CARLOS D. MESA GISBERT

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que por mandato de la Constitución Política del Estado - CPE en su Artículo 158, el Estado tiene la obligación de defender e capital humano propendiendo al mejoramiento de las condiciones de vida del grupo familiar, estableciéndose que los regímenes de seguridad social se inspiren en principios de universalidad, solidaridad, unidad de gestión, economía, oportunidad y eficacia, cubriendo entre otras la contingencia de vivienda de interés social.

Que la Ley N° 2446 del 19 de marzo de 2003, de Organización del Poder Ejecutivo, establece que el Ministro de Desarrollo Económico tiene como función formular, ejecutar y controlar políticas y normas destinadas al desarrollo, construcción y mejoramiento de viviendas de interés social.

Que el Decreto Supremo N° 26973 de 27 de Marzo del 2003, Reglamento de la Ley de Organización del Poder Ejecutivo, dispone que el Ministerio de Desarrollo Económico, a través del Viceministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, debe proponer políticas y normas destinadas al desarrollo del sector vivienda como uno de los componentes básicos de la política social del Estado.

Que la Ley N° 2427 de 28 de Noviembre de 2002 del BONOSOL, establece la creación de un Comité de Priorización de Inversiones como instancia encargada de coordinar la inversión de los recursos provenientes del Mercado de Capitales provenientes de los Fondos de Pensiones y de las entidades aseguradoras.

Que el Decreto Supremo N° 24935 de 30 de Diciembre de 1997, creó el Programa Nacional de Subsidio a la Vivienda - PNSV financiado con recursos provenientes del 2% del aporte patronal para vivienda, a cargo del Ministerio de Vivienda y Servicios Básicos, norma posteriormente modificada por el Decreto Supremo N° 26706, el cual determinó las proporciones de los aportes público y privado destinados al mencionado Fondo. Asimismo, el Decreto Supremo N° 25655, determina el cronograma y las proporciones en que el Tesoro General de la Nación - TGN debe transferir los montos adeudados al PNSV.

Que en el Capítulo IV - Servicios Bancarios, Sección III - Fideicomiso del Código de Comercio, en los Artículos 1409 al 142 están definidos los fideicomisos como uno de los servicios que presta una entidad financiera bancaria, las características y limitaciones que éstos deben observar.

Que la Ley N° 2372 de fecha 14 de mayo de 2002, de Regularización del Derecho Propietario Urbano, establece los procedimientos para:

- Lograr la regularización de la propiedad privada en el área urbana a través de su titulación.
- Establecer los procedimientos para la regularización de la propiedad municipal.
- Definir la competencia exclusiva de Derechos Reales para dar fe pública sobre derechos propietarios.
- Reafirmar la competencia y obligación de los Gobiernos Municipales para desarrollar modelos de viviendas de interés social.

Que es política del Gobierno promover el acceso de la población de menores ingresos a una vivienda digna para lo cual es necesario formular y establecer una política de vivienda que contenga el marco normativo, establezca los mecanismos y los programas necesarios para promover el reordenamiento territorial, impulsar el adecuado desarrollo de asentamientos humanos para facilitar, abaratar, ampliar y transparentar el financiamiento, para de este modo poder acceder a la vivienda, impulsar la ejecución de la Ley de Regularización del Derecho Propietario Urbano, promover la simplificación administrativ de los procedimientos relacionados con la habilitación y construcción de viviendas e incentivar el desarrollo tecnológico de l construcción, entre otros.

Que el Programa de Financiamiento de Vivienda, debe constituirse en uno de los instrumentos de apoyo a la reactivación económica del país, contribuyendo a la generación de empleo y el crecimiento sostenible del sector vivienda y construcci

EN CONSEJO DE GABINETE

D E C R E T A :

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- (OBJETO). El presente Decreto Supremo tiene por objeto crear el ?Programa de Financiamiento de Vivienda? - PFV, para establecer y consolidar mecanismos que faciliten el acceso a una vivienda a las familias bolivianas, priorizando aquellas de menores ingresos económicos, promoviendo la participación privada en su construcción y financiamiento.

