



INFORME

Asunto: Condiciones de Financiamiento, dentro de la Cartera Obligatoria en materia de Vivienda


Fecha: 22 de Febrero de 2013

Mediante publicación en Gaceta Oficial N°40.115 de fecha 21 de Febrero de 2013, entró en vigencia resolución N° 10 del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, mediante la cual se establecen las condiciones de financiamiento que regirán el otorgamiento de créditos para la Adquisición, Autoconstrucción, Ampliación y Mejora de Vivienda Principal con recursos provenientes de la Cartera de Crédito Obligatoria en materia de Vivienda, que de forma anual deben cumplir las instituciones del Sector Bancario.

En tal sentido es de señalar:

- Se mantiene el máximo de la cuota mensual para el pago de los créditos en 35%, y un mínimo de 5% del Ingreso mensual Familiar
- El plazo máximo para los créditos de adquisición de vivienda principal es de 30 años.
- El plazo para los créditos de autoconstrucción de vivienda principal es de 20 años.
- El plazo para los créditos destinados a la ampliación de vivienda principal es de 15 años y para los créditos de mejora de vivienda principal es de 10 años.
- Podrán recibir financiamiento con recursos provenientes de la cartera obligatoria, los solicitantes con ingresos desde 1 salario mínimo hasta 15 salarios mínimo mensual, destinado a la adquisición de vivienda principal.
- Para autoconstrucción, ampliación o mejora podrán acceder los solicitantes cuyos ingresos no excedan de los 6 salarios mínimos.
- Los montos de los créditos estará en función de la capacidad de pago del solicitante y cosolicitantes. Las solicitudes que conllevan el componente del subsidio, el monto estará sujeto al valor de la vivienda, la cual no podrá exceder de **Bs.350.000**. Cabe destacar que este monto fue incrementado en un 29.62% de su valor anterior de Bs 270.000 (Gaceta 39.716 del 19/07/2.011)
- Se permite el financiamiento hasta un 100% del costo de la vivienda, de acuerdo al avalúo que se practique.

El cuadro siguiente contiene una muestra de las características de los créditos de acuerdo con la capacidad de pago (ingresos hasta 15 salarios mínimos), tasas de interés, subsidios (max Bs.350.000), cuota inicial y precios de las viviendas

PRECIOS VIVIENDAS SEGÚN MONTO SUBSIDIOS Y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS MÁXIMOS 							
INGRESO FAMILIAR MENSUAL Bs.	INGRESO FAMILIAR MENSUAL SM	SUBSIDIO HABITACIONAL Bs.	CUOTA INICIAL Bs.	CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO (30 años plazo)			VALOR DE ADQ. VIVIENDA Bs.
				TASA	CUOTA MENSUAL Bs.	MONTO MÁX. PRÉSTAMO Bs.	
1,638,02	0.30	350.000	0	0,00 %	0	0	350.000
2,047,52	1	280.000	0	4,66 %	361,37	70.000,0	350.000
3,685,54	1.80	207,725	0	4,66 %	734,46	142,275,0	350.000
4,095,04	2.	189,665	3,206,7	4,66 %	811,15	157,128,3	350.000
5,528,30	2.70	126,455	4,470,9	4,66%	1,130,94	219,074,1	350.000
6,552,06	3.20	81,305	13,434,7	4,66 %	1.317,75	259,260,2	350.000
8,190,08	4	9,030	17,048,0	4,66 %	1.672,20	323,921,5	350.000
10,237,60	5	0	57.500,0	6,91%	3,411,72	517,500,0	575.000
12,285,12	6	0	138.000,0	6,91 %	3,639,17	552.000,0	690.000
16,380,16	8	0	193.000,0	9,16 %	4,994,91	612.000,0	765.000
20,475,20	10	0	162.000,0	9,16%	6,377,96	648.000,0	810.000
28,665,28	14	0	227.000,0	11,42%	8,936,46	908.000,0	1,135.000
30,712,80	15	0	242.000,0	11,42 %	9,526,98	968.000,0	1,210.000

FUENTE: MINVIH, resolución N° 10 Gaceta 40.115 del 21/02/2013. BCV, aviso oficial publicado en Gaceta Oficial N° 39.751 del 06-09-2011
 NOTA: a) Estimaciones y cálculos propios CVC; b) No incluye Fondo de Garantía; c) Para subsidio el precio de venta máximo es Bs. 360,000

Mediante publicación en Gaceta Oficial N°40.115 de fecha 21 de Febrero de 2013, también entró en vigencia resolución N° 11 del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, mediante la cual se establecen las condiciones de los contratos que tengan por objeto la adquisición de vivienda principal en el mercado secundario.

En tal sentido señala lo siguiente:

- Solo se permitirá retención, cobro o descuento de cuotas, alícuotas, sumas de dinero, basados en la aplicación de cláusulas penales cuando exista responsabilidad comprobada de alguna de las partes en el retardo de la protocolización del documento de propiedad y en ningún caso se considerara responsabilidad de las partes cuando el desembolso de los recursos para protocolizar la venta del inmueble dependa de un tercero en la relación.
- En los contratos de Opción de compra que tenga como finalidad la adquisición de la vivienda principal, se consideraran cláusulas excesivas aquellas que prevean la retención, pérdida o disposición de más del **10%** del monto otorgado por el adquirente de la vivienda, tampoco podrá aplicársele al oferente una penalidad mayor a este porcentaje.
- El Banco de la Vivienda y Hábitat remitirá a las Instituciones Financieras el modelo de Opción de compra para poder acceder a los créditos con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio.