

AAQ 5517



Tesis
IF 2006
C3.

UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO
ESTUDIOS DE POSTGRADO
POSTGRADO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS

**ANÁLISIS DEL RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT
VENEZUELA**

JULLY AMARILYS CALZADILLA. C.I. 11.196.759

PROFESOR: GONZALO BELLO

TRABAJO ESPECIAL DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA
OPTAR AL TÍTULO DE ESPECIALISTA EN INSTITUCIONES FINANCIERAS
MENCION: FINANZAS INTERNACIONALES

ENERO 2006



UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO
ESTUDIOS DE POSTGRADO
POSTGRADO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS

**ANÁLISIS DEL RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT
VENEZUELA**

JULLY AMARILYS CALZADILLA. C.I. 11.196.759
PROFESOR: GONZALO BELLO

TRABAJO ESPECIAL DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO PARA
OPTAR AL TÍTULO DE ESPECIALISTA EN INSTITUCIONES FINANCIERAS
MENCION: FINANZAS INTERNACIONALES

ENERO 2006

INDICE

INTRODUCCIÓN	3
CAPITULO I	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
OBJETIVOS	
Objetivo General	5
Objetivo Específicos	5
MARCO TEÓRICO	
Antecedentes Históricos	6
Sistema de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat	13
Rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat	16
Operadores Financieros	17
Planificación, Desarrollo y Comunicación	18
Programas de Vivienda y Hábitat	20
Fondos de Vivienda y Hábitat	20
Parámetros de determinación de los niveles de atención con los recursos financieros de los fondos	23
Garantías de los Préstamos	24
Los Préstamos hipotecarios	24
Elegibilidad para la Asistencia Habitacional	25
Subsidio directo habitacional	26
Proceso Operativo del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda	27
CAPITULO II	
TIPO DE INVESTIGACIÓN	42
MARCO METODOLÓGICO	42
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	42
PROCEDIMIENTOS A SEGUIR	42

CAPITULO III	
REGIMEN PRESTACIONAL Y SUS IMPLICACIONES	45
RESOLUCIONES	47
POSIBLE IMPACTO EN LAS OPERACIONES DE LA BANCA	51
POSIBLE IMPACTO EN LAS PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS	52
FINANCIAMIENTOS	58
SIMULACIÓN DE UN CREDITO Y SU TABLA DE AMORTIZACIÓN	63
CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES	65
BIBLIOGRAFÍA	68
ANEXOS	72

INTRODUCCIÓN

El Estado venezolano ha enfrentado históricamente el problema de la vivienda de manera desarticulada aislándose del tema del hábitat y la visión territorial del país. El enfoque ha sido sustancialmente financiero y no como un problema social. Esto ha traído como consecuencia soluciones habitacionales insuficientes, estructura del Estado ineficiente dominado por la burocracia y duplicidad de funciones, a través de lo cual los recursos no se concretan en soluciones. Sin embargo las leyes en materia de vivienda han sido objeto de varias reformas para perfeccionarlas con el propósito de solucionar el problema de la vivienda en Venezuela.

Dentro del marco de esta investigación se pretende explicar la evolución de los diferentes sistemas de vivienda en nuestro país, específicamente el Prestacional de Vivienda y Hábitat, sus implicaciones, planes, financiamientos, utilización de recursos y analizar el posible impacto en las operaciones activas de la banca venezolana y en las personas de escasos recursos. Para ello, el estudio estará enmarcado en un período de seis meses que abarca desde el mes de mayo hasta noviembre de 2005, se empleará para ello la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, las resoluciones emitidas por el Ministerio para la Vivienda y Hábitat, manuales de operación del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat.

El propósito de este trabajo es otorgar al lector una visión general del Sistema de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat vigente a partir del 09 de mayo de 2005, implicaciones, principales cambios con respecto al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, así como también hacer un análisis de su posible impacto en la banca privada y en las personas de escasos recursos.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En virtud de los problemas de déficit habitacional que enfrenta la población venezolana en materia de vivienda, el presente trabajo de grado se fundamenta en la revisión del funcionamiento del sector habitacional a través de la evaluación del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat vigente a partir del mes de mayo de 2005.

OBJETIVOS

Objetivo General:

Determinar la incidencia o el posible impacto del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat implementado en mayo de 2005, sobre el sector habitacional en Venezuela.

Objetivos específicos:

- Analizar la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y sus implicaciones.
- Evaluar el funcionamiento del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, en cuanto a los planes, financiamiento, utilización de recursos, actores del sector habitacional.
- Analizar el posible impacto del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en las operaciones activas de la banca venezolana a partir de su implementación.
- Analizar el posible impacto del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en las personas de escasos recursos.

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Históricos del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en Venezuela

En el año 1961, se crea en Venezuela el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, por Decretos Presidenciales N° 520 (5 de Junio) y 655 (24 de Noviembre), como un subsistema financiero, compuesto por:

- ✓ Entidades de Ahorro y Préstamo (EAP), instituciones privadas para el ahorro y el financiamiento de viviendas.
- ✓ La Oficina de Ahorro y Préstamo (OCAP), organismo encargado de prestar asistencia técnica y financiera de las EAP, así como inspeccionar y vigilar las actividades de las mismas.
- ✓ La Comisión Nacional de Ahorro y Préstamo (CNAP), encargada de dirigir las actividades de la OCAP.

La enorme expansión y desarrollo del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SNAP) provocan una reestructuración del mismo.

En septiembre del año 1966, se promulga la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SNAP), que tenía por objeto crear, fomentar y mantener condiciones favorables a la formación de los ahorros que se invertían en préstamos destinados fundamentalmente a resolver el problema de la vivienda, con la finalidad de hacer propietarios a los beneficiarios de los mismos. Dicho sistema estaba integrado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, las entidades de ahorro y préstamo y la Superintendencia de Entidades de Ahorro y Préstamo.

El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo tenía personalidad jurídica y patrimonio propio e independiente del Fisco Nacional, adscrito al Ministerio de Hacienda.

Las Entidades de Ahorro y Préstamo eran sociedades civiles o cooperativas de ahorro y préstamo, que tenían por objeto recibir aportaciones y ahorro de sus socios y otorgarles créditos o préstamos destinados a la adquisición, construcción, terminación, ampliación y refacción de sus viviendas.

La Superintendencia de Entidades de Ahorro y Préstamo se encargaba de la supervisión, vigilancia y fiscalización de las Entidades de Ahorro y Préstamo.

En marzo de 1984, se dictó el decreto N° 69, relativo al “Régimen de estímulos para la fluidez del mercado habitacional”, que perseguía el objetivo de incentivar la venta del “considerable inventario de viviendas que no han sido ocupadas”, lo cual “era incongruente con las necesidades de densos sectores de la población” y generó “considerables inmovilizaciones para las empresas de construcción y las instituciones financieras que concedieron los correspondientes créditos hipotecarios”. Se trataba de un subsidio adicional a la tasa de interés por un período variable, según el precio de las viviendas. Posteriormente se autorizó a los entes financieros a otorgar créditos hasta por el 95% del valor del inmueble dado en garantía.

En noviembre de 1984, se dicta el Decreto N° 335, en donde se modificaron las escalas de precios de las viviendas, manteniéndose la misma política de desgravámenes del ISLR y de tasas preferenciales de interés.

Casi dos décadas más tarde, el 16 de julio de 1986 se promulgó la Reforma Parcial de la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, modificando cinco (5) artículos de la Ley de julio de 1.966.

Durante sus tres décadas de funcionamiento, el Sistema había acumulado problemas que afectaron su cabal desempeño, los cuales originaron tanto la desviación de sus objetivos primarios como en la instrumentación de políticas que no enfrentaron con éxito los cambios en el entorno económico y financiero del país.

En noviembre de 1993 se modificó el marco conceptual y legal a través del decreto N° 3.243 la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, con la finalidad de crear condiciones para estimular la autodisciplina financiera y adelantar su proceso de modernización y reconversión.

El régimen aprobado en 1993 traía modificaciones destinadas a liberalizar y ampliar la actuación de las entidades, manteniendo el énfasis en el financiamiento de vivienda. Se preveía que las que se constituyeran en el futuro adoptarán solamente las formas de sociedades anónimas y las que se encontraban en funcionamiento tenían la opción de mantener su base mutualista, se establecieron mayores exigencias de recursos propios, estarían sometidas a requisitos de constitución, de encaje, de información financiera y de exigencias similares a las demás instituciones financieras.

