
BOLETÍN INFORMATIVO*

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO CRÉDITOS FONDOS REGULADOS POR EL DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY DEL RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

En Gaceta Oficial N° 41.267 de fecha 30 de octubre de 2017, fue publicada una resolución del Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda mediante la cual se establecen las condiciones de financiamiento que regirán el otorgamiento de créditos para la adquisición, autoconstrucción, ampliación y mejoras de vivienda principal con recursos provenientes de los fondos regulados por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, con recursos provenientes de los fondos que al efecto cree, administre o especifique el Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

Establece la resolución lo siguiente:

...Artículo 1. Establecer las condiciones de financiamiento que regirán el otorgamiento de créditos para la adquisición, autoconstrucción, ampliación y mejoras de vivienda principal con recursos provenientes de los fondos regulados por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, con recursos provenientes de los fondos que al efecto cree, administre o especifique el Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

Artículo 2. Los créditos para la adquisición, autoconstrucción, ampliación y mejoras de vivienda principal que se otorguen con los recursos establecidos en el artículo anterior, a los aportantes activos y solventes con el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) o Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAW), independientemente de su ingreso integral total familiar mensual, podrán ser concedidos hasta por el monto máximo establecido en la presente Resolución.

Artículo 3. El ingreso integral total familiar mensual declarado y demostrado por el solicitante y/o cosolicitante del crédito en el FAOV o FAW, será determinante para la evaluación crediticia, debiendo coincidir con el declarado en la solicitud del crédito. El ingreso integral total familiar mensual, se determinará de acuerdo a la sumatoria total de los salarios integrales del solicitante y cosolicitante del crédito.

Artículo 4. Los créditos establecidos en el artículo 2 de la presente resolución podrán ser pagados mediante cuotas mensuales ordinarias y cuotas extraordinarias. Las cuotas mensuales ordinarias no superarán el treinta y cinco por ciento (35%) del ingreso integral total familiar mensual, ni podrá ser menor al cinco por ciento (5%) de éste.

En las modalidades de créditos que se otorguen con los recursos establecidos en el artículo 1 de la presente Resolución, se aplicará el pago de las cuotas extraordinarias de

conformidad con lo que establece la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, salvo en los casos de solicitudes de créditos en la que el ingreso familiar cubra la totalidad del precio de la vivienda, quedando siempre la opción de los solicitantes de aplicar las cuotas extraordinarias para el pronto pago del crédito. El ingreso integral total familiar mensual, se determinará de acuerdo a la sumatoria total de los salarios integrales del solicitante y cosolicitantes del crédito.

Artículo 5. Los créditos para adquisición de vivienda principal podrán concederse por un plazo máximo de treinta y cinco (35) años. En los casos de créditos para autoconstrucción de vivienda principal el plazo no excederá de veinticinco (25) años.

Para créditos destinados a la ampliación de vivienda principal el plazo no excederá de veinte (20) años y los créditos de mejoras de vivienda principal el plazo no excederá de quince (15) años.

Artículo 6. El monto máximo del financiamiento para vivienda principal que se otorgue con recursos establecidos en el artículo 1 de la presente Resolución, será hasta por la cantidad de:

1. Hasta CINCUENTA MILLONES DE BOLÍVARES (Bs. 50.000.000,00), para los créditos de adquisición de vivienda principal.
2. Hasta TREINTA MILLONES DE BOLÍVARES (Bs. 30.000.000,00), por concepto de crédito para la autoconstrucción de vivienda principal.
3. Hasta VEINTICINCO MILLONES BOLÍVARES (Bs. 25.000.000,00), por concepto de crédito para ampliación de vivienda principal.
4. Hasta VEINTE MILLONES DE BOLÍVARES (Bs. 20.000.000,00), por concepto de mejoras de vivienda principal.

