

JORGE QUIROGA RAMIREZ
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a la Constitución Política del Estado, Artículos 141 y siguientes, la Política Económica del Estado del estimular la iniciativa privada y la cooperación del Estado cuando contribuya al mejoramiento de la economía nacional.

Que la Ley N° 1670 de 31 de octubre de 1995, aprueba el convenio constitutivo de la Nacional Financiera Boliviana Sociedad Anónima Mixta - NAFIBO SAM, como entidad de intermediación financiera, cuyo objeto se encuentra definido en el Artículo 84 de la misma Ley y ampliado por el Artículo 24 de la Ley N° 1864 de 15 de junio de 1998.

Que la política del gobierno pretende lograr la reactivación de la economía nacional orientando y estimulando la iniciativa privada en todos los sectores, incluido el de la construcción.

Que es preciso crear e implementar mecanismos que incentiven iniciativas del sector de la construcción y sector financiero, promoviendo de esta manera el acceso al crédito a la vivienda para muchas familias bolivianas.

Que actualmente existe un gran número de viviendas nuevas y lotes con servicios que no tienen demanda debido a la caída de la actividad económica en el país, lo cuál afectó de manera particular al mercado inmobiliario.

Que el sector privado, mediante los inversionistas en bienes raíces ha decidido hacer una contribución económica, para facilitar la venta del inventario de viviendas nuevas y lotes con servicios en el mercado inmobiliario.

EN CONSEJO DE MINISTROS,

D E C R E T A:

CAPITULO I

PROGRAMA DE ADQUISICION DE VIVIENDAS Y

LOTES CON SERVICIOS ? PAVyL.

ARTICULO 1. (PROGRAMA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS Y LOTES CON SERVICIOS)Se crea el Programa de Adquisición de Viviendas y Lotes con Servicios - PAVyL, con una duración de 6 meses a partir de la fecha de publicación del presente Decreto Supremo y cuya finalidad es establecer un mecanismo de estímulo a los agentes privados para la adquisición de viviendas nuevas y lotes con servicios.

ARTICULO 2. (OBJETIVOS DEL PAVyL).- Son objetivos del PAVyL, los siguientes:

- Reactivar el mercado inmobiliario y el financiero comprometido con este sector.
- Reducir el precio de venta de las viviendas a favor de los beneficiarios del PAVyL.
- Reducir la tasa activa de interés y ampliar los plazos de los créditos para la adquisición de viviendas.
- Reducir las cuotas mensuales de pago durante la vigencia del crédito a favor de los beneficiarios.
- Permitir el acceso al crédito para la adquisición de viviendas, a la mayor cantidad de beneficiarios posibles que cumplan los requisitos del PAVyL.
- Crear mecanismos que garanticen en lo posible el pago total del crédito otorgado.

ARTICULO 3. (COMPONENTES DEL PAVyL).- El PAVyL tendrá dos componentes, el primero referido al Prepago de Intereses y el segundo referido a aspectos regulatorios e incentivos tributarios. El Prepago de Intereses es aquel componente del Programa destinado a financiar hasta un monto determinado la adquisición de viviendas nuevas y lotes en las condiciones establecidas en el presente Decreto Supremo. El segundo componente se refiere al tratamiento regulatorio que recibirán los créditos otorgados bajo el PAVyL y a los beneficios tributarios que recibirán los compradores de bienes inmuebles bajo el programa.

ARTICULO 4. (BENEFICIARIOS).- El PAVyL está dirigido a todas aquellas personas naturales con capacidad de pago, que deseen adquirir una vivienda nueva o lote con servicios que no hayan sido transados con anterioridad (Primera Venta) de acuerdo a las condiciones establecidas en el Programa.

CAPITULO II

COMPONENTE DE PREPAGO DE INTERESES

ARTICULO 5. (PREPAGO DE INTERESES).- El componente de Prepago de Intereses del PAVyL tiene por objeto cubrir parte del pago de los intereses del crédito disminuyendo de esta manera la tasa de interés del crédito y el valor de las cuotas mensuales que los beneficiarios deben pagar.

ARTICULO 6. (FINANCIAMIENTO).-

I. El Componente de Prepago de Intereses será financiado exclusivamente con recursos privados provenientes de aportes de las empresas constructoras de vivienda e inversionistas en bienes raíces - ECV. Los aportes tendrán la calidad de donaciones realizadas a favor de los beneficiarios del Programa y no generarán derechos a los aportantes, salvo los establecidos en el presente Decreto Supremo.

II. El prepago de intereses es el pago a las Entidades de Intermediación Financiera ? EIF, realizado por las ECV al inicio de todo crédito concedido dentro del programa, calculando valores actualizados del flujo de intereses con el objeto exclusivo de disminuir la tasa de interés al beneficiario. El financiamiento de aquella parte del interés en favor del beneficiario será pagado por las ECVs a su valor actual, al inicio del crédito, a la EIF que otorgó el crédito de largo plazo.

III. El valor del aporte de las ECV será en cada caso, hasta un diez por ciento (10%) del valor del crédito al momento de realizarse la respectiva transacción. El desembolso del aporte deberá ser realizado inmediatamente después que la EIF otorgue el crédito respectivo al beneficiario y realice el desembolso a favor de la ECV.