Se amplió el campo de actividades a las entidades para cubrir las necesidades de servicios financieros a la familia, a las sociedades cooperativas, al

artesano, al profesional, a las pequeñas empresas, industriales y comerciales y en especial a la concesión de créditos para vivienda familiar y la adquisición de inmuebles para el desarrollo de la comunidad.

Se establecieron requisitos y procedimientos más rigurosos y selectivos para regular el proceso de promoción, constitución y funcionamiento de nuevas entidades.

Se estableció un régimen de operaciones más abierto pero manteniendo la especialización en el campo de la vivienda. Las operaciones pasivas extendieron las posibilidades de captación de los depósitos a la vista, y flexibilización de su emisión, incorporando instrumentos de captación de formas variadas y naturaleza, dentro de las cuales se incluyen los títulos hipotecarios.

Se amplió las probabilidades de acción de las operaciones accesorias y conexas de las entidades. Así como también las limitaciones y prohibiciones.

Se estableció a las entidades un monto de capital mínimo pagado, y un porcentaje de ponderación de riesgos.

Así mismo se establecieron disposiciones para la transformación de las entidades que tenía la figura de sociedades civiles a sociedades anónimas.

Se redefinió el papel del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo lo cual lo convirtió en un instituto destinado al fomento de un mercado secundario de hipotecas, además de servir, principalmente, como organismo intermediario de fondos destinados al financiamiento habitacional. Se creó un fondo especial que garantizó la restitución de préstamos hipotecarios, no sólo a las entidades, sino también a otras instituciones hipotecarias.

Hubo un cambio en el marco institucional ya que la supervisión y control de las entidades fue asumido por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras y se traspasó al Fondo de Garantía de Depósitos y Protección Bancaria, la función de garantizar los depósitos del público como la de servir de liquidador de dichas entidades, se logró una mayor concentración de actividades en los Organismos de Supervisión, Dirección y Control.

El 15 de diciembre de 1993 se publicó en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº 4.659 la Ley de Política Habitacional que tenía por objeto establecer las bases para definir una Política Habitacional del Estado venezolano, a través de la República, los Estados, los Municipios y de la Administración Descentralizada,

dándole continuidad y coherencia a los Sectores Públicos y Privado, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda existente en el país.

El 30 de octubre de 2000 fue publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.066 la Ley que reguló el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, derogando la Ley de Política Habitacional del año 1993.

A continuación se resumen los artículos más importantes de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional vigente hasta el 09 de mayo de 2005, fecha a partir del cual entra en vigencia la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

El Objeto de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional era desarrollar los principios que en materia de vivienda establece la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y determinar las bases de la política habitacional para que el Estado a través de la República, los Estados, los Municipios y los entes de la administración descentralizada, así como todos los agentes que puedan intervenir, estimulen, movilicen y apoyen de manera coherente las acciones de los sectores público y privado, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda en el país.

La Política Habitacional estaba definida con base al Plan Nacional Quinquenal de Vivienda desarrollada en los Planes Anuales Habitacionales y ejecutada mediante los programas habitacionales.

La asistencia habitacional era prestada a aquellas personas o familias cuyos ingresos mensuales no superaban las 110 UT, y tenían protección especial por parte del Estado, las personas o familias que no tenían ingresos o cuyo ingreso mensual esté por debajo de una cantidad equivalente a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 UT) .

El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) era el ente que podía ajustar el número de unidades tributarias, cuando y dónde las circunstancias económicas y financieras del país así lo requiriesen.

El Subsistema de Vivienda estaba conformado por:

1. El Ministerio de Infraestructura;
2. El Consejo Nacional de la Vivienda;
3. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV);
4. Los Comités Estadales de Vivienda;
5. EL Banco Nacional de Ahorro y Préstamo;

6. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras;
7. La Superintendencia de Seguros;
8. La Comisión Nacional de Valores;
9. El Fondo Mutual Habitacional;
10. El Fondo de Garantía;
11. El Fondo de Aportes del Sector Público;
12. El Fondo de Rescate;
13. Los afiliados y otros beneficiarios;
14. La Comunidad Organizada;
15. Los patronos o empleadores; y
16. Los ejecutores públicos y privados.

La Ley definía siete programas para desarrollar la política habitacional:

1. Atención a los pobladores de la calle;
2. Habilitación física de las zonas de barrios;
3. Mejoramiento y ampliación de las casas en barrios y urbanizaciones populares;
4. Rehabilitación de urbanizaciones populares;
5. Nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo;
6. Urbanizaciones y viviendas regulares;
7. Otros definidos por CONAVI de conformidad con la Ley y sus Normas de Operación.

Estos programas estaban financiados con recursos de:

- El Fondo de Aportes del Sector Público (FASP) constituido anualmente por el (5%) de los ingresos ordinarios estimados en la Ley de Presupuesto, deducidos los montos correspondientes del situado constitucional.
- El Fondo Mutual Habitacional constituidos por el ahorro de los empleados (1%) empleadores (2%) y ahorristas voluntarios (3%).
- Otras fuentes de recursos que pueden ser recursos de las Instituciones Financieras o préstamos de Organismos Multilaterales.

Los programas estaban clasificados en:

Programas no reproductivos: aquellos que no exigen una contraprestación económica por parte del beneficiario de la asistencia habitacional.

Programas reproductivos: aquellos que exigen una contraprestación económica por parte del beneficiario de la asistencia habitacional.

Programas mixtos: aquellos que pueden exigir una contraprestación económica por parte del beneficiario de la asistencia habitacional.

El otorgamiento de los créditos hipotecarios podía realizarse de manera individual, al representante del grupo familiar, de manera colectiva, a la comunidad organizada a través de su representante.

La tasa de interés aplicada a los créditos que se otorgaban con recursos de cualquiera de las fuentes de recursos, era la del mercado.

Los préstamos hipotecarios se otorgaban en función de los ingresos del o de los beneficiarios, estableciéndose como pago mensual un porcentaje que no podía exceder del treinta (30%) del ingreso del grupo familiar. Dicho pago se ajustaba periódicamente, por lo menos una vez al año, en función de la variación de ingresos. El CONAVI era el organismo que fijaba los parámetros de variación utilizando los índices de la Oficina Central de Estadísticas y el Banco Central de Venezuela.

El plazo máximo de cancelación de estos préstamos era de 30 años mediante la cancelación de pagos mensuales y consecutivos.

Se establecía un subsidio directo a la demanda, que es un subsidio familiar de vivienda en dinero, otorgado una sola vez sin la obligación de restitución, siempre y cuando, el beneficiario cumpliera con las condiciones que preveía la Ley. El monto del Subsidio era determinado por el Consejo Nacional de la Vivienda mediante resolución publicada en la Gaceta Oficial.

El Consejo Nacional de la Vivienda fijaba anualmente el monto de los recursos que eran disponibles para el otorgamiento de estos subsidios en función del Plan Anual Habitacional y de la disponibilidad del Fondo de Aportes del Sector Público.

Los recursos del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional estaban constituidos en fondos configurados por dos regímenes: el Régimen de capitalización representado en el Fondo Mutual Habitacional y el Régimen de Solidaridad representado en el Fondo de Aportes del Sector Público.

Con los recursos de los beneficiarios de los programas reproductivos, se constituyeron además el Fondo de Garantía y el Fondo de Rescate.

La Superintendencia de Bancos tendrá a su cargo la inspección, control y fiscalización de todo lo relacionado con el cumplimiento de esta Ley, sus Normas de Operación y las resoluciones emanadas por el Consejo Nacional de la Vivienda en lo concerniente a las instituciones financieras regidas por la Ley de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro.

El Ministerio de Infraestructura previa opinión del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda convenía la administración del Fondo Mutual Habitacional, del Fondo de Aportes del Sector Público, Del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate mediante fideicomiso de inversión o contrato de administración con el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo.

Los recursos de los Fondos integrados de vivienda debían ser colocados.

- En préstamos a los afiliados al Subsistema de Vivienda y política Habitacional dirigidos a los programas reproductivos.

- En préstamos para la construcción de viviendas dirigidas a los afiliados del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Los recursos que no fuesen colocados en los préstamos mencionados anteriormente, debían colocarse en inversiones que garantizaran solvencia, liquidez y rentabilidad.

El Fondo Mutual Habitacional estaba constituido por los aportes que mensualmente debían efectuar los empleados u obreros y los empleadores o patronos, tanto del sector público como del sector privado en las cuentas del Fondo Mutual habitacional abiertas en instituciones financieras, regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

El aporte al Fondo Mutual era de carácter obligatorio. No obstante los afiliados al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional podían participar voluntariamente en el Fondo Mutual habitacional, con la excepción de aquellas personas que hayan alcanzado la edad de sesenta (60) años.

