

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 2446 de 19 de marzo de 2003, Ley de Organización del Poder Ejecutivo, en su Artículo 4 establece las atribuciones específicas de los Ministros, señalando para el Ministro de Desarrollo Económico en lo que al sector de vivienda se refiere, lo siguiente: ?f) Formular y ejecutar políticas de vivienda y urbanismo, promoviendo planes y Programas de vivienda, priorizando las de interés social?.

Que el Decreto Supremo N° 27732 de 15 de septiembre de 2004, Modificaciones al Reglamento a la Ley de Organización del Poder Ejecutivo, en su Artículo 22 establece en la estructura del Ministerio de Desarrollo Económico el Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, estableciendo, entre otras, las funciones de proponer programas y coordinar acciones que impulsen la construcción y mejoramiento de viviendas de interés socioeconómico.

Que la Ley N° 1864 de 15 de junio de 1998, Ley de Propiedad y Crédito Popular, en su Artículo 35, crea la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros ? SPVS, estableciendo en su artículo 37 que tendrá las atribuciones establecidas para las Superintendencias de Pensiones, Valores y de Seguros, por las leyes de Pensiones, de Mercado de Valores, y de Seguros.

Que mediante Decreto Supremo N° 27333 de 31 de enero de 2004 se crea 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. Estableciendo la nueva categoría crediticia del Mutuo Hipotecario de Vivienda.

Que el Artículo 6 del Decreto Supremo N° 27934 de 20 de diciembre de 2004 establece mecanismos para incentivar la constitución de Mutuos Hipotecarios de Vivienda.

Que se hace necesario facilitar la apertura del mercado de valores al sector real de la economía, mediante la creación de instrumentos idóneos que permitan el cumplimiento de la Política del Gobierno Nacional, conforme a lo establecido en el Programa de Financiamiento de Vivienda ? PFV.

Que en este sentido, corresponde emitir la presente norma por la vía rápida, en el marco del Capítulo IX del Decreto Supremo N° 27230 de 31 de octubre de 2003, en vista de que este tema ha sido aprobado por el Gabinete Económico de fecha 1 de mayo de 2005, según Nota UDAPE/STC/073-L/2005, emitida por la Secretaria Técnica del CONAPE.

EN CONSEJO DE GABINETE,**D E C R E T A:**

ARTICULO 1.- (OBJETO). El presente Decreto Supremo tiene por objeto crear los Valores Hipotecarios de Vivienda, en el marco del Artículo 2 de la Ley N° 1834 de 31 de marzo de 1998, Ley del Mercado de Valores; así como establecer los requisitos de emisión de los mismos y de sus Entidades Emisoras.

ARTICULO 2.- (DEFINICION). Un Valor Hipotecario de Vivienda es aquel Valor de contenido crediticio, de oferta pública, autorizado por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros ? SPVS, garantizado por uno o más créditos hipotecarios de vivienda que a su vez tienen como garantía la hipoteca de un bien inmueble. Dicha hipoteca debe estar registrada en primer grado de prelación en los registros de Derechos Reales de la Jurisdicción donde se encuentre el bien inmueble.

Para su oferta pública, los Valores Hipotecarios de Vivienda deben cumplir con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, sus reglamentos y las condiciones y requisitos establecidos por la SPVS.

Los requisitos de emisión de los Valores Hipotecarios de Vivienda serán emitidos mediante Resolución Administrativa de la SPVS.

ARTICULO 3.- (GARANTIA DE LOS VALORES HIPOTECARIOS DE VIVIENDA). Adicionalmente a la garantía de los Valores Hipotecarios de Vivienda establecida en el Artículo 2 del presente Decreto Supremo, las Entidades Emisoras garantizarán el cumplimiento de pago de dichos Valores con su propio patrimonio, de conformidad a Resolución Administrativa de la SPVS.

ARTICULO 4.- (ENTIDAD REGULADORA). Los Valores Hipotecarios de Vivienda así como su emisión deben ser regulados, controlados y fiscalizados por la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros ? SPVS.

