

## FICHA DE CONTACTO

1. Nombre y país: “**CAMARA NACIONAL INMOBILIARIA DE BOLIVIA – CNIB**” – BOLIVIA

2. Directorio:

### DIRECTORIO 2020 - 2024

NOMBRE	CARGO	CORREO ELECTRONICO
CARLOS ALBERTO TERRAZAS CORTEZ	PRESIDENTE	<a href="mailto:presidente@cnib.bo">presidente@cnib.bo</a>
VIVIANA ELIZABETH VALDEZ ORIHUELLA	1ER VICEPRESIDENTE	<a href="mailto:vicepresidencia@cnib.bo">vicepresidencia@cnib.bo</a>
ROBERTO FERNANDEZ SAUCEDO	2DO VICEPRESIDENTE	<a href="mailto:2vicepresidente@cnib.bo">2vicepresidente@cnib.bo</a>
JARHLIN VARGAS TERRAZAS	SECRETARIA GENERAL	<a href="mailto:secretariageneral@cnib.bo">secretariageneral@cnib.bo</a> – <a href="mailto:rexi.jarhlin@hotmail.com">rexi.jarhlin@hotmail.com</a>
JAVIER CALDERON	VOCAL	<a href="mailto:vocal@cnib.bo">vocal@cnib.bo</a>

3. Reseña:

La Cámara Nacional Inmobiliaria de Bolivia - CNIB - es una entidad civil sin fines de lucro, constituida en año 2020. Actualmente agrupa a 8 regionales Departamentales, con una cobertura y campo de acción en todo el territorio nacional, actualmente nos encontramos en proceso de afiliación con un aproximado de 800 empresas y personas naturales en su condición de corredores inmobiliarios dependientes e independientes, desarrolladores, bróker, franquicias, administradores de propiedad horizontal.

CNIB fomenta el desarrollo, crecimiento, mejoramiento y expansión del sector inmobiliario nacional, representando a sus afiliados y al sector en general, brindando su apoyo a las entidades públicas y privadas para fortalecer de manera permanente el desarrollo de las actividades inmobiliarias a nivel local e internacional, mediante una

fluida, permanente y directa interacción con las autoridades Bolivianas del orden nacional, departamental y local, con los distintos gremios del sector inmobiliario (constructores, entidades financieras, administradores de propiedad horizontal, entre otros), y, en general, con todos los actores del sector de actividades inmobiliarias en Bolivia. También resulta fundamental el papel protagónico que desarrolla la Cámara en la generación de escenarios académicos y de investigación, en la creación y armonización de normativas técnicas, leyes nacionales e internacionales del sector inmobiliario de acuerdo con las necesidades del país, prestando servicios vinculados al sector inmobiliario con estricto cumplimiento del marco legal regulatorio, y con la ética, calidad, la profesionalidad y compromiso que caracteriza al rubro inmobiliario en Bolivia.

En cumplimiento de su objetivo misional de representar y apoyar a sus afiliados, tanto en el ámbito nacional como internacional. CNIB, es miembro de la Confederación Inmobiliaria de Latino América – CILA, y desde 2021 ha consolidado una sólida y búsqueda de alianza con la National Association of Realtors -NAR- de Estados Unidos.

#### 4. Contactos CNIB

CARLOS ALBERTO TERRAZAS CORTEZ	PRESIDENTE	<a href="mailto:presidencia@cnib.bo">presidencia@cnib.bo</a>	(591)75315208
ROBERTO FERNANDEZ SAUCEDO	2VICEPRESIDENTE	<a href="mailto:2vicepresidencia@cnib.bo">2vicepresidencia@cnib.bo</a>	(591)75315208
JARHLIN VARGAS TERRAZAS	SECRETARIA GENERAL - COORD. NACIONAL	<a href="mailto:secretariageneral@cnib.bo">secretariageneral@cnib.bo</a> - <a href="mailto:rex.jarhlin@hotmail.com">rex.jarhlin@hotmail.com</a>	(591)75315208 - 70009164

