mes.

Por otro lado, determinar el costo de oportunidad de un proyecto de construcción conlleva otras dificultades, dado que no todas las desarrolladoras manejan los mismos niveles de ingreso, y difícilmente éstos orbitarán en torno al salario mínimo.

Luego, para determinar el costo de oportunidad de la construcción es preciso contar con supuestos adicionales. En este caso, se considerará un financiamiento de US$ 75.000, una tasa de interés del 8%, una vivienda de 150 metros cuadrados con un costo aproximado de US$ 500 por metro cuadrado terminado.

Por último, como supuesto adicional, se considera que cada requisito presentado demora un día se procesado.

Estas estimaciones nos dejan con un costo de oportunidad de Bs. 114 por día dedicado a la espera, presentación y aprobación de documentos.

3. Análisis municipal

En esta sección se presentan los costos monetarios de tramitar un permiso de construcción, detallando los requisitos y tiempos que demoran en ser aprobados.

Al contar con los tiempos de demora, se presenta, al final de cada apartado, el coste total de cada permiso de construcción.

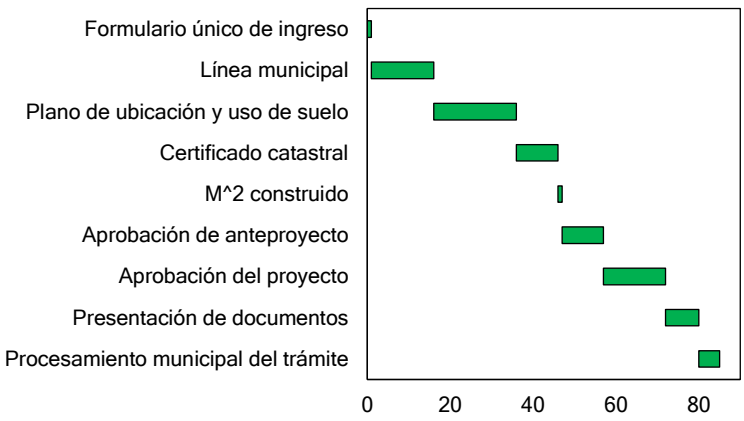
3.1. Santa Cruz de la Sierra

En el municipio de Santa Cruz de la Sierra, obtener un permiso de construcción implica cumplir con hasta 7 requisitos para edificaciones de menos de 300 metros cuadrados, y con 14 requisitos adicionales para construcciones más grandes, totalizando 21 requisitos.

Los requisitos que implican un pago o interacción directa con el municipio son:

1. Formulario de ingreso único: Gratuito, aprobado en 1 día.
2. Línea municipal: Costo de Bs. 140, aprobado en 15 días.
3. Plano de ubicación y uso de suelo: Costo de Bs. 82,5, aprobado en 20 días.
4. Certificado catastral: Costo de Bs. 45, aprobado en 10 días.
5. Pago por metro cuadrado construido: Costo de Bs. 864, aprobado en 1 día.
6. Aprobación del anteproyecto: Costo de Bs. 164, aprobado en 10 días.
7. Aprobación del proyecto: Gratuito, aprobado en 15 días.
8. Procesamiento municipal del trámite: Costo de Bs. 200, aprobado en 5 días.

Gráfico 1
Pasos y tiempos para obtener un PC en Santa Cruz de la Sierra
(en días hábiles)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

El costo monetario total para obtener el permiso es de Bs. 1.495,50. Además, el costo de oportunidad, derivado de los 85 días necesarios para completar el trámite, asciende a Bs. 9.690. En síntesis, el costo total para obtener un permiso de construcción en este municipio es de Bs. 11.185,50.