Para ser beneficiario de los programas reproductivos, las personas naturales debían cotizar al Fondo Mutual Habitacional y tener como mínimo doce (12) cotizaciones.

En la Ley de Presupuesto se asignaba anualmente al Fondo de Aportes del Sector Público, créditos por un monto equivalente al cinco (5%) de los ingresos

ordinarios estimados en el respectivo presupuesto, deducidos los montos correspondientes al Situado Constitucional.

El Fondo de Garantía creado en activos seguros, rentables y de fácil realización, con las primas que debían pagar los beneficiarios de préstamos hipotecarios o créditos.

Los préstamos y recursos que se otorgaban con recursos que provenían del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional y de otras fuentes debían estar amparados por el Fondo de Garantía. El pago de las primas estará a cargo del beneficiario del préstamo. El monto y la forma de pago de las primas para la cobertura serán establecidas por el CONAVI.

El Fondo de Rescate tenía por objeto cubrir en los términos y porcentajes que establecían en las Normas de Operación el riesgo de cancelación del saldo de los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mutual Habitacional y de otras fuentes, adeudado por el beneficiario al vencimiento del plazo del préstamo. Este fondo continuará conformado con primas que deben pagar los beneficiarios de préstamos o créditos.

Sistema de Régimen Prestacional de Vivienda Y Hábitat

La seguridad social es un derecho humano social, fundamental e irrenunciable garantizado por el Estado a todos los venezolanos residentes en el territorio de la República, para ello, el Estado crea un Sistema de Seguridad Social, integrado de sistemas y regímenes prestacionales, complementarios entre sí e interdependientes destinados a atender las contingencias objeto de la protección social de dicho sistema.

El Sistema de Seguridad Social garantiza las contingencias que se menciona a continuación: la salud y las prestaciones por maternidad, paternidad, enfermedades y accidentes, pérdida involuntaria de empleo, desempleo, vejez, viudedad, orfandad, vivienda y hábitat, recreación, cargas derivadas de la vida familiar, etc.

El Sistema de Seguridad Social venezolano está integrado por los sistemas prestacionales siguientes: Salud, Previsión Social y Vivienda y Hábitat. Este último se crea con carácter intersectorial y descentralizado para garantizarle a la población

unas condiciones de vida óptima, con la adquisición de una vivienda principal con costos moderados, un sistema de financiamiento accesible, adaptado a los ingresos familiares.

En la Gaceta Oficial N° 38.182 de fecha nueve (09) de mayo de 2005, fue publicada la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, reimpressa por error de copia en la Gaceta Oficial N° 38.204 del 08 de junio de 2005.

Según el artículo 1 y 2 esta Ley tiene por objeto regular la obligación del Estado venezolano de garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos, y asegurar su protección como contingencia de la seguridad social y servicio público de carácter no lucrativo. Está orientado a la satisfacción progresiva del derecho humano a la vivienda, que privilegie el acceso y seguridad de la tenencia de la tierra, adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación y ampliación de la vivienda, servicios básicos esenciales, urbanismo, habitabilidad, y los medios que permitan la propiedad de una vivienda digna para la población dando prioridad, a las familias de escasos recursos.

Según el artículo 13 de la Ley la vivienda y hábitat dignos son definidos en términos de parámetros de calidad, para garantizar la satisfacción de las necesidades de cada grupo familiar, atendiendo aspectos tales como:

1. El diseño en función del sitio geográfico y lugar cultural, según particularidades locales.
2. La participación de la comunidad en su determinación.
3. La inserción de la vivienda y del asentamiento en la trama urbana.
4. El cumplimiento de los requisitos mínimos de habitabilidad.
5. La prohibición de hacinamiento espacial o familiar.
6. Vivienda saludable en términos de sanidad, salubridad, ventilación e iluminación.
7. Vivienda segura desde el punto de vista ambiental, social y estructural constructivo.
8. Viviendas con espacios diferenciados social y funcionalmente.
9. Viviendas con posibilidades de progresividad y adaptabilidad al desarrollo futuro.
10. Inserción en el hábitat, con todos los servicios de infraestructura y aquellos de índole comunitario.

