



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 117/2015

La Paz, 05 de agosto de 2015

COPIA FIEL DEL
ORIGINAL**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Que los Parágrafos I y II del Artículo 19 de la Constitución Política del Estado establecen que toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria; se establece también que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad.

Que el numeral 15 del parágrafo II del artículo 298 del Texto Constitucional prevé como competencia concurrente entre el nivel central del Estado y las entidades territoriales autónomas la vivienda y vivienda social.

Que los numerales 1, 2 y 3 del parágrafo II del artículo 82 de la Ley N° 031, de 19 de julio de 2010, Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Bóñez", disponen que el nivel central del Estado y los Gobiernos Autónomos Departamentales y Municipales cuentan con la competencia necesaria para elaborar y ejecutar programas y proyectos de construcción de viviendas de interés social.

Que el parágrafo II del artículo 112 de la mencionada Ley dispone que las Entidades Territoriales Autónomas departamentales, regionales, municipales e indígena originario campesinas, podrán efectuar acuerdos y convenios aprobados por sus órganos deliberativos, para la ejecución de programas y proyectos concurrentes en el ámbito de sus competencias.

Que el parágrafo III del mismo artículo prescribe que las Entidades Territoriales Autónomas que suscriban acuerdos y convenios para la ejecución de programas y proyectos concurrentes, en los cuales comprometan formalmente recursos públicos, tienen la obligatoriedad de transferir a las entidades ejecutoras los recursos comprometidos con el objeto de asegurar la conclusión de las actividades y obras acordadas.

El Decreto Supremo N° 29272 de 12 de septiembre de 2007, que aprueba el Plan Nacional de Desarrollo – PND "Bolivia Digna, Soberana, Productiva y Democrática para Vivir Bien", contempla la implementación de la Política de Protección Social y Desarrollo Integral Comunitario, con el objetivo de erradicar la pobreza extrema y la exclusión de las personas, familias y comunidades con medidas tanto estructurales como de acción inmediata.

Que por Decreto Supremo N° 0986 de 21 de septiembre de 2011, se creó la Agencia Estatal de Vivienda como institución pública descentralizada de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía de gestión administrativa, financiera, legal y técnica, y patrimonio propio, bajo tuición del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, con el objeto de dotar con soluciones habitacionales y hábitat a la población del Estado Plurinacional de Bolivia.

Que artículo 4 del referido Decreto Supremo establece que la finalidad de la AEVIVIENDA es diseñar y ejecutar todos los programas y/o proyectos estatales de vivienda y hábitat del nivel central del Estado, así como aquellos en los que concurra con las entidades territoriales autónomas.

Que el parágrafo I del artículo 5 del citado Decreto Supremo dispone que de acuerdo a los lineamientos estratégicos de política del sector, el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, a través del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, elaborará periódicamente un Plan Plurianual de Reducción del Déficit Habitacional con participación de instancias públicas y privadas involucradas, en el cual se definirán metas de reducción del déficit habitacional por municipio, considerando prioritariamente criterios de equidad, atención de sectores de menores ingresos, mujeres jefas de hogar y población beneficiaria que cuente con terreno propio.

Que el inciso e) del artículo 10 del precitado Decreto Supremo prevé como función del Director General Ejecutivo de la Agencia Estatal de Vivienda el emitir resoluciones administrativas y realizar las acciones que correspondan para el cumplimiento de sus funciones.

Que el inciso b) del antedicho artículo establece entre las funciones del Director General Ejecutivo de la Agencia Estatal de Vivienda el aprobar el Programa Operativo Anual – POA, el Plan Estratégico Institucional – PEI, el Programa Anual de Contrataciones – PAC, el Presupuesto Institucional, Estados Financieros, sus reglamentos internos, administrativos,





específicos y operativos, así como todo instrumento necesario para el desarrollo de las atribuciones de la AEVIVIENDA;

Que por Resolución Administrativa N° 079/2015 de 05 de junio de 2015, se aprobó el nuevo Reglamento Operativo de la Agencia Estatal de Vivienda, mismo que estableció las condiciones y modalidades para la ejecución de los programas y/o proyectos de vivienda social de la Agencia Estatal de Vivienda.

Que el artículo 11 del referido Reglamento señala que para la ejecución de los proyectos se considerarán los siguientes tipos programas:

1. Programas y/o Proyectos Cualitativos de Vivienda Social que son ejecutados en viviendas ya existentes con la finalidad de generar mejores condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los beneficiarios, lo que permitirá atender el déficit cualitativo de vivienda. A tal efecto, se entenderá a través del mejoramiento, la aplicación y la renovación de viviendas;
2. Programas y Proyectos de Vivienda Nueva, son programas y/o proyectos de construcción de una vivienda nueva unifamiliar o multifamiliar orientados a reducir el déficit cuantitativo. Éstos se ejecutarán conforme a uno o más diseños habitacionales que estarán a cargo de la AEVIVIENDA;
3. Programas y/o Proyectos de Compra de Viviendas y/o Terrenos, son programas y/o proyectos de compra de viviendas ya construidas y/o terrenos, a solicitud de posibles beneficiarios, oferta de propietarios o a iniciativa de la AEVIVIENDA, cuyo principal requisito es el cumplimiento de la norma municipal de construcción, debiendo estar dotadas de servicios básicos y dentro de los niveles de financiamiento y la superficie mínima requerida a ser establecida en las disposiciones municipales correspondientes; y
4. Programa de Financiamiento para el Diseño y Ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda y Hábitat "Comunidades Urbanas", son Programas y/o Proyectos integrales de vivienda y hábitat que permitan la construcción de condominios multifamiliares y/o unifamiliares en urbanizaciones, destinados a su transferencia a título oneroso, a familias bolivianas, priorizando el área urbana.

Que a través del Informe AEV/NSP_INF/N° 0184/2015 de 05 de agosto de 2015, la Dirección de Desarrollo Constructivo y Hábitat de la Agencia Estatal de Vivienda, indicó la necesidad de aprobar la nueva Reglamentación para el desarrollo de los programas de la Agencia Estatal de Vivienda.

Que el referido Informe señaló que debido a que la Agencia Estatal de Vivienda realiza sus actividades de manera desconcentrada a partir de la gestión 2015, los reglamentos, manuales e instrumentos actuales no responden a la contexto actual, además que debido a la reestructuración de la entidad, se modificó el organigrama, suprimiéndose las Direcciones de Fiscalización, de Gestión Social de Gestión de Proyectos y la Dirección Técnica Operativa, creándose en contrapartida las Direcciones de Planificación y de Desarrollo Constructivo y Hábitat. Por ello la reglamentación en actual vigencia está desfasada y no responde a la estructura ni organización de la AEVIVIENDA en la actualidad.

Que el Informe AEV/NSP_INF/N° 0184/2015 de 05 de agosto de 2015 señaló además que la aplicabilidad de los reglamentos propuestos debe tener un periodo de adecuación, toda vez que existen varios procesos llevados a cabo en el marco de los reglamentos actualmente vigentes y que deben adecuarse o en su defecto migrar a los establecido en los nuevos reglamentos propuestos, por lo tanto se debe tomar en cuenta un periodo de transición adecuado para así poder ajustar todos los procesos en el marco de la normativa interna propuesta.

Que el citado Informe señala que debido a que la propuesta de Reglamento Específico para el Programa de Financiamiento para el Diseño, Ejecución y Cierre de Proyectos Integrales de Vivienda y Hábitat "Comunidades Urbanas" establece los lineamientos para el desarrollo de un nuevo Programa, no se requiere un periodo de adecuación, toda vez que a la fecha no se está ejecutando ningún proyecto de esas características.

Que el mencionado Informe solicita la aprobación de los Reglamentos para la Gestión, Ejecución y Cierre de los Programas y/o Proyectos para la Construcción de Vivienda Nueva de la Agencia Estatal de Vivienda; para la Gestión, Ejecución y Cierre Operativo de Programas o



Proyectos Cualitativos de Vivienda Social en el Área Rural y Urbana (Proyectos de Mejoramiento, Ampliación o Renovación – PMAR); para la Compra y Financiamiento de Inmuebles; para del Programa de Financiamiento para el Diseño, Ejecución y Cierre de Proyectos Integrales de Vivienda y Hábitat "Comunidades Urbanas; para la Gestión, Ejecución y Cierre Operativo de proyectos Habitacionales de Atención Extraordinaria, al ser instrumentos adecuados al contexto actual de la Agencia Estatal de Vivienda que permitirán a las Direcciones Departamentales desarrollar sus funciones con celeridad y eficiencia.

Que a través del Informe Jurídico INF/AEV/DAJ N° 298/2015 de 05 de agosto de 2015 la Dirección de Asuntos Jurídicos recomendó realizar la aprobación de los Reglamentos, de acuerdo a lo solicitado en el Informe AEV/NSP_INF/N° 0184/2015 de 05 de agosto de 2015

POR TANTO:

El Director General Ejecutivo de la Agencia Estatal de Vivienda, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

PRIMERO.- I. Aprobar el "Reglamento Específico para la Gestión, Ejecución y Cierre de los Programas y/o Proyectos para la Construcción de Vivienda Nueva de la Agencia Estatal de Vivienda", que adjunto a la presente Resolución Administrativa forma parte integrante e indivisible de la misma.

II. Aprobar el "Reglamento Específico para la Gestión, Ejecución y Cierre Operativo de Programas o Proyectos Cualitativos de Vivienda Social en el Área Rural y Urbana (Proyectos de Mejoramiento, Ampliación o Renovación – PMAR)" de la Agencia Estatal de Vivienda, que adjunto a la presente Resolución Administrativa forma parte integrante e indivisible de la misma.

III. Aprobar el "Reglamento Específico para la Compra y Financiamiento de Inmuebles" de la Agencia Estatal de Vivienda, que adjunto a la presente Resolución Administrativa forma parte integrante e indivisible de la misma.

IV. Aprobar el "Reglamento Específico para del Programa de Financiamiento para el Diseño, Ejecución y Cierre de Proyectos Integrales de Vivienda y Hábitat "Comunidades Urbanas", que adjunto a la presente Resolución Administrativa forma parte integrante e indivisible de la misma.

V. Aprobar el "Reglamento para la Gestión, Ejecución y Cierre Operativo de proyectos Habitacionales de Atención Extraordinaria", que adjunto a la presente Resolución Administrativa forma parte integrante e indivisible de la misma

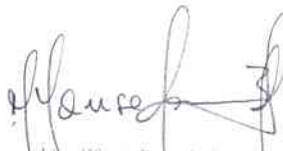
SEGUNDO.- Instruir a todas las unidades organizacionales de la AEVIVIENDA, a nivel nacional y departamental la difusión y el cumplimiento de la presente Resolución Administrativa.

TERCERO.- Los Reglamentos aprobados por presente Resolución entrarán en vigencia a partir del 05 de noviembre de 2015 de 2015, con excepción del "Reglamento Específico para del Programa de Financiamiento para el Diseño, Ejecución y Cierre de Proyectos Integrales de Vivienda y Hábitat "Comunidades Urbanas", que entra en vigencia a partir de la fecha de la presente Resolución Administrativa.

CUARTO.- Se abrojan y derogan todas las disposiciones contrarias la presente Resolución Administrativa y a los Reglamentos aprobados por la misma.

Comuníquese, regístrese y archívese.




Lic. Alfonso Parrado Bigabriel
DIRECTOR GENERAL EJECUTIVO
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA



***REGLAMENTO
ESPECÍFICO PARA LA
COMPRA Y
FINANCIAMIENTO DE
INMUEBLES***

AGOSTO DE 2015



ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA



REGLAMENTO ESPECÍFICO PARA LA COMPRA Y FINANCIAMIENTO DE INMUEBLES

**TÍTULO I
ASPECTOS GENERALES**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

ARTÍCULO 1.- (Objeto). El objeto del presente Reglamento es establecer los requisitos para una correcta ejecución de proyectos de compra y financiamiento de inmuebles técnicamente y legalmente aptos.

ARTÍCULO 2.- (Alcance). El presente documento regula el programa de compra y financiamiento de inmuebles a ser implementado por la AEVIVIENDA, que se traduce en la compra y financiamiento de viviendas, terrenos, departamentos, condominios y urbanizaciones para la reducción cuantitativa del déficit habitacional en el marco del Plan Plurianual de Reducción del Déficit Habitacional y el Programa Operativo Anual.

ARTÍCULO 3.- (Ámbito de Aplicación). El presente Reglamento será de cumplimiento obligatorio para todas las unidades organizacionales de la AEVIVIENDA, a nivel nacional y departamental.

ARTÍCULO 4.- (Definiciones). Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- a) **Agencia Estatal de Vivienda.-** Entidad pública descentralizada de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía de gestión administrativa, financiera, legal y técnica, y patrimonio propio, bajo tuición del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda creada mediante Decreto Supremo N° 0986 de 21 de septiembre de 2011.
- b) **Áreas de Riesgo.-** Área en peligro de origen geomorfológico, geotécnico, geohidrológico o hidrológico que amenacen la seguridad e integridad de personas y bienes sujeta a legislación especial, donde no se permiten asentamientos humanos.
- c) **Área o Mancha Urbana Continua.-** Se define así al Radio o Área Urbana que contiene en sí la superficie urbana intensiva consolidada, en una sola mancha edificada continua y sin interrupciones.
- d) **Área o Mancha Urbana de Protección.-** Porciones de territorio urbano que por sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales, históricos, arquitectónicos, patrimoniales y de uso público, contribuyen a la identidad y desarrollo de la sociedad.
- e) **Área o Mancha Urbana Discontinua.-** Radio o Área Urbana en cuyo interior además de la mancha urbana principal, se encuentran uno o más asentamientos humanos urbanos de magnitud, a una distancia máxima equivalente al ancho menor de la mancha urbana principal.
- f) **Área o Mancha Urbana Extensiva o de Expansión.-** Es el Área contigua a la mancha urbana consolidada, determinada en función del establecimiento ordenado de futuros asentamientos humanos de carácter urbano, que responden a una planificación urbana.
- g) **Área o Mancha Urbana Intensiva o Consolidada.-** Es un Área geográficamente determinada, generada por un asentamiento urbano caracterizado por la aglomeración de edificaciones dispuestas en manzanas, comunicadas a través de una estructura vial, con sistema de agua, energía, alcantarillado, cuyo uso predominante es residencial



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!



complementados con usos comerciales, industriales, gestión y de equipamientos, donde se verifica la intensidad de relación entre las diferentes actividades que determinan los usos de suelo urbano.

- h) **Área Rural.-** Es aquella que se caracteriza por la inmensidad de espacios verdes que la componen y que por esta razón está destinada y es utilizada para la realización de actividades agropecuarias, agrarias y agroindustriales, entre otras. Las zonas rurales se encuentran ubicadas geográficamente a importante distancia respecto de las zonas urbanas. La clasificación de áreas rurales en Bolivia se clasifican en: Pequeña Propiedad, Mediana Propiedad, la Empresa Agropecuaria, las tierras comunitarias de origen y las Propiedades comunitarias.
- i) **Área Urbana.-** Porción del territorio continuo o discontinuo con uso de suelo urbano, con la consideración de la tipología de la edificación, según niveles de habitabilidad y tomando en cuenta la compatibilidad funcional y ambiental.
- j) **Asignaciones.-** Determinación de cantidad de viviendas a ser dotadas por la AEVIVIENDA en la gestión correspondiente, identificando los municipios, en el marco del Plan Plurianual de Reducción de déficit Habitacional.
- k) **Avalúo Realizado por la AEVIVIENDA.-** Determinación del precio del terreno o vivienda desarrollado por iniciativa de la AEVIVIENDA, con el propósito de comparar datos y verificar la consistencia técnica del avalúo realizado por el Banco Unión S.A.
- l) **Avalúo Técnico.-** Determinación del valor comercial del terreno o vivienda desarrollado por el Banco Unión S.A. en el marco de las obligaciones asumidas en el contrato de fideicomiso suscrito con la AEVIVIENDA, destinado a establecer los precios de un terreno y/o una construcción.
- m) **Aporte Propio.-** Consiste en un pago inicial y único, que efectuará cada beneficiario del Proyecto o Programa de Vivienda Social.
- n) **Beneficiario(a).-** Persona natural o jurídica que cumple con los requisitos y criterios de priorización establecidos por la AEVIVIENDA para acceder a una solución habitacional en cualquiera de las modalidades de intervención y financiamiento que se establezcan.
- o) **Certificación Presupuestaria.-** Documento que permite a la AEVIVIENDA acreditar la existencia del presupuesto designado para la ejecución de un programa y/o proyecto de vivienda social.
- p) **Contrato de Constitución Fideicomiso.-** Acuerdo suscrito entre la AEVIVIENDA en su calidad de Fideicomitente – Beneficiario y el Banco Unión S.A., como fiduciario del fideicomiso AEVIVIENDA, en el marco del Decreto Supremo Nº 0986 de 21 septiembre de 2011
- q) **Convocatorias públicas.-** Publicaciones emitidas por medios de prensa de alcance nacional o local efectuadas por la AEVIVIENDA, para identificar terrenos y/o viviendas que podrían adquirirse a nombre del fideicomiso AEVIVIENDA siguiendo el procedimiento establecido, en el marco del POA y PPRDH.
- r) **Costo de la Vivienda.-** Corresponde a la sumatoria de los costes de construcción, supervisión, fiscalización, obras complementarias y/o compra de inmueble y trámites administrativos relativos a ser efectuados ante terceros, según corresponda
- s) **Crédito.-** Modalidad de financiamiento para la compra de soluciones habitacionales, que se caracteriza por el financiamiento del inmueble por parte del Fideicomiso AEVIVIENDA o entidades financieras a favor del beneficiario, quien deberá pagar el monto que hubiera sido financiado, en las condiciones que se establezcan.





ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA

AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA

COPIA FIEL DEL
ORIGINAL



- t) **Documentación Técnica, Legal e Impositiva.-** Es el conjunto de documentos del inmueble que certifiquen el derecho propietario debidamente saneado y registrado en las oficinas de Derechos Reales para ser oponible a terceros; que cuente con planimetría aprobada por el Gobierno Autónomo Municipal correspondiente para la ejecución del programa o proyecto para el cual está destinado, además de contar con el pago impositivo de las últimas tres gestiones.
- u) **Documentos legales y/o estudios técnicos complementarios.-** Documentos y/o estudios adicionales a los exigidos de manera fundamentada por la AEVIVIENDA, con el propósito de complementar la información inherente a las condiciones técnicas y legales de los terrenos y/o viviendas, para concretar o desistir la compra.
- v) **Especificaciones Técnicas y Legales.-** Es el documento en el cual se detallan los parámetros técnico legales que deben poseer el(a) vivienda(s) o terreno(s) a ser adquirido(s) o financiado(s) por la Agencia Estatal de Vivienda.
- w) **Fideicomiso AEVIVIENDA.-** Relación contractual constituida en virtud al Decreto Supremo Nº 0986 21 de septiembre de 2011, entre la Agencia Estatal de Vivienda como Fideicomitente – Beneficiario y el Banco Unión S.A. en calidad de Fiduciario para la administración del Patrimonio Autónomo constituido por el 2% del aporte patronal público y privado para vivienda, de convenios específicos, para la ejecución de programas y/o proyectos de vivienda, y de convenios de financiamiento. En este último caso, siempre que éstos señalen expresamente su incorporación al fideicomiso"
- x) **Financiamiento.-** Conjunto de Recursos destinados a la adquisición de una vivienda de carácter social en el marco de lo establecido en el procedimiento determinado en el "Manual Específico de Financiamiento Crediticio".
- y) **Fiscalización.-** Es el mecanismo de control de la correcta utilización de los recursos económicos que se realiza antes y después de la compra del inmueble por la Fideicomiso AEVIVIENDA.
- z) **Homologación Radio Urbano.-** Son los procesos administrativos técnico jurídicos, que permiten aprobar la delimitación de las Áreas Urbanas de los centros poblados en los Municipios, la entidad encargada de realizar las homologaciones es el Ministerio de Planificación y Desarrollo.
- aa) **Informe Jurídico.-** Es el documento por el cual el Responsable o Profesional Jurídico informa sobre la evaluación realizada a la documentación legal, técnica e impositiva (desde el punto de vista jurídico) presentada del inmueble sujeto a compra.
- bb) **Informe Técnico.-** El Responsable Técnico informa sobre la evaluación realizada respecto a las características técnicas requeridas del inmueble propuesto, recomendando o no la compra del bien inmueble para lo cual deberá tomar en cuenta el proyecto que se presente ejecutar.
- cc) **Inmueble (Legalmente apto).-** Es el predio o vivienda que posee los documentos legales requeridos por el presente reglamento sin ninguna observación que ponga en duda el derecho propietario del proponente.
- dd) **Inmueble (Técnicamente apto).-** Es el predio o vivienda que cuenta con la superficie requerida, condiciones de accesibilidad adecuadas y que no se encuentra en zonas de riesgos, además que tenga acceso a servicios básicos y equipamiento.
- ee) **Insumos para el avalúo.-** Información técnica o legal proporcionada por la AEVIVIENDA al BUSA sobre el terreno y/o vivienda, antes o durante el desarrollo del avalúo a cargo del BUSA.



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!



- ff) **Patrimonio Autónomo.-** Son los bienes objeto del fideicomiso y constituyen un patrimonio autónomo; no forman parte de la garantía general con relación a los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones derivadas del fideicomiso o de su ejecución. En el caso del Fideicomiso AEVIVIENDA, los mismos están constituidos en esencia por el 2% del aporte patronal público y privado para vivienda.
- gg) **Precio de la Vivienda y/o Terreno.-** Es el monto a ser destinado a la compra de una vivienda y/o terreno.
- hh) **Procedimiento para Compra de Inmuebles (Terreno y/o Vivienda) a Iniciativa de la AEVIVIENDA.-** Es el procedimiento mediante el cual el Fideicomiso AEVIVIENDA a instrucción del Fideicomitente – Beneficiario, adquiere un terreno y/o vivienda destinado a la ejecución de un Programa y/o Proyecto de Vivienda Social o una modalidad de financiamiento.
- ii) **Procedimiento para el Financiamiento para Compra de Vivienda a Solicitud.-** Es el procedimiento establecido para la otorgación de un financiamiento de parte del Fideicomiso AEVIVIENDA o una entidad de intermediación financiera destinado a la adquisición de Vivienda a Solicitud de los beneficiarios.
- jj) **Programas y/o proyectos:** Son las modalidades de intervención de la AEVIVIENDA que a través de un conjunto de procesos y actividades disminuyen el déficit habitacional existente en el Estado Plurinacional de Bolivia.
- kk) **Proponente:** Persona natural o jurídica, registrado en el sistema de la AEVIVIENDA, que oferta formalmente a la AEVIVIENDA uno o más terrenos y/o viviendas para su compra.
- ll) **Registro de Ofertantes de inmuebles de la AEVIVIENDA:** Registro de ofertantes de terrenos y viviendas que establece la AEVIVIENDA con el objetivo de llevar a cabo el seguimiento y control a sus adquisiciones.
- mm) **Solución habitacional:** Es la forma de intervención a una necesidad orientada a reducir el déficit habitacional en el marco de la Política Estatal de Vivienda.
- nn) **Subsidio:** Es la ayuda o auxilio financiero entregado por la AEVIVIENDA para cubrir el costo de las soluciones habitacionales sin costo económico, es decir sin que exista la obligación por parte del beneficiario de devolver el monto subsidiado.
- oo) **Terreno urbanizado:** Terreno ubicado en área urbana aprobada por el GAM, con documentos técnicos y legales en orden; dimensiones y características físicas identificables; y, conectado o próximo a las redes de servicios básicos y con acceso a servicios urbanos.
- pp) **Terreno y/o vivienda libre de riesgo:** Terreno y/o vivienda que se ubica en zona o lugar sin riesgos físicos de ninguna naturaleza; por ejemplo, proclive a deslizamientos, inundaciones, contaminación y otros. Según corresponda, se podrá solicitar al GAM una certificación sobre esa condición.
- qq) **Vivienda multifamiliar:** Es un recinto donde las unidades de vivienda están superpuestas de manera vertical y albergan un número determinado de familias y el espacio está bajo un régimen de condominio, con servicios y bienes compartidos; tales como: circulación (escaleras y ascensores), bajantes de basura, estacionamientos, acometidas de servicio, áreas verdes y sociales.
- rr) **Vivienda Unifamiliar:** Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia se emplaza en un terreno de propiedad única y que habitualmente no está en contacto físico con otras edificaciones.





ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA

COPIA FIEL DEL
ORIGINAL



ARTÍCULO 5.- (Abreviaturas)

- a) **AEVIVIENDA:** Agencia Estatal de Vivienda.
- b) **BUSA:** Banco Unión S.A.
- c) **CTN:** Comité Técnico Nacional.
- d) **DAF:** Dirección de Asuntos Administrativos Financieros.
- e) **DAJ:** Dirección de Asuntos Jurídicos.
- f) **DD:** Dirección Departamental.
- g) **DDCH:** Dirección de Desarrollo Constructivo y Hábitat.
- h) **DGE:** Dirección General Ejecutiva.
- i) **DP:** Dirección de Planificación.
- j) **GAM:** Gobierno Autónomo Municipal.
- k) **ETAs:** Entidades Territoriales Autónomas.
- l) **MAE:** Máxima Autoridad Ejecutiva.
- m) **PPRDH:** Plan Plurianual de Reducción del Déficit Habitacional.
- n) **POA:** Programa Operativo Anual
- o) **RGP:** Responsable de Gestión de Proyectos.

ARTÍCULO 6.- (Base Legal para la elaboración del presente Reglamento). La Base Legal para el presente Reglamento es:

- a) Constitución Política del Estado.
- b) Ley N° 1178 de 20 de julio de 1990, de Administración y Control Gubernamentales.
- c) Ley N° 004 de 31 de marzo de 2010, Ley de Lucha Contra la Corrupción "Marcelo Quiroga Santa Cruz"
- d) Decreto Ley N° 12760 Código Civil Boliviano
- e) Decreto Ley N° 14379 Código de Comercio
- f) Decreto Supremo N° 0986 de 21 de septiembre de 2011 de creación de la Agencia Estatal de Vivienda y sus modificaciones.
- g) Contrato de Fideicomiso AEVIVIENDA protocolizado mediante Testimonio N° 656/2012 de enero de 2012 y modificado mediante Contrato Modificatorio, protocolizado mediante Testimonio N° 9/2014 de 14 de enero de 2014.
- h) Reglamento Operativo de la Agencia Estatal de Vivienda, aprobado por Resolución Administrativa N° 079/2015 de 05 de junio de 2015.
- i) Reglamento Operativo del Fideicomiso AEVIVIENDA, aprobado por Resolución Administrativa N° 081/2014 de 24 de abril de 2014.

ARTÍCULO 7.- (Modalidades de financiamiento). I. Las modalidades de financiamiento son las siguientes:

- a) Modalidad de Crédito
- b) Modalidad Mixta (Subsidio – Crédito)

II. Las características de las modalidades de financiamiento son:

- a) En la modalidad de Crédito, la/el beneficiario está obligado a devolver en un plazo y con una tasa de interés determinada, la totalidad de los recursos que fueron financiados por la AEVIVIENDA.



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!



- b) La Modalidad Mixta (Subsidio - Crédito) está conformada por recursos del fideicomiso AEVIVIENDA en calidad de subsidio, por otra parte, por recursos otorgados en calidad de crédito, en dicha modalidad la/el beneficiario está obligado a devolver los recursos económicos que fueron financiados mediante el crédito y no así aquellos que fueron financiados por subsidio. De manera excepcional la tasa de Interés del crédito podrá ser parte del subsidio.

ARTÍCULO 8.- (Montos de Financiamiento). I. Para la compra de vivienda el precio máximo del valor de la vivienda podrá ser hasta Bs405.000,00 (Cuatrocientos cinco mil 00/100 Bolivianos).

II. Del monto máximo de financiamiento se podrá destinar hasta Bs20.000,00 (Veinte mil 00/100 Bolivianos) para trámites administrativos efectuados ante terceros, si corresponde, el costo de dichos trámites serán parte del valor de la vivienda.

III. Los porcentajes de financiamiento y aporte propio del beneficiario son las siguientes:

- a) **Financiamiento:** Hasta el 100% del costo de la vivienda.
b) **Aporte Propio:** De acuerdo a la capacidad del beneficiario previa evaluación socioeconómica.

IV. El monto máximo de financiamiento para la adquisición y/o compra de inmuebles, podrá ser actualizado anualmente sobre la base propuesta por la Dirección de Desarrollo Constructivo y Hábitat de la AEVIVIENDA.

ARTÍCULO 9.- (Áreas de Intervención). El Programa y/o Proyecto de Compra y financiamiento de Inmuebles podrá desarrollarse solamente en área urbana.