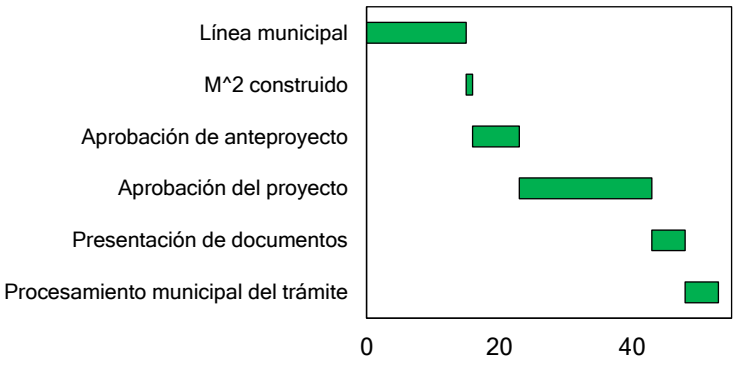
3.2. Warnes

En el municipio de Warnes, obtener un permiso de construcción requiere hasta 6 requisitos para edificaciones de menos de 300 metros cuadrados, y 8 requisitos adicionales para construcciones mayores, totalizando 14 requisitos. Los requisitos que implican un pago o interacción directa con el municipio son:

1. Línea municipal: Costo de Bs. 85, aprobado en 15 días.
2. Pago por metro cuadrado construido: Costo de Bs. 720, aprobado en 1 día.
3. Aprobación del anteproyecto: Gratuito, aprobado en 7 días.
4. Aprobación del proyecto: Gratuito, aprobado en 20 días.
5. Procesamiento municipal del trámite: Costo de Bs. 130, aprobado en 5 días.

El costo monetario total para obtener el permiso es de Bs. 935,00. El costo de oportunidad, considerando los 53 días requeridos para completar el trámite, asciende a Bs. 6.042. Por lo tanto, el costo total para obtener un permiso de construcción en Warnes es de Bs. 6.977,00.

Gráfico 2
Pasos y tiempos para obtener un PC en Warnes
(en días hábiles)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

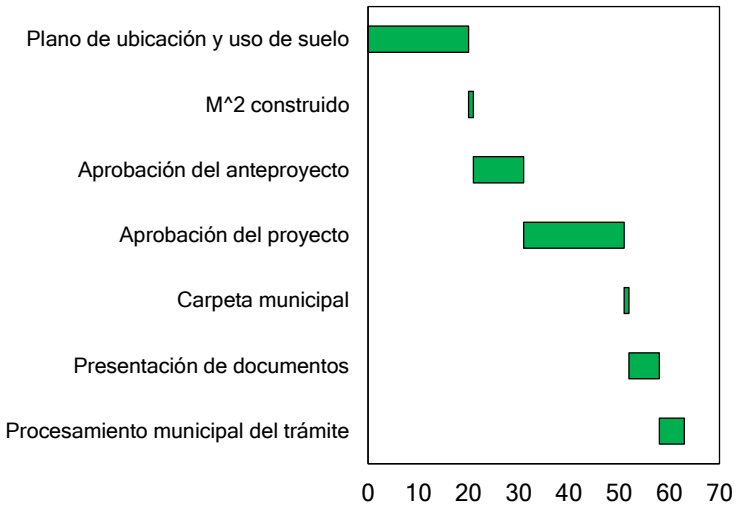
3.3. Porongo

En el municipio de Porongo, obtener un permiso de construcción demanda hasta 4 requisitos para edificaciones de menos de 300 metros cuadrados, y 14 requisitos adicionales para construcciones más grandes, totalizando 18 requisitos. Los requisitos que implican un pago o interacción directa con el municipio son:

1. Plano de ubicación y uso de suelo: Costo de Bs. 42, aprobado en 20 días.
2. Pago por metro cuadrado construido: Costo de Bs. 960, aprobado en 1 día.
3. Aprobación del anteproyecto: Gratuito, aprobado en 10 días.
4. Aprobación del proyecto: Gratuito, aprobado en 20 días.
5. Procesamiento municipal del trámite: Costo de Bs. 250, aprobado en 5 días.
6. Carpeta municipal: Costo de Bs. 10, aprobado en 1 día.