El Programa tiene como finalidad:

- Facilitar el acceso a la vivienda mediante el crédito hipotecario.
- Promover el desarrollo del mercado de valores inmobiliarios de vivienda.
- Impulsar un programa de construcción y mejoramiento de viviendas para familias de menores ingresos, que permita atender la demanda habitacional y el crecimiento sostenido del sector.
- Promover el registro y titulación de las viviendas urbanas para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad.
- Mejorar la calidad de vida del hábitat urbano y rural.

ARTICULO 2.- (DEFINICIONES). A los efectos de lo establecido en el presente Decreto Supremo, las definiciones de los términos utilizados serán las siguientes:

Programa de Financiamiento de Vivienda: Programa orientado a incentivar el financiamiento de viviendas para facilitar el acceso a la propiedad de vivienda a segmentos de la población de ingresos bajos y medios.

Administradora de Fondo de Pensiones - AFP: Entidad encargada de recaudar los aportes del Seguro Social Obligatorio.

Fondo de Capitalización Individual - FCI: Fondo constituido por los aportes individuales, administrado por las AFP.

Unidad de Fomento a la Vivienda - UFV: La Unidad de Fomento de Vivienda - UVF, creada mediante Decreto Supremo N° 26390, es una unidad de cuenta para mantener el valor de los montos denominados en moneda nacional y proteger su poder adquisitivo. La Unidad de Fomento de Vivienda es determinada por el Banco Central de Bolivia - BCB, sobre la base del Indice de Precios al Consumidor - IPC, calculado por el Instituto Nacional de Estadística - INE.

Mutuos Hipotecarios de Vivienda - MHV: Es un préstamo de dinero o contrato de mutuo, otorgado con destino a la adquisición de una vivienda y que cumple con los requisitos establecidos para participar en el Programa de Financiamiento de Vivienda.

Programa Nacional de Subsidio a la Vivienda - PNSV: Programa creado mediante Decreto Supremo N° 24935 del 30 de diciembre de 1997, para dar soluciones habitacionales requeridas por los sectores de la población de menores ingresos. Se financia con el aporte patronal obligatorio público y privado, del 2% sobre los salarios.

Fideicomisos: Por el Fideicomiso una persona, llamada fideicomitente, transmite uno o más bienes a un Banco, llamado fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada en provecho del fideicomitente ó de un tercero llamado beneficiario. Los bienes transmitidos a un fideicomiso se constituyen en un Patrimonio Autónomo.

Patrimonio Autónomo: Constituyen una suma de bienes o activos que no forman parte del patrimonio ni responden a las obligaciones de la persona que los constituye ó de la persona que los administra. Los bienes en Fideicomiso, que se constituyen en Patrimonio Autónomo, no forman parte de la garantía general con relación a los acreedores del fiduciario y só garantizan las obligaciones derivadas del fideicomiso o de su ejecución.

Titularización: Mecanismo por el cual se constituyen Patrimonios Autónomos con activos y bienes, presentes o futuros, para garantizar y pagar títulos valores emitidos sobre el mismo en el Mercado de Valores.

CAPITULO II

PROGRAMA NACIONAL DE SUBSIDIO A LA VIVIENDA

ARTICULO 3.- (DEUDAS DEL TGN AL PNSV).

I. A partir de la publicación del presente Decreto Supremo las deudas del Tesoro General de la Nación al PNSV por concepto de los aportes del 2% patronal hasta la fecha, serán destinados a cubrir los compromisos del gobierno, asumidos con anterioridad al presente Decreto Supremo, para la construcción de viviendas.

II. Los aportes patronales del 2% al PNSV, de los sectores público y privado, realizados a partir de la publicación del presente Decreto Supremo, serán depositados en un Fideicomiso que cubra las necesidades del Programa de Financiamiento de Vivienda - PFV.

CAPITULO III
CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO

ARTICULO 4.- (FIDEICOMISO).

I. Se crea un Fideicomiso a ser manejado por las AFP o un banco en pleno cumplimiento de las normas bancarias y financieras establecidas por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras - SBEF. Se seleccionará a quien cobre la menor comisión.