ARTÍCULO 10.- (Asignación en el PPRDH).- Con anterioridad a la ejecución de cualquier compra o financiamiento de inmuebles por parte del Fideicomiso AEVIVIENDA, la Dirección Departamental procederá a solicitar a la Dirección de Planificación su verificación en PPRDH.

ARTÍCULO 11.- (Plan Operativo Anual).- Con anterioridad a la ejecución de cualquier compra o financiamiento de inmuebles, la Dirección Departamental solicitará a la Dirección de Planificación la certificación POA.

TITULO II PARTE ESPECIFICA

CAPITULO I COMPRA DE INMUEBLES Y EVALUACIÓN DE BENEFICIARIOS

ARTÍCULO 12.- (Diagnóstico inicial). La Dirección Departamental llevará a cabo un análisis preliminar para determinar la factibilidad técnica, económica y legal de la compra de inmuebles en el marco de la asignación establecida en el PPRDH.





ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA



ARTÍCULO 13.- (Aprobación de Parámetros de Compra de Inmueble).- Determinada la factibilidad técnica, económica y legal en base al diagnóstico realizado, se procederá a la aprobación de los parámetros técnico generales que deben tomarse en cuenta para la compra de inmuebles.

ARTÍCULO 14.- (Convocatoria Pública, Abierta y Transparente).- I. La Dirección Departamental correspondiente, en el marco de lo determinado en el PPRDH, el diagnóstico inicial y la aprobación de compra de inmuebles, realizará la publicación de la convocatoria para la presentación de propuestas de oferta de inmuebles, en medios de circulación nacional o local.

II. Las ofertas de inmuebles recepcionadas por la AEVIVIENDA a nivel nacional o departamental que no hayan surgido necesariamente de una convocatoria pública, podrán ser tomadas en cuenta después de un análisis departamental e informado al nivel nacional para su aprobación, antes de proceder a su compra.

ARTÍCULO 15.- (Convocatoria y Selección de Beneficiarios).- I. En el caso de Programas y/o Proyectos de Vivienda Social a iniciativa de la AEVIVIENDA, la selección de beneficiarios se iniciará mediante convocatoria pública.

II. La selección de beneficiarios para el financiamiento destinado a la compra de inmuebles se realizará por las Direcciones Departamentales de la AEVIVIENDA, conforme a evaluación socio – económica y si corresponde a la evaluación de capacidad de pago.

ARTÍCULO 16.- (Presentación de Solicitudes).- Las solicitudes para ser calificado por la AEVIVIENDA como beneficiario, podrán ser presentadas por personas naturales, en forma individual o colectiva, debiéndose adjuntar los siguientes documentos:

- a) Cédula de identidad del solicitante
- b) Cédula de identidad u otros documentos de identidad del cónyuge y de los miembros de su familia dependiente
- c) Certificado de no Propiedad a nivel nacional (original) emitido por Derechos Reales
- d) Croquis del domicilio actual
- e) Dos últimas boletas de pago de luz o agua del domicilio actual (fotocopias)
- f) Croquis de la vivienda objeto de la compra (cuando corresponda)
- g) Dos últimas papeletas de pago
- h) Croquis del negocio y/o actividad económica
- i) Formulario de Autorización para recabar información

ARTÍCULO 17.- (Requisitos para Postular a la Modalidad de Financiamiento dentro de un Programa o Proyecto de Vivienda Social).- Para ser calificado como beneficiario(a) de un Programa y/o Proyecto de compra de inmueble ejecutado por la AEVIVIENDA, la persona natural con actividad económica, debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser boliviano o boliviana.
- b) Mayor de edad con carga familiar.
- c) En caso de los menores de edad que tengan carga familiar, sólo podrán ser beneficiarios a través de un programa de subsidio puro y pleno (por no poder ser sujetos de crédito), o a través de un programa de crédito, si es que fuesen emancipados judicialmente.



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!



ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA



AL VIVIENDA

- d) No poseer vivienda propia.
- e) Demostrar residencia en el lugar de compra del inmueble, es decir en la ciudad, municipio o área metropolitana donde se ejecutará el Programa y/o Proyecto.
- f) No haber sido beneficiado anteriormente con ningún programa de vivienda social por parte del Estado.
- g) Demostrar la capacidad para cumplir la Aporte Propio establecida para la modalidad de financiamiento, así como ser calificado como sujeto de crédito por el BUSA o en su caso, si se tratase de la modalidad Crédito Mixto.
- h) No encontrarse dentro de la CIRC del sistema financiero o Buros de Información Crediticia en caso de ser calificado en la modalidad de crédito o mixta.
- i) Dependientes e independientes, con ingresos comprobables

ARTÍCULO 18.- (Causales para Desestimar la Postulación de un Solicitante).-La postulación a cualquier modalidad de financiamiento se desestimarán por las siguientes causales:

- a) Cuando el solicitante o su cónyuge sean propietarios de otro inmueble.
- b) Cuando el solicitante y sus dependientes resida en un lugar, zona, comunidad o departamento diferente a la zona, comunidad o departamento en el que se ejecutará el programa y/o proyecto, sin embargo, si el solicitante tiene su fuente laboral en el lugar donde se ejecutara el proyecto y/o programa de vivienda social podrá ser considerado para acceder al mismo.
- c) Cuando el solicitante hubiera sido beneficiado anteriormente por programas y/o proyectos estatales de vivienda social.
- d) Cuando el solicitante hubiera faltado a la verdad respecto a cualquier dato o información proporcionada como base de su calificación de beneficiario.
- e) Cuando el solicitante se encuentre con cartera en ejecución o castigada en caso de tratarse de la modalidad crédito o mixta.

ARTÍCULO 19.- (Evaluación Socio económica).- La Evaluación socio - económica tiene por finalidad la verificación del grado de vulnerabilidad de la familia del solicitante.