El costo monetario total para obtener el permiso es de Bs. 1.262. El costo de oportunidad, considerando los 63 días necesarios para completar el trámite, asciende a Bs. 7.182. En resumen, el costo total para obtener un permiso de construcción en Porongo es de Bs. 8.444,00.

Gráfico 3
Pasos y tiempos para obtener un PC en Porongo
(en días hábiles)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

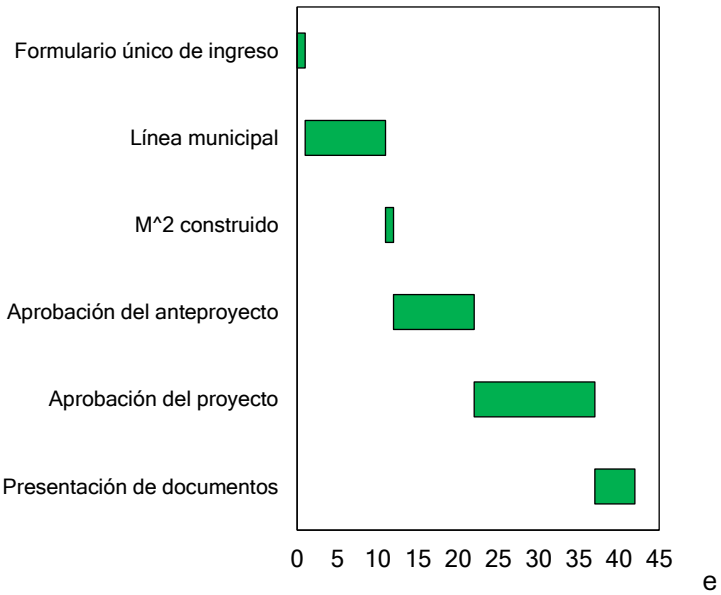
3.4. La Guardia

En el municipio de La Guardia, obtener un permiso de construcción exige hasta 4 requisitos para edificaciones de menos de 300 metros cuadrados, y 12 requisitos adicionales para construcciones mayores, totalizando 16 requisitos. Los requisitos que implican un pago o interacción directa con el municipio son:

1. Formulario único de ingreso municipal: Costo de Bs. 7, aprobado en 1 día.
2. Línea municipal: Costo de Bs. 70, aprobado en 10 días.
3. Pago por metro cuadrado construido: Variable según la zona, aprobado en 1 día.
4. Aprobación del anteproyecto: Gratuito, aprobado en 10 días.
5. Aprobación del proyecto: Gratuito, aprobado en 15 días.

El costo monetario total para obtener el permiso es de Bs. 77,00. El costo de oportunidad, considerando los 42 días necesarios para completar el trámite, asciende a Bs. 4.788. Por lo tanto, el costo total para obtener un permiso de construcción en La Guardia es de Bs. 4.865,00.

Gráfico 4
Pasos y tiempos para obtener un PC en La Guardia
(en días hábiles)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

e

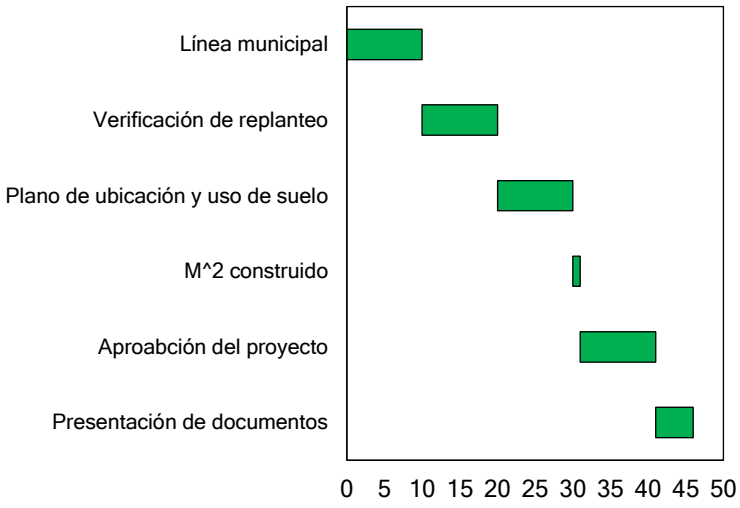
3.5. Cotoca

En el municipio de Cotoca, obtener un permiso de construcción implica cumplir con hasta 5 requisitos para edificaciones de menos de 300 metros cuadrados, y 12 requisitos adicionales para construcciones mayores, totalizando 17 requisitos. Los requisitos que implican un pago o interacción directa con el municipio son:

1. Línea municipal: Costo de Bs. 70, aprobado en 10 días.
2. Verificación de replanteo: Costo de Bs. 543, aprobado en 10 días.
3. Plano de ubicación y uso de suelo, certificado catastral: Costo de Bs. 393, aprobado en 10 días.
4. Pago por metro cuadrado construido: Costo de Bs. 1.440, aprobado en 1 día.
5. Aprobación del proyecto: Gratuito, aprobado en 10 días.
6. Procesamiento municipal del trámite: Gratuito, aprobado en 1 día.

El costo monetario total para obtener el permiso es de Bs. 2.446. El costo de oportunidad, considerando los 47 días necesarios para completar el trámite, asciende a Bs. 5.358. En síntesis, el costo total para obtener un permiso de construcción en Cotoca es de Bs. 7.804,00.

Gráfico 5
Pasos y tiempos para obtener un PC en Cotoca
(en días hábiles)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

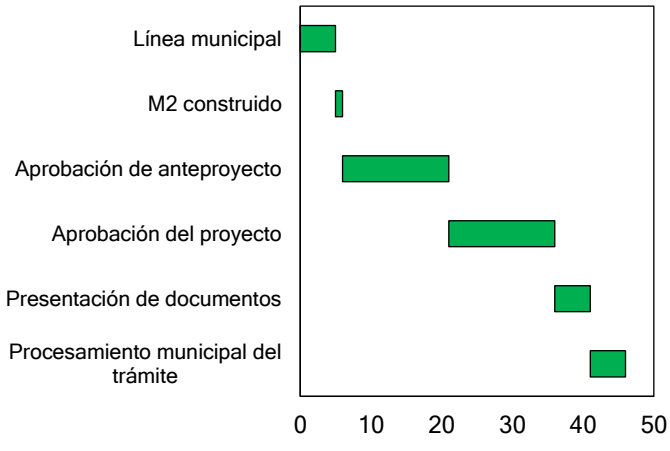
3.6. El Torno

En el municipio de El Torno, obtener un permiso de construcción requiere hasta 5 requisitos para edificaciones de menos de 300 metros cuadrados, y 10 requisitos adicionales para construcciones mayores, totalizando 15 requisitos. Los requisitos que implican un pago o interacción directa con el municipio son:

1. Línea municipal: Costo de Bs. 20, aprobado en 5 días.
2. Pago por metro cuadrado construido: Costo de Bs. 480, aprobado en 1 día.
3. Aprobación del anteproyecto: Gratuito, aprobado en 15 días.
4. Aprobación del proyecto: Gratuito, aprobado en 15 días.
5. Procesamiento municipal del trámite: Gratuito, aprobado en 5 días.

El costo monetario total para obtener el permiso es de Bs. 500,00. El costo de oportunidad, considerando los 46 días requeridos para completar el trámite, asciende a Bs. 5.016. En resumen, el costo total para obtener un permiso de construcción en El Torno es de Bs. 5.516,00.