II. A partir de la fecha de publicación del presente Decreto Supremo los aportes del 2% de aporte patronal al PNSV se destinarán al Fideicomiso.

III. El Comité del PNSV aprobará los subsidios a ser otorgados, no pudiendo el fiduciario efectuar pagos sin la autorización expresa por escrito de parte del Comité.

IV. El 60% de los recursos ingresados al Fideicomiso se destinarán para financiar el subsidio de cuota inicial; el 20% se utilizarán para propósitos de solidaridad para financiar viviendas sociales de conformidad al reglamento a ser aprobado por Resolución Ministerial; y el 20% restante se utilizará para otorgar seguros de crédito de vivienda social.

Por Resolución Ministerial se podrán hacer ajustes a estos porcentajes si existieran fondos sin utilizar.

ARTICULO 5.- (SUBSIDIO A LA VIVIENDA). Se otorgará subsidio parcial de cuota inicial para primera vivienda a trabajadores de empleadores aportantes del 2% patronal al PNSV o a trabajadores informales o por cuenta propia por valor equivalente desde dos hasta cinco salarios mensuales, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Oferta de venta de vivienda, bajo declaración jurada que indique descripción detallada de la vivienda incluyendo calidad de los materiales, valor, y plazo de validez de la oferta, y que demuestre: inscripción en Derechos Reales, inexistencia de gravámenes, planos aprobados por la municipalidad, y registro catastral.
- Tener crédito aprobado a 20 años de plazo mínimo y una tasa de interés igual o menor al 10% para la vivienda de hasta UFV 120.000.- (CIENTO VEINTE MIL 00/100 UNIDADES DE FOMENTO A LA VIVIENDA).
- Certificado de derechos reales de que la familia no cuenta con otra vivienda a nivel nacional.
- Que el beneficiario sea empleado de una empresa aportante que se encuentre al día en sus aportes al PNSV, o que el beneficiario sea un trabajador informal o por cuenta propia que aporte voluntariamente al fondo de pensiones en AFP (FCI) con declaración jurada de ingreso, el cual será utilizado para la determinación de la capacidad de pago del crédito solicitado.
- Que el servicio de deuda del crédito de vivienda sea menor al 30% del ingreso familiar.
- Que la cuota inicial para obtener el crédito sea igual o mayor al 20% del valor de la vivienda.
- Que el empleador coparticipe en el financiamiento de la cuota inicial a través del contrato de crédito firmado entre las partes, por valor mínimo de ?dos a cinco? salarios mensuales, el cual será reglamentado mediante Resolución Ministerial.
- Otros requisitos que establezca el Reglamento aprobado mediante Resolución Ministerial.

ARTICULO 6.- (SEGURO DE CREDITO DE VIVIENDA).

I. Con los recursos no comprometidos del Fideicomiso para seguro de crédito de vivienda, el Comité del PNSV aprobará un compromiso de cobertura de pérdida del capital del 50%. Las pérdidas de capital deberán ser efectivas y demostradas por auditoria externa independiente al prestamista, a satisfacción del Comité.

II. Las pérdidas se contabilizarán una vez que el prestamista haya completado los trámites de ejecución de la garantía hipotecaria y su venta de conformidad a la legislación vigente.

III. La garantía no cubrirá perdidas de intereses y accesorios, ni pérdidas por transacciones entre partes vinculadas. El Comité aprobará por escrito los pagos a efectuar e instruirá al Fideicomiso a realizarlos.

IV. Las ventas de los inmuebles dados en garantía a los Mutuos Hipotecarios de Vivienda que cuenten con el seguro de crédito establecido en el presente Decreto Supremo, sólo podrán ser efectuadas por mecanismos concursables que ofrezcan crédito al nuevo comprador en iguales o mejores condiciones para el comprador que las del MHV original (tasas de interés, plazos remanentes y requisitos de cuota inicial). Este crédito podrá ser otorgado o gestionado por la entidad vendedora.

