

INFORMACION LEGAL

1. De existir ley que regule la actividad inmobiliaria:

Bolivia, no cuenta con una normativa específica que establezca requisitos, condiciones, y/o trámites que deban adelantar las personas para ejercer la actividad inmobiliaria. De forma general, el Código de Comercio (Decreto Nacional 14379 de 1972), regula en su Capítulo III, Sección I (Arts. 96 a 97) el corredor es la persona natural o jurídica establecida por cuenta propia que media entre la oferta y la demanda para obtener el acercamiento de ambas, para la concreción directa del contrato por los interesados, sin tener relación de dependencia o de representación con las partes (Art. 5, 104-I). Son los interesados en desarrollar un negocio inmobiliario (vendedor, comprador, etc.) quienes definen la conducencia de contratar corredores inmobiliarios para acompañarlos en la gestión de compra, venta, arrendamiento y administración de inmuebles y tales relaciones jurídicas se regirán por lo que determine el contrato que para efecto suscriban. No obstante, existen normas aplicables a los negocios inmobiliarios entre las cuales cabe destacar:

- Código de Comercio (Corretaje):
<https://servdmzw.asfi.gob.bo>
- Código Civil Boliviano (transferencias y procedimientos):
https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_bolivia.pdf
- Ley de Vivienda - Ley N° 393 CREDITO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL
<https://www.aevivienda.gob.bo/storage/documentos/ReglamentoPVS.pdf>
- Registro Catastral:
<https://asesorateenbolivia.com/contenido/que-es-el-certificado-catastral>
- Adquirir propiedades en Bolivia:
www.exteriores.gob.es
- Tarifas Notariado 2021 (Aranceles – DIRNOPLUS):

<https://dirnopl.u.gob.bo>

- Aranceles de Abogados - Registro 2021:
<https://soloderecho.com.bo/arancel-minimo-de-honorarios-profesionales-del-abogado-boliviano/>
- 2. Breve reseña de cómo se ejerce la actividad en el país, existe representación para el comprador, vendedor, las dos:**
- Gestión comercial: La gestión de comercialización de un inmueble, para venta, arriendo etc., puede realizarla el propietario directamente, o a través de un intermediario (corredor inmobiliario independiente o una inmobiliaria), es optativo.
 - Gestión contractual: Los contratos aptos para la transferencia del dominio o propiedad (compraventa, permuta, donación, etc.), o para la constitución de otros derechos reales sobre un inmueble en Bolivia (hipoteca, usufructo, usucapión, etc.) deben celebrarse por escritura pública suscrita ante Notario Público. La transferencia efectiva del dominio o propiedad de los inmuebles como consecuencia del cumplimiento de la obligación adquirida en el contrato de transferir dicho dominio, o la generación efectiva del derecho real del caso originada en el contrato celebrado (hipoteca, usufructo, habitación, etc.) sólo se producirá cuando la escritura pública contentiva del contrato del caso sea presentada para su inscripción en la Oficina de los Municipios, competente según el lugar de ubicación del inmueble, sea evaluada por los funcionarios de dicha Oficina y finalmente sea inscrita por esta autoridad pública en el Certificado Catastral, de ahí es derivado a al Juzgado de Registro de Derechos Reales, para la emisión de Tradición y Libertad del inmueble objeto del negocio celebrado. La Escritura Pública deberá inscribirse en la oficina de Derechos Reales, para la que se haya fijado la competencia territorial del lugar de ubicación del inmueble.

Antes de suscribir la escritura pública para la transferencia del derecho de propiedad sobre el inmueble, es usual, más no obligatorio, celebrar un contrato que funge como una promesa previa, (generalmente promesa de compraventa), en la que las partes se comprometen a perfeccionar el contrato prometido, fijando las condiciones del negocio futuro (forma de pago, fecha y condiciones de entrega, etc.). De forma posterior, se celebra el contrato prometido.

- Financiación: Si la transacción se lleva a cabo haciendo uso de productos financieros como créditos hipotecarios, debe tenerse en cuenta que según la normatividad vigente en Bolivia, las entidades financieras podrán otorgar crédito para la adquisición de vivienda hasta por el 60% del valor del inmueble en el caso de vivienda que no es clasificada como Vivienda de Interés Social (VIS) y hasta por el 80% en el caso de vivienda de Interés Social (VIS). Tratándose de financiación a través de leasing habitacional, podrá financiarse hasta el 90% del valor del inmueble, según las políticas definidas por la entidad que conceda financiación a través de este mecanismo.

Características:

El Crédito de Vivienda de Interés Social está destinado a aquellas personas que desean adquirir una única vivienda con los siguientes fines: compra, construcción, ampliación, remodelación y refacción de vivienda.

El valor comercial de la vivienda social no puede exceder el monto de UFV. 460.000. Si quieres comprarte un departamento, el valor comercial no debe exceder UFV. 400.000 y si quieres un terreno con fines de construcción de vivienda, el valor comercial del mismo no debe exceder UFV 184.000.

Si el crédito es para la construcción de tu vivienda, el costo final de la vivienda debe incluir el valor del terreno y cualquier aporte propio o monto invertido en dicha vivienda.

- Tu crédito de vivienda social únicamente es en moneda nacional.
- Se considera vivienda de interés social si cumple con la cualidad de única vivienda.
- Para aplicar a un crédito de vivienda de interés social las entidades financieras deben evaluar tu capacidad de endeudamiento, de manera que permita adecuarse a los niveles máximos de endeudamiento regulados por la ASFI.
- Es necesario contar con el fraccionamiento del terreno, casa o departamento que se quiere financiar.