ARTÍCULO 20.- (Criterios de Priorización).- El o la responsable social del área de gestión de Proyectos de las Direcciones Departamentales, aplicara los siguientes criterios de priorización con la finalidad de evaluar el grado de vulnerabilidad de la familia solicitante para la selección beneficiarios en función a los siguientes criterios:

- a) Número de miembros del núcleo familiar.
- b) Discapacidad del solicitante o de algún miembro de la familia;
- c) Padre o Madre soltera/o;
- d) Personas de la tercera edad dependientes del solicitante;
- e) Ingresos económicos;

ARTÍCULO 21.- (Sustitución o Cambio del Beneficiario). I. Se iniciará un proceso de sustitución del beneficiario hasta antes de la asignación del inmueble, por las siguientes causas:

- a) Por renuncia escrita del beneficiario.



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!



ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA

COPIA FIEL DEL
ORIGINAL



- b) Por incumplimiento de aporte propio, salvo justificación acreditada y aprobada por la AEVIVIENDA.
- c) Por comprobarse inconsistencias en la veracidad de la información contenida en la declaración de datos del formulario de solicitud y/o declaración jurada.
- d) Declaratoria de mora por la entidad financiera, cuando corresponda.

II. Se iniciará un proceso de cambio de titular del beneficio por los siguientes motivos:

- a) Por fallecimiento del beneficiario titular, debiendo procederse al cambio de nombre del titular a un miembro de la familia beneficiada.
- b) Ruptura de la relación conyugal o de convivencia, el beneficio será a favor del cónyuge o conviviente, o del hijo/a mayor de edad que se encuentre con la carga familiar.

ARTÍCULO 22.- (Determinación de la Modalidad de Financiamiento). I. Para determinar la modalidad de financiamiento, se utilizará como principal parámetro la Relación Cuota Ingreso – RCI, tomando en cuenta los lineamientos pre establecidos para determinación del grado de vulnerabilidad.

II. Estos criterios podrán ser administrados en el sistema informático de evaluación de la AEVIVIENDA y serán determinados una vez se establezca la modalidad de financiamiento a ser implementado ya sea Crédito o Mixta.

CAPITULO II

FINANCIAMIENTO PARA COMPRA DE VIVIENDA A SOLICITUD DEL INTERESADO

ARTÍCULO 23.- (Solicitante). I. Podrá solicitar el financiamiento para la compra de una vivienda con financiamiento del Fideicomiso AEVIVIVENDA cualquier persona natural de forma individual o colectiva que cumpla los requisitos establecidos en el presente Reglamento y que hubiera identificado un inmueble para su adquisición en los tiempos establecidos en la convocatoria realizada por la AEVIVIENDA.

II. Serán aplicados los requisitos y criterios de priorización del presente Reglamento para la calificación del solicitante como beneficiario.

ARTÍCULO 24.- (Restricciones de compra). I. Las viviendas propuestas para su compra no deberán pertenecer a funcionarios de la AEVIVIENDA ni del Banco Unión S.A.

II. El costo de la vivienda no deberá superar lo establecido en el artículo 8 del presente reglamento.

III. Las viviendas a ser adquiridas deben estar en condiciones óptimas de uso y no deben estar ubicadas en zonas de riesgo.

III. Podrán ser atendidas aquellas solicitudes que estén enmarcadas en la convocatoria que realizará la AEVIVIENDA, según su programación anual.



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!



ARTÍCULO 25.- (Asignación en el Plan Plurianual de Reducción del Déficit Habitacional). La Dirección Departamental correspondiente deberá verificar su asignación en el PPRDH o en su caso podrá solicitar su incorporación, de acuerdo a procedimiento específico para el efecto.

ARTÍCULO 26.- (Evaluación Socio – Económica y de la Capacidad de Pago). I. La Evaluación socio - económica tiene por finalidad la verificación del grado de vulnerabilidad de la familia del solicitante y se realizará en base a los criterios del artículo siguiente.

ARTÍCULO 27.- (Criterios Socio – Económicos). Los criterios socio económicos de la familia a ser tomados en cuenta serán los siguientes:

- a) Condición de vulnerabilidad de la familia;
- b) Grado de vulnerabilidad socio-económica;
- c) Número de miembros del Núcleo Familiar;
- d) Madres y padres solteras(os);
- e) Personas con carga familiar;
- f) Personas con discapacidad;

ARTÍCULO 28.- (Evaluación de los Requisitos Técnicos). Los requisitos técnicos a ser tomados en cuenta para la respectiva evaluación serán los siguientes:

- a) Datos técnicos de la vivienda (fundaciones, muros, pisos, cubierta y otros).
- b) Estar dotada de servicios básicos y accesibilidad a servicios públicos;
- c) Tener una superficie mínima de acuerdo a normativa municipal;
- d) La calidad de los materiales de construcción de la vivienda deben estar garantizados o certificados con un informe técnico.
- e) Que la vivienda no se encuentre en un terreno dentro de un área de alto riesgo.
- f) Otros que se definan en procedimiento específico.

ARTÍCULO 29.- (Evaluación jurídica de los Requisitos Legales). I. Los documentos legales a presentarse para la respectiva evaluación jurídica serán los siguientes:

- a) Testimonio de propiedad registrado en Derechos Reales, a nombre del ofertante.
- b) Folio Real registrado en Derechos Reales a nombre del ofertante.
- c) Certificado Alodial
- d) Certificado Decenal
- e) Certificación de solterio o Certificado de matrimonio
- f) Pago de impuestos de las últimas (5) gestiones.
- g) Plano de Lote aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal.
- h) Certificado Catastral. En caso de no existir catastro se solicitara certificado de no catastro.
- i) Plano de Construcción Aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal.
- j) Planos de fraccionamiento en propiedad horizontal aprobados en el gobierno autónomo municipal, cuando se trate de vivienda multifamiliar.
- k) Ordenanza Municipal de aprobación de urbanizaciones, si corresponde.
- l) Planimetría de la Urbanización si corresponde.

II. En caso de personas jurídicas adicionalmente deberán presentar:



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!