ARTICULO 5.- (ENTIDADES EMISORAS). Las entidades que emitan Valores Hipotecarios de Vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Estar inscritas en el Registro del Mercado de Valores.
- Ser Sociedad Anónima.
- Tener como objeto social único y exclusivo el de otorgar créditos hipotecarios de vivienda para la compra, construcción, ampliación o reparación de vivienda.
- No realizar actividades de intermediación financiera.
- Acreditar un capital social mínimo o patrimonio neto de dos millones quinientos mil bolivianos indexados a la Unidad de Fomento a la Vivienda ? UFV.
- Los accionistas con participación mayor o igual al 5% no deben estar inhabilitados para ejercer actividades de comercio, ni tener impedimentos, incompatibilidades o prohibiciones establecidas por la Ley del Mercado de Valores, Código de Comercio y otras Leyes aplicables.
- Constituir una garantía de ejecución inmediata, por el monto mayor entre cinco millones de bolivianos indexados a la UFV o 2 veces el patrimonio neto, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y cubrir los perjuicios que el incumplimiento de las mismas puedan causar a los Tenedores de Valores Hipotecarios de Vivienda de conformidad a Resolución Administrativa de la SPVS.
- Contar con auditorias externas anuales realizadas por una Entidad Auditora autorizada por la SPVS.
- Otros que determine la SPVS mediante Resolución Administrativa.

ARTICULO 6.- (CALIFICACION DE RIESGO). Las Entidades Emisoras de Valores Hipotecarios de Vivienda, deberán contar con una calificación de riesgo como emisor, otorgada por una Calificadora de Riesgo autorizada por la SPVS, no siendo obligatoria la calificación de riesgo de los Valores Hipotecarios de Vivienda.

ARTICULO 7.- (CREDITOS HIPOTECARIOS).? Los créditos hipotecarios que respalden la emisión de Valores Hipotecarios de Vivienda, deberán haber sido generados de acuerdo a un Manual de Generación de Cartera presentado por la Entidad Emisora y aprobado por la SPVS y contener mínimamente los siguientes requisitos:

- Sus hipotecas deberán estar sustentadas por lo menos con una valuación comercial realizada por peritos independientes a las Entidades Emisoras, que no se encuentren inhabilitados por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras ? SBEF y/o por la SPVS.
- La relación garantía préstamo, es decir el resultado de dividir el valor comercial del avalúo del bien inmueble en garantía entre el monto del crédito, deberá ser como mínimo de 1.18 veces en caso de créditos en bolivianos o bolivianos indexados a la UFV y de 1.25 veces en caso de créditos en dólares o moneda extranjera.
- Deberán contar con calificación de riesgo de acuerdo al Manual de Calificación de Cartera de la Entidad Emisora elaborado en base a las normas sobre calificación de cartera expedidas por la SBEF. El cumplimiento de este requisito se acreditará mediante certificación de una Entidad de Auditoria Externa autorizada por la SPVS.

ARTICULO 8.- (ADECUACION PATRIMONIAL). La Entidad Emisora deberá mantener en todo momento un coeficiente de adecuación patrimonial de al menos doce coma cinco por ciento (12,5%) con relación a sus activos ponderados según riesgo. Dicha ponderación se establecerá mediante reglamento emitido por la SPVS.

ARTICULO 9.- (ADMINISTRACION DE CARTERA HIPOTECARIA). La Entidad Emisora de Valores Hipotecarios de Vivienda es la responsable de la administración de los créditos hipotecarios generados por dicha Entidad, pudiendo delegar únicamente la actividad operativa o parte de la misma. Se excluye de dicha obligación los créditos hipotecarios titularizados.

La administración consiste al menos en:

- La recepción de las amortizaciones de los créditos.
- El pago de las primas de seguro obligadas al deudor.
- La cobranza de los créditos vencidos.
- La ejecución de los créditos y de sus garantías.
- La comunicación al deudor con la debida antelación, sobre el vencimiento de sus amortizaciones
- Verificar que el (los) seguro(s) sobre el bien inmueble en garantía se encuentren vigentes y cubran el valor de dicho bien.
- Otros que determine la SPVS.

ARTICULO 10.- (FACULTADES DE REGULACION). Se faculta a la SPVS a regular dentro del marco de la Ley del Mercado de Valores y del presente Decreto Supremo los aspectos relacionados con la emisión de los Valores Hipotecarios de Vivienda.