La garantía del préstamo es la misma vivienda

Beneficios y ventajas (Banca):

- Accesibles tasas de interés reguladas que varían de acuerdo al valor comercial del bien que vas a adquirir.
- La tasa de interés es fija durante todo el plazo del crédito.
- La cuota que te conviene.
- Te financian desde \$us. 10.000 (Compra de vivienda) o \$us. 30.000 (Construcción, Ampliación o Remodelación de vivienda) hasta el 100% del valor de la vivienda.
- Plazo desde 3 hasta 20 años para pagar.
- Ahora con **banca joven** hasta 30 años plazo.
- Dentro del producto se contempla el traspaso de crédito para vivienda social de otras instituciones financieras.
- Posibilidad de autorizar el pago de cuotas mensuales con cargo a tu cuenta de ahorros o cuenta corriente por débito automático.

En caso de otorgamiento de financiación para adquisición de vivienda a través de crédito hipotecario, el inmueble financiado, y no otro, deberá ser la garantía para el pago de la deuda.

- Precio y moneda: Las partes tienen la libertad pactar el precio en moneda local (Bolivianos) o establecer como referencia para su determinación en Bolivianos cualquier otra moneda (ejm: "el precio de venta del inmueble corresponderá a la suma en bolivianos equivalente a \$XXX dólares americanos..."), en la medida en que el boliviano es la moneda legal de curso forzoso; en consecuencia, el precio o, en general, el valor de los contratos (compraventa, donación, fiducia, etc) asociados a la adquisición de un inmueble y el cumplimiento de las obligaciones económicas derivados de éstos debe verificarse en bolivianos.
- Estudio jurídico: Es aconsejable llevar a cabo un estudio de títulos del inmueble (estudio de la tradición del inmueble) en el cual se verifique la condición jurídica del mismo (gravámenes, limitaciones, verificación del titular o titulares del derecho de dominio, entre otros aspectos). Si la transacción se hace a través de una entidad financiera, dicho estudio es exigido por tal entidad, debido a que el inmueble se constituirá en su garantía (en el caso de crédito hipotecario) o será de propiedad de la entidad que financia en el caso del leasing inmobiliario). Si se trata de un inmueble en un proyecto de construcción ("sobre planos"), además

del estudio de la titulación del o los inmuebles en los que se desarrolla el proyecto también es usual realizar una revisión jurídica de otros aspectos y documentos asociados a dicho desarrollo tales como licencias urbanísticas (licencia de construcción y/o licencia de urbanización, y/o licencia de parcelación).

- **Avalúos:** En caso de una adquisición de un inmueble a través de una entidad financiera, ya sea crédito hipotecario o leasing inmobiliario (arrendamiento con opción de compra), la entidad financiera llevará a cabo un avalúo del inmueble, el cual permitirá determinar el valor comercial del mismo y, a su vez, el valor a financiar. En caso de transacciones sin intervención de entidades financieras, los particulares también podrán contratar los servicios de un evaluador con el fin de determinar el valor comercial del inmueble, circunstancia que es opcional.
- En caso de adquirir un inmueble nuevo o en construcción, se sugiere verificar si las transacciones se llevan a cabo haciendo uso de un modelo fiduciario, a través del cual se garantiza la correcta administración de los recursos asociados al proyecto.

3. Descripción de impuestos relacionados con la compra de un inmueble, tasas, declaración para el gobierno, pagos a municipios locales.

- El impuesto a la transferencia es el valor que se debe pagar cuando se transfiere un bien inmueble. Es uno de los trámites más frecuentes en temas inmobiliarios, el mismo se deduce del 3% sobre la base imponible o el valor de la escritura. En palabras más sencillas Ejem.: compras una propiedad por 100.000 Bs., el impuesto a la transferencia que deberás pagar será de 3 mil Bs.

4. En medida de las posibilidades referirse al porcentaje común del país por la gestión inmobiliaria, ejemplo 3% hasta 5% por honorarios o comisión.

La remuneración por la intermediación en transacciones inmobiliarias no se encuentra regulada en las normas bolivianas; no obstante, por costumbre mercantil se tiene que la remuneración por la intermediación inmobiliaria en transferencia de inmuebles ubicados en suelo urbano es del 3% o el 4%, calculada sobre el valor que las partes le asignen al

inmueble en el respectivo contrato, mientras que para inmuebles ubicados en suelo rural es del 5% sobre dicho valor. Cabe destacar que las partes pueden acordar remuneraciones en porcentajes diferentes.

Esta costumbre se encuentra certificada por la Cámara de Comercio de Santa Cruz, por lo cual es conocida como una costumbre local certificada en dicha ciudad. A nivel nacional, esos porcentajes de la comisión por intermediación son reconocidos como los usuales o comunes, a pesar de no estar certificados como costumbre mercantil de alcance nacional.

En Bolivia la remuneración es usualmente pagada por el vendedor del inmueble, aunque las partes pueden acordar el valor y su forma de pago; a falta de estipulación, dicha remuneración será asumida por las partes intervinientes, en partes iguales.

En la medida en que la presente información es simplemente ilustrativa y no constituye en asesoría legal en la materia, se recomienda consultar a un experto en el tema en cuanto a la normatividad vigente aplicable a la materia.