ARTICULO 7. (PLAZOS E INTERESES).- Los plazos e intereses de los créditos otorgados bajo el PAVyL deberán tener las siguientes condiciones:

- El plazo no deberá ser inferior a quince (15) años.
- La tasa de interés aplicada durante todo el período de vigencia del crédito será variable y calculada sobre la base de una tasa de interés de referencia, expresada en porcentaje anualizado, que considere la remuneración anual total que reciben los depositantes.
- La tasa de interés de referencia será determinada por el Banco Central de Bolivia.
- Las entidades de intermediación financiera que otorguen créditos hipotecarios bajo el PAVyL, no podrán otorgar créditos que superen en cuatro (4) puntos porcentuales a la tasa de interés que se indica en el inciso 2 del presente Artículo.

ARTICULO 8. (CARACTER NO REEMBOLSABLE).- El componente de financiamiento del PAVyL se consolidará a favor de los beneficiarios y no será reembolsable a las ECV bajo ninguna circunstancia.

CAPITULO III

COMPONENTE DE ASPECTOS REGULATORIOS E INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA

ARTICULO 9. (ASPECTOS REGULATORIOS).- Los créditos otorgados bajo el PAVyL tendrán las características siguientes:

- Las previsiones serán las establecidas en el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 26129, de 30 de marzo de 2001 para los créditos hipotecarios de vivienda otorgados a partir del 1 de abril de 2001, debiéndose aplicar la fórmula $Previsión = R(P - 0.5M)$ que es la que corresponde a nuevos créditos hipotecarios.
-

El coeficiente de ponderación será del cincuenta por ciento (50%)

ARTICULO 10. (INCENTIVOS TRIBUTARIOS).-

I. Conforme a lo señalado en los Artículos 46 del Código Tributario y 2 del Decreto Supremo N° 21532 y durante los próximos seis (6) meses computables desde la fecha de publicación del presente Decreto Supremo, el Servicio de Impuestos Nacionales podrá conceder facilidades, que no excedan a 84 meses, para el pago del Impuesto a las Transacciones emergente de la venta de bienes inmuebles que no hubieren estado inscritos al momento de su transferencia en el Registro de Derechos Reales ó habiéndolo estado, se trate de su primera venta mediante fraccionamiento o venta de construcciones nuevas. Estas facilidades se aplicarán sólo cuando se trate de ventas con financiamiento otorgado por entidades del sistema financiero con licencia de funcionamiento de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras.

II. En caso de rescisión, desistimiento o devolución en cualquiera de las operaciones gravadas, antes de estar perfeccionado el primer acto traslativo de dominio con instrumento público, la cuota parte pagada por el impuesto, se consolida a favor del Fisco.

ARTICULO 11. (FORMALIZACION DEL DERECHO PROPIETARIO).- Los Notarios de Fe Pública así como las personas e instituciones encargadas del registro de la titularidad de dominio, sólo en los casos señalados en el Artículo anterior, darán curso a la formalización de derecho propietario de las transferencias realizadas durante los próximos seis (6) meses a la publicación de la norma, previa acreditación de la concesión de un plan de facilidades pago y la copia respectiva del comprobante de pago de la primera cuota del Impuesto a las Transacciones, debiendo la misma ser transcrita íntegramente en el respectivo Protocolo y sus Testimonios. Cualquier operación de crédito o formalización del derecho propietario iniciada después de los ciento ochenta días (180) de la publicación del presente Decreto Supremo no gozará de los beneficios establecidos en el PAVyL.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 12. (CONVERSION DE MONEDA DE LOS CREDITOS).- Los préstamos que se efectúan bajo el PAVyL podrán ser convertidos de dólares de los Estados Unidos de América a Unidades de Fomento de Vivienda - UFV, de mutuo acuerdo entre partes, manteniendo los plazos originales.

ARTICULO 13. (FISCALIZACION).- Corresponderá a la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras la fiscalización de la cartera de crédito hipotecario que tenga cobertura con los recursos del Programa.

ARTICULO 14. (REGLAMENTACION).- El Ministerio de Hacienda, la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, y la Administración Tributaria, emitirán la reglamentación respectiva para la ejecución del presente Decreto Supremo.

Los Señores Ministros de Estado en las Carteras de Hacienda; y Vivienda y Servicios Básicos quedan encargados de la ejecución y cumplimiento del presente Decreto Supremo.

Es dado el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil uno.

FDO. JORGE QUIROGA RAMIREZ, Gustavo Fernández Saavedra, José Luís Lupo Flores, Leopoldo Fernández Ferreira, Oscar Guilarte Lujan, Jacques Trigo Loubiere, Mario Serrate Ruíz, Carlos Kempff Bruno, Amalia Anaya Jaldín, Enrique Paz Argandoña, Jorge Pacheco Franco, Walter Núñez Rodríguez, Ramiro Cavero Uriona, Claudio Mancilla Peña, Xavier Nogales Iturri, Mauro Bertero Gutiérrez, Wigberto Rivero Pinto.