Gráfico 6
Pasos y tiempos para obtener un PC en El Torno
(en días hábiles)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

3.7. Montero

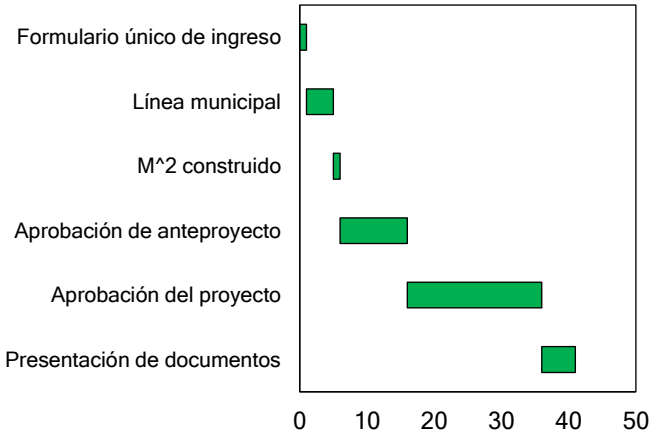
En el municipio de Montero, obtener un permiso de construcción demanda hasta 7 requisitos para edificaciones de menos de 300 metros cuadrados, y 8 requisitos adicionales

para construcciones mayores, totalizando 15 requisitos. Los requisitos que implican un pago o interacción directa con el municipio son:

1. Formulario único de ingreso: Gratuito, aprobado en 1 día.
2. Línea municipal: Costo de Bs. 15, aprobado en 4 días.
3. Pago por metro cuadrado construido: Costo de Bs. 720, aprobado en 1 día.
4. Aprobación del anteproyecto: Gratuito, aprobado en 10 días.
5. Aprobación del proyecto: Gratuito, aprobado en 20 días.

El costo monetario total para obtener el permiso es de Bs. 735,00. El costo de oportunidad, considerando los 41 días requeridos para completar el trámite, asciende a Bs. 4.674. En síntesis, el costo total para obtener un permiso de construcción en Montero es de Bs. 5.409,00.

Gráfico 7
Pasos y tiempos para obtener un PC en Montero
(en días hábiles)



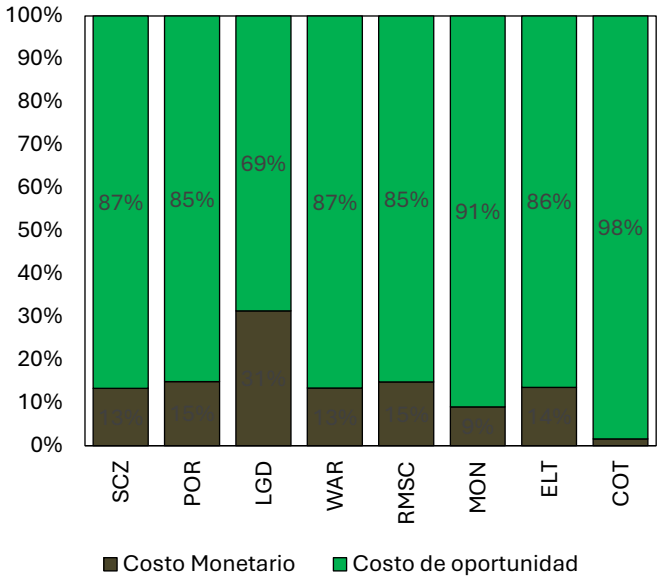
Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

4. Evaluación de la eficiencia

Tras haber revisado los tiempos y costos, tanto monetarios como de oportunidad, de los diferentes municipios de la RMSC, en esta sección se evalúa la eficiencia tramitológica. Para ello se realiza una comparativa simple entre los costos monetarios y de oportunidad de cada trámite. De este modo se puede identificar cuánto es lo que realmente ingresa el municipio frente al costo total que debe asumir el ciudadano.

En el gráfico 8 se puede observar esta comparativa:

Gráfico 8
Costo monetario, de oportunidad y total de tramitar un PC en la RMSC
(en porcentaje)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a normativa vigente e información brindada por funcionarios públicos encargados de los trámites.

Según se puede observar, el municipio que presenta una mayor eficiencia, al reducir los tiempos con relación al resto de municipios, es La Guardia, dado que su costo de oportunidad representa a penas un 69% del costo total.

Si bien esta cifra es todavía insatisfactoria bajo estándares de calidad más estrictos, resulta comparativamente mejor que los otros casos de la RMSC, donde el costo de oportunidad supera el 85% y, como en el caso de Cotoca, llega a ser hasta el 98% del costo total.