Artículo 7. El Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, a través del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá establecer condiciones específicas y montos distintos a los establecidos en este artículo para el financiamiento de los desarrollos habitacionales que considere pertinente en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, con recursos provenientes de los fondos que al efecto cree, administre o especifique el Órgano Superior, distintos al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda. En tal sentido, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), prestará el apoyo técnico necesario para definir las mismas.

Artículo 8. El Subsidio Directo Habitacional sólo será otorgado como complemento del crédito, a familias que así lo soliciten expresamente, que estén compuestas por un núcleo familiar mínimo de dos (2) personas unidas por vínculo matrimonial o de unión estable de hecho, o más personas unidas entre sí en vínculo de consanguinidad hasta el cuarto grado (49 o de afinidad hasta el segundo grado (20), que acceden por primera vez a un crédito para la adquisición o autoconstrucción de vivienda principal y no hayan obtenido anteriormente este beneficio o cualquier otro otorgado por el Estado

relacionado con la vivienda principal. En este sentido, no serán acreedores de este beneficio las familias que enajenen su vivienda principal para adquirir otra vivienda o accedan a un segundo crédito para este mismo fin.

Artículo 9. El beneficio del Subsidio Directo Habitacional será otorgado como complemento del crédito, a las familias que devenguen uno y medio (1,5) salarios mínimos, siendo el monto máximo a otorgar de QUINCE MILLONES DE BOLÍVARES (Bs. 15.000.000,00), siempre que la vivienda que se va a adquirir sea nueva, construida en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

Parágrafo Único: Para el cálculo del subsidio establecido en el artículo anterior, debe agotarse previamente la capacidad de pago del grupo familiar y se aplicará de forma proporcional, en base a los parámetros previstos.

Artículo 10. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá otorgar un subsidio total, equivalente al cien por ciento (100%) del valor de la vivienda, sólo a casos especiales de solicitudes de crédito para adquisición de vivienda principal que sean sujetos de atención especial, todo en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

Artículo 11. Solo una vez que sea agotada la capacidad máxima de pago del grupo familiar y quede demostrado su vulnerabilidad financiera, se podrá establecer un subsidio del cincuenta por ciento (50%) a la tasa de interés mínima, aplicable a grupos familiares con ingresos entre 1 y 4 salarios mínimos, para la adquisición de vivienda, durante los primeros cinco (5) años de la vigencia del crédito, en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

Parágrafo Único: Transcurrido el lapso establecido en el artículo anterior, la tasa de interés se ajustará automáticamente a la que sea aplicable para la fecha, en todo caso, el Ministro con competencia en materia de vivienda y hábitat, podrá en cualquier momento revisar y adecuar el porcentaje previsto en el presente artículo, cuando las condiciones así lo ameriten, ajustando automáticamente las condiciones financieras, sin necesidad de modificar el documento.

Artículo 12. Los créditos para la adquisición, autoconstrucción, ampliación o mejoras de vivienda principal podrán ser otorgados hasta por el cien por ciento (100%) de la solicitud, conforme al valor que resulte del avalúo que se practique del inmueble o el presupuesto de obra, según corresponda y tomando en cuenta el ingreso integral total familiar mensual, de acuerdo a lo establecido en el artículo 61 de la Reforma Parcial del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Artículo 13. Los créditos con los recursos establecidos en el artículo 1 de la presente Resolución, se otorgarán al solicitante y cosolicitante que no hayan recibido durante los últimos cinco (5) años, recursos de esta misma fuente, para la adquisición o autoconstrucción de vivienda principal. En caso de que ameriten un nuevo

financiamiento antes del lapso establecido para estas modalidades de crédito, podrá ser solicitado a través de otra fuente de recursos distintas al FAOV-FAW, siempre y cuando no sean propietarios ni copropietarios de vivienda principal, a menos que estén en proceso de venta de dicha vivienda comprometiendo el ochenta por ciento (80%) de la venta de la misma en la nueva adquisición.

Las excepciones a esta norma serán analizadas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH).