#### 5. Website: [www.cnib.bo/](http://www.cnib.bo/)

**Instagram:** [https://instagram.com/cnib.bo?utm\\_medium=copy\\_link](https://instagram.com/cnib.bo?utm_medium=copy_link)

**Twitter:** [https://twitter.com/cnib\\_bo?s=11](https://twitter.com/cnib_bo?s=11)

**Facebook:** [www.facebook.com/CNIB.BO/](http://www.facebook.com/CNIB.BO/)

#### 6. Link de agremiados: [www.cnib.bo/](http://www.cnib.bo/)

#### 7. Link de video institucional:

[https://www.youtube.com/watch?v=F\\_aSxLsYiqU](https://www.youtube.com/watch?v=F_aSxLsYiqU)

## **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 el 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](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](http://www.exteriores.gob.es)
  - Tarifas Notariado 2021 (Aranceles – DIRNOPLUS):  
<https://dirnoplus.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 garantice 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.

## **5. Requisitos y obligaciones para inversionista extranjero a considerar para adquirir un inmueble, beneficios, oportunidades generadas desde el gobierno**

Información pendiente

### **INDICADORES MACROECONOMICOS**

<b>Indicador</b>	<b>Año</b>	<b>Resultado</b>	<b>Observaciones</b>	<b>Fuente</b>
Población total	2012	10.059.856		Instituto Nacional de Estadísticas - INE
Superficie total (Km²)		1.098.581		Aspectos Geográficos Bolivia - INE
Superficie continental (Km²)		1.098.581		Aspectos Geográficos Bolivia - INE
Superficie marítima (Km²)	0	0		Instituto Nacional Geográfico



Expectativa de vida (años)	2012	81		Instituto Nacional de Estadísticas - INE
PIB nacional (%)	2021 - Primer trimestre	17.9	1er cuatrimestre	Instituto Nacional de Estadísticas- INE
PIB actividades inmobiliarias (%)	2021 - Primer trimestre	17.9	1er cuatrimestre	Instituto Nacional de Estadísticas - INE
Número de viviendas	2018	3.346.800		Instituto Nacional de Estadísticas - INE
Número de hogares	2018	3.346.800		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Hogares por vivienda	2018	2,0		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Personas por hogar	2018	3,1		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Hogares en vivienda en arriendo	2012	5.718.000		Instituto Nacional de Estadísticas - INE
Hogares en vivienda propia	2018	3.125.168		Instituto Nacional de Estadísticas - INE
Porcentaje de hogares que viven en arriendo respecto al total de hogares (%)	2018	30		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Inflación	2021 – Abril	-0,12	anual	Instituto Nacional de Estadísticas - INE
	2021 - Marzo	0.51	año corrido	Instituto Nacional de estadísticas – INE
Tasa de desempleo	2021 – Abril	7.6		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Número de desempleados	2021 – Abril	704.189.92		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Número de ocupados	2021 - Abril	93.556.67		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Número de ocupados sector de actividades inmobiliarias	2021 - Abril	310.000		Instituto Nacional de Estadísticas – INE
Tasa de interés de política monetaria (%)	Abril de 2021	0.68		Banco de la República
Tipo de cambio	29 de agosto de 2021	1 dólar americano = 6.90 Bolivianos		Banco Central de Bolivia
Clima	Cálido, templado, frío, páramos, zonas glaciares, selvas tropicales, tropical de estepa.			

*\*Información actualizada el 29 de agosto de 2021*

## 1. Cuánto representa la actividad Inmobiliaria dentro del PIB

Información pendiente

## 2. Percentiles de la población de acuerdo con su nivel de ingresos:

Información pendiente

## 3. Promedio de tasas de interés crédito hipotecario para vivienda

Al momento de solicitar un crédito hipotecario para adquirir vivienda VIS o No VIS en Bolivia, existen dos modalidades:

- I) Crédito de Vivienda Social, en Bolivianos: en esta modalidad el valor del crédito hipotecario no varía a medida que se va pagando y, permite dos opciones de pago:
  - a. I) Abono a capital, donde las cuotas van disminuyendo a medida que avanza el tiempo (se inicia con la cuota de mayor valor)
  - b. II) Cuota fija, donde las mensualidades son constantes hasta pagar todo el crédito.
  