ARTICULO 11.- (DISPOSICIONES MODIFICATORIAS). Se modifican el inciso f) del Artículo 2, el primer Párrafo del Artículo 3, el primer Párrafo del Artículo 8, el inciso f) del Artículo 19, los Artículos 21 y 22, se adiciona el inciso f) al Artículo 23, el inciso e) del Artículo 27, y el Artículo 28 del Decreto Supremo N° 25514 de 17 de septiembre de 1999, con sujeción a los siguientes textos:

? Artículo 2.- Inciso f) Sociedades de Titularización.- Sociedades anónimas de objeto social exclusivo, encargadas de representar y administrar patrimonios autónomos de titularización y realizar actividades relacionadas con procesos de titularización. ?

? Artículo 3.- 1er Párrafo.- A los efectos de la Titularización que se refiere el Artículo 76 de la Ley del Mercado de Valores y en aplicación del Artículo 82 de la misma, la cesión de bienes a la Sociedad de Titularización que actúa en nombre y representación del patrimonio autónomo, comprende la transferencia absoluta del dominio sobre dichos bienes o activos y salvo pacto en contrario, también la de sus garantías y todos sus accesorios. ?

? Artículo 8.- 1er Párrafo.- Se podrán realizar procesos de titularización a partir de cualesquiera de los bienes o activos señalados por el Artículo 79 de la Ley del Mercado de Valores, siempre que dichos bienes o activos, hayan sido autorizados en forma genérica, mediante Resolución de la Superintendencia de Pensiones, Valores y Seguros. ?

? Artículo 19.- Inciso f). Los que hubieran sido inhabilitados de forma definitiva para ser titulares de cuentas corrientes. ?

? Artículo 21.- La sociedad de Titularización podrá transferir los patrimonios autónomos que administra a otra Sociedad de Titularización. Para la correspondiente transferencia la Sociedad de Titularización deberá contar con la autorización previa de la Asamblea General de Tenedores de Valores. ?

?Artículo 22.- Cuando las sociedades de titularización, generen patrimonios autónomos mediante acto unilateral, a partir de bienes o activos adquiridos, éstas deberán mantener en todo momento un coeficiente de adecuación patrimonial de por lo menos el diez por ciento (10%) con relación a los bienes o activos adquiridos, ponderados por riesgo, mientras estos permanezcan en el balance de la entidad. Dicha ponderación se establecerá mediante reglamento de la Superintendencia.

Los activos adquiridos para generar patrimonios autónomos que permanezcan en el balance de la Sociedad de Titularización por más de 1 año deberán ser ponderados con un incremento del cien por ciento (100%) sobre la ponderación establecida mediante reglamento de la Superintendencia.?

? Artículo 23.- Se agrega el inciso f) con el siguiente texto: ?Causales especificadas en el Contrato o en la Declaración Unilateral de Cesión Irrevocable de Bienes o Activos. ?

? Artículo 27.- Inciso e) Incumplimiento por mas de 60 días del coeficiente de adecuación patrimonial mínimo establecido en el Artículo 22 del presente Decreto Supremo cuando corresponda. ?

? Artículo 28.- Para la exención de los de los impuestos y las tasas de registro a que se refiere el Artículo 86 de la Ley del Mercado de Valores se entiende como inicio del proceso de titularización, el contrato de cesión de bienes o activos para la constitución del patrimonio autónomo, así como también la transferencia, por cualquier titulo, de los bienes o activos a favor de la Sociedad de Titularización, para su posterior cesión al patrimonio autónomo por acto unilateral, con el propósito exclusivo de emitir valores de titularización. Se entenderá como finalización del proceso de titularización, la extinción del patrimonio autónomo.

La exención de tasas de registro comprende el correspondiente registro en Derechos Reales.

La exención de los tributos señalados así como de las tasas o derechos de registro, para su aplicación no requieren de reconocimiento o formalización expresa del Servicio de Impuestos Nacionales, de Derechos Reales u otros registros.?

Los señores Ministros de Estado en sus respectivos Despachos 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 diecisiete días del mes de mayo del año dos mil cinco.

FDO. CARLOS D. MESA GISBERT, Juan Ignacio Siles del Valle, Jorge Gumucio Granier, José Antonio Galindo Neder, Saúl Lara Torrico, Gonzalo Arredondo Millán, Luis Carlos Jemio Mollinedo, Erwin Aguilera Antunez, Wálter Kreidler Guillaux, René Gómez García Palao, Guillermo Torres Orias, María Soledad Quiroga Trigo, Graciela Rosario Quiroga Morales, Audalia Zurita Zelada, Victor Gabriel Barrios Arancibia, Jorge Espinoza Morales, Gloria Ardaya Salinas, Pedro Ticona Cruz.