Artículo 14. Los créditos para autoconstrucción, ampliación o mejoras de vivienda principal, que se concedan con los recursos establecidos en el artículo 1 de la presente Resolución, se otorgarán con garantía hipotecaria, las excepciones serán analizadas y autorizadas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH); no obstante será responsabilidad del operador financiero el análisis respectivo. En los casos de créditos de autoconstrucción de vivienda principal donde no exista impedimento para la constitución de la garantía hipotecaria, prevalecerá ésta garantía sobre cualquier otra.

Artículo 15. El crédito de ampliación o mejoras de vivienda principal, podrá ser otorgado al beneficiario de un crédito activo de adquisición o autoconstrucción de vivienda principal, siempre y cuando esté solvente con la obligación crediticia y con el aporte al Fondo de Ahorro correspondiente la suma de ambas cuotas de dichos créditos no supere el treinta y cinco (35%) por ciento de su ingreso integral total familiar mensual.

Artículo 16. Los operadores financieros, autorizados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), solicitarán a cada deudor la consignación anual de los recaudos necesarios para la determinación de la tasa de interés del crédito en función del ingreso integral total familiar mensual. El deudor hipotecario deberá consignar anualmente su declaración actualizada de ingresos, si no lo hiciera, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), informará lo declarado en el sistema FAOV en línea para realizar la correspondiente actualización. En caso que no tenga ingresos en este sistema se tomará en cuenta lo declarado inicialmente para el otorgamiento del crédito actualizándose automáticamente en función del salario mínimo vigente, ajustando la tasa correspondiente, si fuere el caso.

Artículo 17. Los operadores financieros no podrán exigir a los solicitantes y cosolicitantes de créditos para adquisición, ampliación, autoconstrucción y mejoras de vivienda principal, requisitos y recaudos distintos a los que establezca el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat a través del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), como Ente regulador de los Fondos regidos por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Artículo 18. Los solicitantes de los créditos previstos en la presente Resolución deben poseer aportes al Fondo de Ahorro correspondiente por un periodo mínimo de tiempo equivalente a doce (12) meses, consecutivos o no.

Solo en los casos de sujetos de atención especial o beneficiarios de la Gran Misión Vivienda Venezuela, se establece la posibilidad de cancelar en una sola oportunidad las doce (12) cotizaciones correspondientes al Fondo de Ahorro respectivo, a los solicitantes que no las posean.

Artículo 19. Es obligación de los usuarios continuar efectuando sus cotizaciones al Fondo de Ahorro correspondiente, durante toda la vigencia del crédito si éste fuere aprobado. En caso de incumplimiento del usuario, perderá todos los beneficios del sistema y será sancionado conforme al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Parágrafo Único: Los usuarios para poder realizar cualquier trámite relacionado al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, deberán estar al día con los aportes del Fondo de Ahorro Obligatorio o Voluntario, y en caso de incumplimiento, será sancionado conforme al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, sin perjuicio de exigir la obligación exigida.

Artículo 20. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat a través del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), establecerá las normas específicas aplicables a los créditos de adquisición, ampliación, autoconstrucción y mejoras de vivienda principal.

Artículo 21. Las dudas sobre la aplicación de la presente Resolución serán resueltas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH).

Artículo 22. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) velará por el cumplimiento de esta resolución y aplicará las sanciones previstas en la Reforma Parcial del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, sin perjuicio de cualquier otra que sea aplicable.

Artículo 23. Se deroga la Resolución No. 007 de fecha 19 de enero de 2017, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 41.080 de fecha 23 de enero de 2017, así como cualquier normativa del mismo o menor rango sólo en lo que colida con la presente Resolución.

La resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela y cuenta con 23 artículos.

Para ver el contenido completo pulse [aquí](#) o visite el siguiente vínculo: <http://www.imprentanacional.gob.ve/>

30 de octubre de 2017

**El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su propósito es difundir información de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.*