- II) Crédito de Vivienda (Unidad de Valor Real): en esta modalidad el crédito hipotecario es expresado en una unidad (UVR) que aumenta o disminuye según lo hace la inflación del país, es decir, el saldo de los créditos en UVR actualizan su valor de acuerdo con la inflación.

La unidad de valor real - UVR es calculada y divulgada mensualmente por el Banco Central de Bolivia. La UVR según el Banco Central de Bolivia “refleja el poder adquisitivo con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC)”.

Con base en lo anterior, la tasa promedio de interés efectiva anual para la adquisición vivienda VIS y No VIS para créditos tomados en pesos y en UVR entre enero y julio 2021 fue entre el 5.5 % a 6% y el 18 %, según datos del Banco Central de Bolivia.

\*Calculo efectuado tomando 1 dólar americano (USD) = Bs. 6.90 Bolivianos

#### **4. Número de agentes y empresas acreditados en el país**

La Cámara Nacional Inmobiliaria de Bolivia - CNIB - es una entidad civil sin fines de lucro, constituida en año 2020. Actualmente agrupa a 8 regionales Departamentales, con una cobertura y campo de acción en todo el territorio nacional y a las cuales se encuentran en proceso de afiliación cerca de 800 empresas y personas naturales en su condición de corredores inmobiliarios dependientes e independientes, desarrolladores, bróker, franquicias, administradores de propiedad horizontal.

Esta dinámica de las empresas y personas naturales inmersas en el sector de actividades inmobiliarias, según el Departamento Administrativo del Instituto Nacional de Estadística – INE, mantuvo, en promedio, durante el primer semestre de 2021 (enero a junio) a cerca de 310.000 personas ocupadas en el sector de actividades inmobiliarias.

## **5. Indicadores mercado inmobiliario**

### **Información pendiente**

## **6. Principales lugares de Inversión, puede definirse tres ciudades por país.**

Bolivia Oficialmente conocida como el Estado Plurinacional de Bolivia, es un país soberano de América del Sur, situado en la región central del subcontinente, limitando al norte y al oriente con Brasil, al Sur con Argentina y Paraguay, y al occidente con Chile y Perú, ya que no tiene salida al mar.

Actualmente Bolivia se considera un país en vías de desarrollo, con retos importantes en materia económica y social, aunque en los últimos tiempos ha demostrado un sostenido crecimiento económico. Siendo un país miembro de UNASUR, MERCOSUR, OEA, ALBA y el FMI. Se lo considera uno de los tres países de más seguros de América Latina.

Junto con lo anterior, la diversidad topográfica da a Bolivia una gran variedad de paisajes, biodiversidad y pisos térmicos. Se puede encontrar; climas cálidos en Santa Cruz (temperatura mayor a 24 °C) en el Occidente; climas templados Cochabamba (temperatura entre 17 °C a 24 °C) en La Paz climas fríos (entre 12 °C a 17 °C), que así también existen otros departamentos que se encuentran en desarrollo, como ser: Sucre, Oruro, Potosi, Beni y Pando.

Con base en lo hasta ahora mencionado, sería inexacto precisar principales lugares de inversión pues la variedad y la heterogeneidad del país hace que para cada inversionista exista una ciudad de inversión de acuerdo con sus necesidades.

De esta manera, en Bolivia, existen alternativas de inversión en cada ciudad de acuerdo con el perfil del inversionista, tanto en renta, turismo, compraventa, entre otras, en segmentos residenciales, donde se

encuentran la vivienda de interés social – VIS, la vivienda NO VIS, coworking, residencias estudiantiles y sénior living; el sector comercial compuesto por los segmentos de oficinas, retail y hotelería y turismo; el sector industrial compuesto por parques empresariales, industriales y logísticos.

Finalmente, si se quiere conocer información adicional sobre el ambiente de inversión en Bolivia pueden visitar el enlace que se adjunta a continuación:

Enlace:

<https://www.turismo.produccion.gob.bo/>