La importancia de analizar y discriminar entre costo monetario y de oportunidad radica en la siguiente situación: El costo monetario es un gasto previsible que el ciudadano puede prever de antemano, computándolo en sus proyectos de inversión.

Además, el costo monetario se ve reflejado en la recaudación de los municipios, mismo que eventualmente vendrá retribuido en forma de bienes y servicios públicos.

En el caso del costo de oportunidad, esto no sucede. Un mayor costo de oportunidad no beneficia ni al municipio, que no ingresa

mayores recursos, ni al usuario, que no obtiene una prestación a cambio.

Luego, este análisis nos ofrece la base teórica y empírica para determinar que es urgente una reforma de la tramitología en la RMSC, a fin de reducir tiempos y costos para los usuarios, y dinamizar el procesamiento de trámites en los municipios.

5. Experiencias internacionales

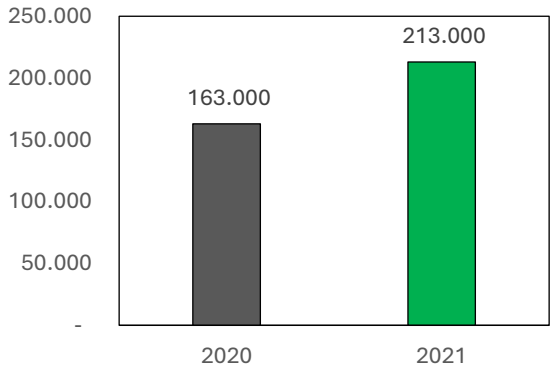
Como se mencionó en la introducción, a continuación, se presentan casos de éxito que permitieron a determinados países reducir los tiempos y costos de tramitar sus permisos de construcción.

Se espera que, tras una revisión de dichas experiencias, se puedan identificar cuáles fueron las medidas que dieron paso a las mejoras en la eficiencia administrativa.

El primer caso que merece nuestra atención es el de Florida, en Estados Unidos. Este caso ya fue comentado en un anterior Asunto Público[1].

Se pudo evidenciar que, gracias a que se colocaron los incentivos adecuados, como la devolución y reembolso de los costos del trámite por día de retraso, se consiguió que entre el 80% y el 100% de los trámites fueran procesados en 30 días o menos, dependiendo de la ciudad.

Gráfico 9
Permisos de construcción emitidos en Florida, 2020-2021



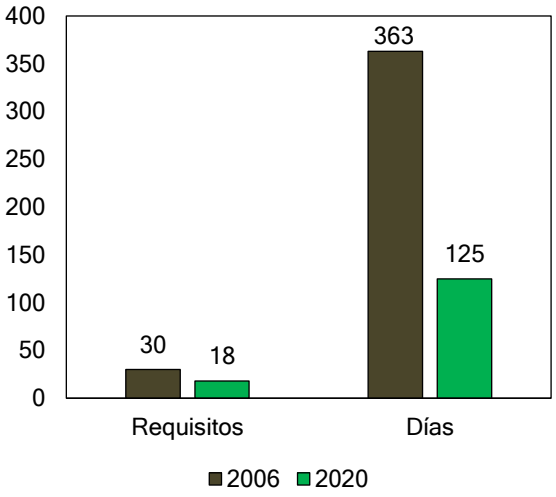
Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a datos de Foundation for Government Accountability (2022).

Esto permitió aumentar el volumen de permisos aprobados, llegando a más de 213 mil en 2021, una cifra 30% superior a la registrada la gestión anterior.

Otro caso de estudio es el de China. Durante las primeras evaluaciones del informe *Doing Business*, elaborado por el Banco Mundial, se podía observar que el país asiático demandaba una cantidad elevada de trámites, además de requerir una inversión de tiempo considerable.

Sin embargo, gracias a la simplificación de trámites para las construcciones de bajo riesgo, a la par que exigir mayores calificaciones a los encargados de inspecciones de los planos arquitectónicos, se pudo reducir la cantidad de requisitos de 30 a 18, y el número de días para la aprobación del permiso de 363 a 125 días.

