



INFORME

Asunto: Distribución cartera hipotecaria obligatoria de la banca para 2014

Fecha: 20 de marzo de 2014

Mediante publicación en Gaceta Oficial N°40.375 de fecha 19 de marzo de 2014, entró en vigencia resolución N° 16 del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, mediante la cual se establece en un 20% el porcentaje mínimo de la cartera de crédito bruta al 31-12-2013 que, con carácter obligatorio, deben colocar con recursos propios, para el año 2014, las instituciones del sector bancario obligadas a conceder créditos hipotecarios destinados a la construcción, adquisición, y autoconstrucción de vivienda principal.

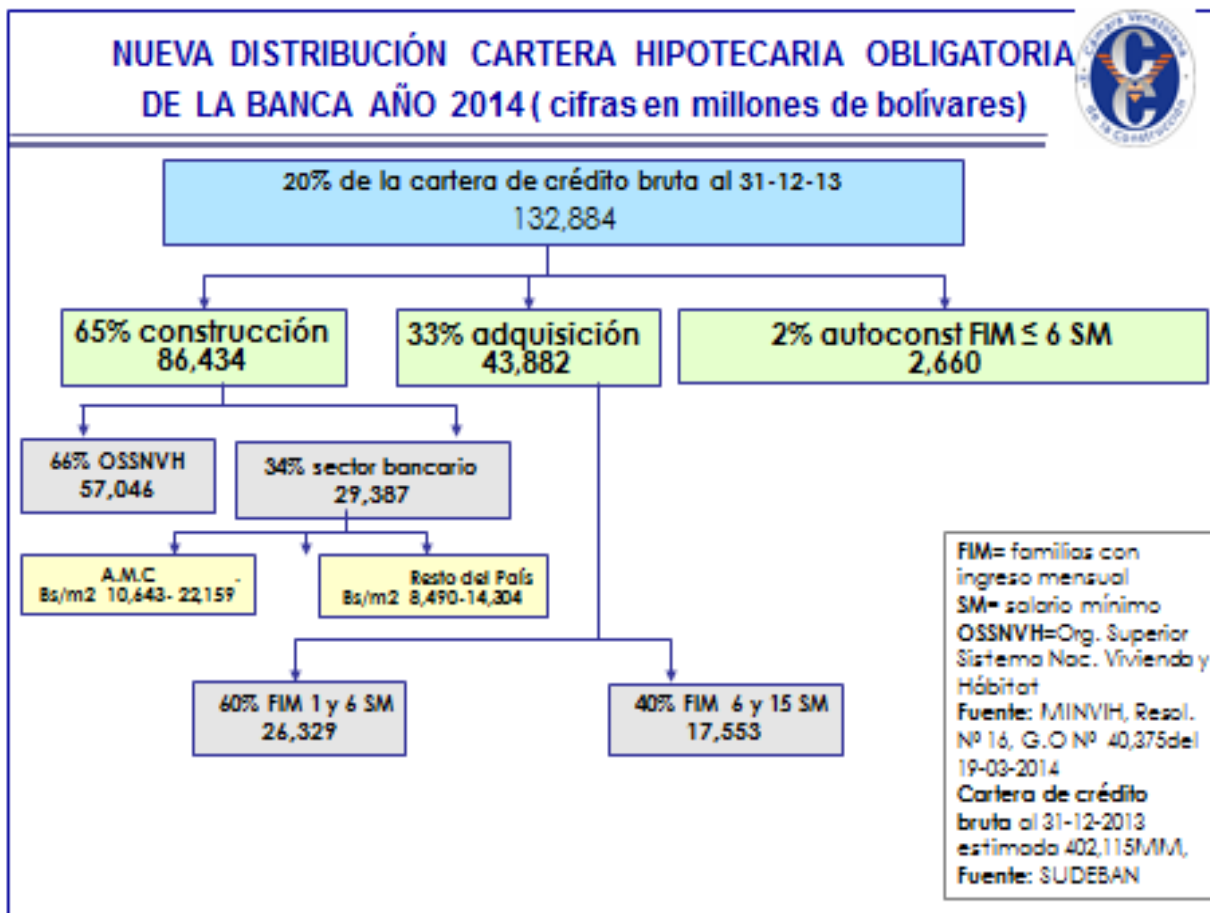
En tal sentido es de señalar:

1. Conforme a las estadísticas de SUDEBAN, la cartera de créditos bruta al 31-12-2013, alcanzó la cifra de Bs. 664.882 millones (MM), de manera que los bancos deberán colocar para el año 2014 en los referidos créditos hipotecarios, una cantidad mínima de Bs. 132.976 MM.
2. Esta cantidad deberá distribuirse de la siguiente forma: 65% (Bs.86.434 MM) para construcción de vivienda; 33% (Bs. 43.882 MM) para adquisición de vivienda principal, y el restante 2% (Bs. 2.660 MM) para la autoconstrucción de vivienda.
3. La distribución del porcentaje establecido para el otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción de vivienda será así: a) el 66% (Bs 57.046 MM) destinado al Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, el cual se encargará de establecer el mecanismo para la transferencia o uso de estos recursos, así como las familias que serán atendidas con las viviendas que se construyan por tal concepto y b) el 34% restante (Bs. 29.387MM) destinado a créditos a corto plazo para la construcción de viviendas bajo los siguientes parámetros:
 - 3.1. Viviendas ubicadas dentro del área metropolitana de Caracas (municipios Libertador, Chacao, Sucre, El Hatillo y Baruta), con un área neta máxima de hasta 80 m², con las siguientes especificaciones:
 - 3.1.1) **Viviendas unifamiliares**, con un valor de venta final de hasta Bs. 13.472/m²
 - 3.1.2) **Viviendas tetra familiares**, con un valor de venta final de hasta Bs. 10.643/m²
 - 3.1.3) **Viviendas multifamiliares entre 3 y 5 pisos**, con un valor de venta final de Bs. 14.014/m²

- 3.1.4) **Viviendas multifamiliares con más de 6 pisos**, con un valor de venta final de Bs. 22.159/m², todas estas viviendas incluyendo terreno, urbanismo, áreas comunes y equipamiento básico.
- 3.2. Viviendas ubicadas en el resto del país con un área neta máxima de hasta 80 m², con las siguientes especificaciones:
- 3.2.1) **Viviendas unifamiliares**, con un valor de venta final de hasta Bs. 8.490/m²
- 3.2.2) **Viviendas tetra familiares**, con un valor final de venta de hasta Bs. 9.237/m²
- 3.2.3) **Viviendas multifamiliares entre 3 y 5 pisos**, con un valor de venta final de Bs 11.038/m²
- 3.2.4) **Viviendas multifamiliares con más de 6 pisos**, con un valor de venta final de Bs 14.304/m², todas estas viviendas incluyendo terreno, urbanismo, áreas comunes y equipamiento básico.

El Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat seleccionará y certificará estos proyectos habitacionales, los cuales serán destinados a la construcción de viviendas para el Plan 0800-MiHogar

4. Las instituciones del sector bancario deben cumplir con el porcentaje del 33% (Bs. 43.882) destinado a créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda principal, de la siguiente manera:
- 4.1. 60% (Bs. 26.329 MM) para otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda principal destinadas a grupos familiares con ingresos mensuales entre 1 y 6 salarios mínimos.
- 4.2. 40% (Bs. 17.553 MM) para otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda principal destinadas a grupos familiares con ingresos mensuales mayores a 6 salarios mínimos y hasta 15 salarios mínimos.
5. Las instituciones bancarias deben cumplir con el porcentaje destinado a autoconstrucción de vivienda principal para grupos familiares con ingresos entre 1 y 8 salarios mínimos, y se podrá aplicar la modalidad de crédito mixto, el cual prevé la adquisición de la parcela y la autoconstrucción de vivienda de forma conjunta o separada.
6. Las instituciones del sector bancario no podrán tomar saldos acumulados de la Cartera de Crédito Obligatoria para adquisición de vivienda principal de años anteriores, por lo que el porcentaje fijado como cumplimiento de cartera para el presente ejercicio deberá ser destinado íntegramente a créditos nuevos.
7. El Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat, podrá dentro del término de 6 meses a partir de la presente Resolución modificar los parámetros establecidos a fin de garantizar la correcta utilización de los recursos.



Conclusión:

El precio de venta final aprobado en la presente Resolución para una vivienda unifamiliar y una vivienda multifamiliar en el interior del país está alrededor del 30% por debajo a los precios referenciales sugeridos (mes de Octubre 2.013) al Ministerio de Vivienda y Hábitat, por lo que hace inviable la construcción de viviendas al sector privado aunado esto a la dificultad y oportuno suministro de materiales de construcción sin prever el próximo aumento salarial contemplado dentro del contrato colectivo vigente.