- c) Pago de impuestos de las últimas tres (3) gestiones.
- d) Plano de Lote aprobado o registro de catastro a nombre del propietario.
- e) Planos individualizados aprobados, si corresponde.
- f) Certificación de Catastro a nombre del propietario, en caso de no existir catastro se solicitara certificado de no catastro.
- g) Certificación de Estado Civil del ofertante.
- h) Ordenanza Municipal de aprobación de la Urbanización si Corresponde, con su respectiva cesión de áreas al Gobierno Autónomo Municipal, si corresponde
- i) Planimetría aprobada de la Urbanización con la respectiva cesión de áreas al Gobierno Autónomo Municipal, si corresponde.
- j) Plano de Construcción Aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal, para compra de vivienda.

III. Si el ofertante es una persona jurídica adicionalmente deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Escritura Pública de Constitución;
- b) Registro de Comercio actualizado;
- c) Poder de representante legal que le permita transferir;
- d) NIT

ARTÍCULO 35.- (Publicación de la Convocatoria a presentación de propuestas). I. Las especificaciones técnicas y legales de la primera fase mencionadas en el artículo anterior, serán publicadas cuando disponga la MAE.

II. Las ofertas de inmuebles recepcionadas por la AEVIVIENDA a nivel nacional o departamental que no hayan surgido necesariamente de una convocatoria pública, podrán ser tomadas en cuenta después de un análisis departamental e informado al nivel nacional para su aprobación, antes de proceder a su compra.

ARTÍCULO 36.- (Evaluación técnico legal de la primera Fase).- Se realizará una evaluación técnica – jurídica de la documentación presentada en la primera fase de conformidad a las especificaciones técnicas y jurídicas detalladas en el artículo 34 del presente reglamento.

ARTÍCULO 37.- (Avalúo Técnico del Inmueble). La AEVIVIENDA deberá solicitar al Banco Unión S.A., el avalúo del terreno y/o vivienda que se desea adquirir.

ARTÍCULO 38.- (Especificaciones Legales a ser presentadas en la Segunda Fase). Una vez emitidos los informes técnicos legales de la primera fase, el ofertante del terreno y/o vivienda deberá presentar la siguiente documentación legal en original:

- a) Testimonio de propiedad registrado en Derechos Reales, a nombre del ofertante.
- b) Folio Real actualizado alodial registrado en Derechos Reales a nombre del ofertante.
- c) Folios Reales individualizados, si corresponde.
- d) Certificado Alodial.
- e) Certificado Decenal y/o Treintenal
- f) Pago de impuestos de las últimas cinco gestiones.





ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA



- g) Plano de Lote aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal si corresponde.
- h) Planos individualizados aprobados, si corresponde.
- i) Certificado Catastral a nombre del propietario, en caso de no existir catastro se solicitara certificado de no catastro.
- j) Certificación de Estado Civil del ofertante.
- k) Ordenanza Municipal que apruebe la urbanización con su respectiva cesión de áreas al Gobierno autónomo Municipal, si corresponde
- l) Planimetría aprobada de la urbanización con la respectiva cesión de áreas, si corresponde
- m) Plano de Construcción Aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal, en caso de compra de vivienda.
- n) Tablas de Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, si corresponde.
- o) Resolución Administrativa que aprueba el Fraccionamiento en Propiedad Horizontal, si corresponde.
- p) Planos individuales de Construcción, si corresponde.

ARTÍCULO 39.- (Evaluación Legal y Técnica de la segunda fase). La Evaluación Legal y Técnica tendrá el objetivo de verificar la documentación original que acredite el derecho propietario del terreno o vivienda a ser adquirido en base a los documentos legales solicitados en el artículo anterior, así como los estudios técnicos específicos.

ARTÍCULO 40.- (Precio final del Inmueble). El precio final del inmueble estará definido en base al avalúo Técnico y no podrá ser superior al precio del avalúo hasta en un 10%, como máximo.

ARTÍCULO 41.- (Aprobación de la compra de terreno o vivienda). I. El área técnica de la Dirección Departamental o de la Oficina Nacional de la AEVIVIENDA recomendará al Comité Técnico Nacional la aprobación del proyecto de compra de terreno o vivienda, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el procedimiento específico para el efecto.

II. El Comité Técnico Nacional aprobará o rechazará el proyecto, de acuerdo a lo establecido en el procedimiento específico.

ARTÍCULO 42.- (Compra del terreno o la vivienda). La MAE de la AEVIVIENDA remitirá la carpeta de la compra de terreno o vivienda al Banco Unión S.A., instruyendo su compra en conformidad al acta de aprobación respectiva y en el marco de lo dispuesto por el Reglamento Operativo del Fideicomiso.

ARTÍCULO 43.- (Cierre de la modalidad de intervención). La modalidad de intervención de Compra de Terreno o Vivienda a Iniciativa de la AEVIVIENDA, concluirá una vez verificada la inscripción del Terreno o Vivienda a nombre del Fideicomiso AEVIVIENDA en la Oficina de Derechos Reales de la jurisdicción correspondiente.

ARTÍCULO 44.- (Cierre de la modalidad de intervención). El cierre de la presente modalidad de intervención se realizará tomando en cuenta las siguientes etapas:

1. Etapa de gestión
2. Etapa de ejecución de compra



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!



ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA
AGENCIA ESTATAL DE VIVIENDA

COPIA FIEL DEL
ORIGINAL



II. Una vez concluida estas etapas, se procederá al cierre, remitiendo las carpetas con toda la documentación respaldatoria del proceso debidamente foliado, al archivo central de la AEVIVIENDA.

III. La custodia de los documentos originales estará a cargo del Fiduciario – Banco Unión S.A.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Única.- Para la compra de bienes inmuebles bajo los parámetros técnicos y funcionales del Programa de Financiamiento para el Diseño y Ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda y Hábitat “Comunidades Urbanas, se utilizarán los recursos a ser transferidos al Fideicomiso AEVIVIENDA, en el marco de los Decretos Supremos números 2231 y 2300.



AEVIVIENDA - La Piedra Fundamental para Vivir Bien!!!