V. La comisión de seguro a cobrar será del 2% anual sobre saldos.

ARTICULO 7.- (CREDITOS ELEGIBLES PARA EL SEGURO). Los créditos elegibles para beneficiarse del seguro deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser Mutuo Hipotecario de Vivienda con valor máximo de UFV 96.000.- (NOVENTA Y SEIS MIL 00/100 UNIDADES DE FOMENTO A LA VIVIENDA), que financie la primera vivienda de la familia.
- Que financie la primera vivienda de la familia.

CAPITULO IV
MUTUO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

ARTICULO 8.- (MUTUO HIPOTECARIO DE VIVIENDA - MHV).

I. Para ampliar el mercado de créditos hipotecarios, este Decreto Supremo establece una nueva categoría crediticia llamada Mutuo Hipotecario de Vivienda - MHV.

II. Las Entidades de Intermediación Financiera - EIF, Sociedades Anónimas (SA) y Sociedades de Responsabilidad Limitada (SRL) pueden otorgar Mutuos Hipotecarios de Vivienda denominados en Unidades de Fomento de Vivienda - UFV y cumpliendo con los demás requisitos según el Artículo Noveno del presente Decreto Supremo.

III. Los MHV son libremente transferibles mediante endoso, sin necesidad del consentimiento del deudor. Los prestamistas pueden negociar libremente con los compradores potenciales un diferencial de tasas de interés a su favor por la venta de los MHV. Una vez transferida la propiedad del MHV, el vendedor queda libre de obligación con el comprador; el único obligado es el deudor original.

IV. Los MHV deben cumplir con los requisitos legales que aseguren su ejecución de conformidad con el proceso coactivo civil previsto en la Ley N° 1760 de Abreviación Procesal Civil y Asistencia Familiar de 28 de febrero de 1997.

ARTICULO 9.- (REQUISITOS DE LOS MHV). Los MHV al ser otorgados deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Que el inmueble que sea adquirido gracias a un Mutuo Hipotecario de Vivienda - MHV debe cumplir con lo establecido en la Política Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, y con las normas municipales de construcción y dotación de servicios básicos (provisión de agua potable, energía eléctrica, drenaje pluvial y alcantarillado y vías consolidadas), de conformidad al Manual de Normas Mínimas de Construcción emitidas por el Ministerio de Desarrollo Económico a través del Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que estén denominados en UFV y tengan un plazo de amortización no menor a 20 años.
- Que el prestatario pague una cuota inicial de al menos el 20% del valor del inmueble.
-

Que cuente con la garantía hipotecaria en primer grado de la vivienda financiada.

- Que en reemplazo del requisito anterior d), la vivienda que garantice el MHV se haya constituido en un Fideicomiso con Mandato Irrevocable de Venta por el prestatario a un Fiduciario aceptable al prestamista. El mandato debe requerir que en caso de mora mayor a 180 días, la vivienda en garantía sea puesta en venta extrajudicialmente por el fiduciario. El producto de la venta pagará en primera instancia la comisión del fiduciario; en segunda instancia los montos adeudados al tenedor del MHV y, en tercera prelación, el remanente al prestatario.

CAPITULO V
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 10.- (DEROGATORIAS y ABROGATORIAS). Se abroga el Decreto Supremo N° 26706. Se deroga el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 25655.

El Ministro de Desarrollo Económico y el Ministro de Hacienda quedan encargados de la ejecución y cumplimiento del presente Decreto Supremo.

Es dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil cuatro.

FDO. CARLOS D. MESA GISBERT, Juan Ignacio Siles del Valle, José Antonio Galindo Neder, Alfonso Ferrufino Valderrama, Gonzalo Arredondo Millán, Javier Gonzalo Cuevas Argote, Jorge Cortes Rodríguez, Xavier Nogales Iturri, Jorge Urquidi Barrau, Alvaro Ríos Roca, Donato Ayma Rojas, Fernando Antezana Aranibar, Luis Fernández Fagalde, Diego Montenegro Ernst, Roberto Barbery Anaya, Justo Seoane Parapaino.