Gráfico 10
Permisos de construcción emitidos en Florida, 2020-2021



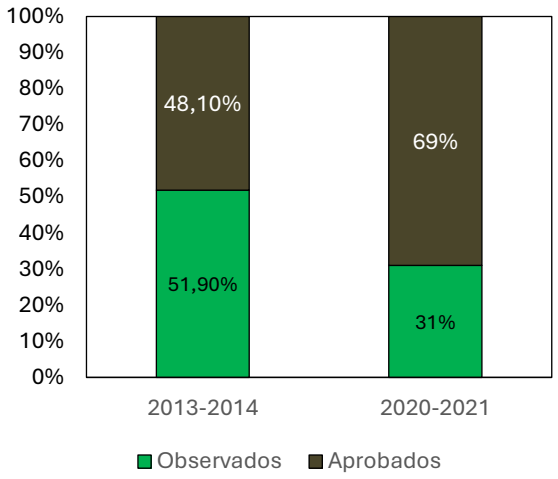
Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a datos del Banco Mundial.

Por último, destaca el caso de Pichincha, en Ecuador, que gracias a la digitalización de los procesos administrativos y a la tercerización del servicio, fue capaz de aumentar la cantidad de trámites aprobados, del 48% al 69%, un aumento de casi el 50%.

Adicionalmente, gracias a estas reformas, los tiempos de espera se vieron reducidos de varias semanas y hasta meses, a apenas demorar 7 días pagando una tarifa fija.

[1] Centro de Estudios Populi (2024) *Asunto Público N° 228 ¿Está el sector de la construcción desacelerándose? Propuestas para la reactivación*, recuperado de: https://populi.org.bo/esta-el-sector-de-la-construccion-desacelerandose-propuestas-para-la-reactivacion/.

Gráfico 11
Informes de construcción observados y aprobados, 2006-2020
(en porcentajes)



Elaboración: Centro de Estudios Populi con base a datos de la Entidad Colaborativa de Proyectos.

6. Conclusión

El presente estudio ofreció una evaluación de la eficiencia tramitológica de la RMSC con respecto a los permisos de construcción.

Se encontró que un permiso de construcción puede costar entre Bs. 4.865 Y Bs. 11.185, dependiendo del municipio, considerando tanto costos monetarios como de oportunidad.

Así mismo, se encontró que los costos de oportunidad suponen una parte significativa del costo total del trámite, variando entre el 69% y el 98%.

Tras analizar diferentes casos de éxito de mejoras de la eficiencia administrativa en varios países, se encontró que las medidas que reportaron resultados positivos son la simplificación de trámites, la tercerización del sistema a través de concesiones, y la digitalización de los servicios.

Estas experiencias pueden servir como marco guía para las autoridades que deseen aumentar la eficiencia de sus servicios, reportando, a su vez, un beneficio tanto para sus finanzas como para los ciudadanos que buscan completar estos requisitos.

No obstante, todavía es necesario seguir trabajando en la construcción de consensos entre el sector público y privado que permitan desarrollar el marco normativo que ampare las propuestas de simplificación, tercerización y digitalización de los permisos de construcción, pudiendo ampliarse al resto de servicios municipales en el futuro.

7. Bibliografía

Centro de Estudios Populi (2024) *Asunto Público N° 228 ¿Está el sector de la construcción desacelerándose? Propuestas para la reactivación*, recuperado de: https://populi.org.bo/esta-el-sector-de-la-construccion-desacelerandose-propuestas-para-la-reactivacion/.

Más allá de los trámites: ¿Cuánto cuesta construir en la Región Metropolitana?

SEGUÍ NUESTRO TRABAJO

Estudios, monitores y herramientas en populi.org.bo

POLÍTICAS PÚBLICAS Populi PARA LA LIBERTAD

Centro de Estudios POPULI

(591) 69501179 populi@populi-bo.org www.populi.org.bo