11. La calidad y accesibilidad física, ajustados a parámetros de densidad, distancias y otros.

Según los artículos 27, 32, 33,35 y 36 de la Ley se establece que para garantizar la satisfacción progresiva de derecho a la vivienda y hábitat dignos se crea el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que ejercerá las funciones políticas, sociales, económicas y de producción. Mediante la función político social, el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, promoverá la organización en comunidades autogestionarias con participación protagónica en sus diferentes niveles, y cumplirá con la función de elegibilidad y adjudicación de viviendas. Con respecto a su función económica ejecutará todas las actividades necesarias para la obtención del Sistema de Recursos, su eficaz administración y su eficiente y oportuna distribución, así como la recaudación de los recursos financieros a los fines de su reinversión. La función de producción generará los bienes y servicios necesarios para la construcción de la vivienda y hábitat.

Según los artículos 38, 39,40 y 41 de la Ley los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat están estructurados de la siguiente manera:

a) Sector Público

Ministerio para la Vivienda y Hábitat

Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

b) Sector Privado

Lo compone, toda forma de organización mercantil, cooperativa, civil o profesional, debidamente registrada, orientada a la promoción, construcción, producción, educación privada, investigación, intermediación financiera, comercialización, distribución y demás actividades relacionadas con la planificación, producción y financiamiento de vivienda y hábitat.

c) Sector de los Usuarios

Está integrado por todos los individuos, familias y comunidades, organizadas o no, cuya participación en cada uno de los ámbitos previstos en el Sistema

Nacional de Vivienda y Hábitat, forman parte decisiva en toda actuación de vivienda y hábitat.

Rectoría del Sistema Nacional de Vivienda Y Hábitat

Según el artículo 44 de la Ley el Ministerio para la Vivienda y Hábitat (MHV): es el organismo con competencia en materia de vivienda y hábitat que ejerce la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social. Tiene un rol estratégico, de establecimiento de políticas públicas en el ámbito nacional, regional y municipal y de líneas maestra para el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de seguimiento y monitoreo de la ejecución programática, física y financiera, así como la coordinación de todas las instancias organizativas y territoriales.

Según el artículo 49 de la Ley el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat (BANAVIH): es un instituto autónomo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, distinto e independiente del Fisco Nacional, con autonomía financiera, organizativa, administrativa y funcional, adscrito al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. Es un banco de desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que actuará a través de los operadores financieros que determine la Ley y su Reglamento y es el único administrador de los fondos asignados a dicho Sistema. Igualmente y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social asume las competencias del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, y las funciones que éste desempeñaba. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrá su sede en Caracas, y podrá tener oficinas en otras ciudades del país

Según el artículo 52 de la Ley el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrá como objeto:

1. Promover y financiar el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
2. Planificar la producción de vivienda y hábitat.
3. Proponer y administrar las políticas de financiamiento a la producción y al consumo en vivienda y hábitat.

4. Administrar los fondos y recursos financieros.
5. Evaluar, supervisar y controlar a los entes que participan en la administración de los recursos financieros.

Según los artículos 72,74, 76 y 77 de la Ley se hace referencia a los organismos integrales de vivienda y hábitat de la siguiente forma: el gobernador o Alcalde de cada estado creará un solo organismo integral estatal y un solo organismo integral municipal de vivienda y hábitat, así como también dos o más municipios pueden crear una mancomunidad. Con respecto a las comunidades de las parroquias se crearán Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat.

Según el artículo 80 de la Ley el sector privado, estará encargado del desarrollo de las actividades de promoción y producción de vivienda y hábitat a través de:

1. Empresas constructoras, de promoción y empresas industriales del sector privado.
2. Institutos de investigación y de formación profesional debidamente acreditados en el área de investigación de procedimientos, sistemas constructivos, materiales, técnicas, normas u otros campos relacionados con vivienda y hábitat.
3. Planificar y ejecutar programas de formación profesional; formar asociativas comunitarias en las áreas de planificación, de proyectos, producción.

Operadores Financieros

Según el artículo 84 de la Ley los operadores financieros que podrán actuar en el Sistema de Vivienda y Hábitat son los siguientes:

1. Las instituciones financieras regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras registradas ante la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, con capacidad económica, gerencial y

profesional, previa calificación por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

2. Las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat previa calificación por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Los operadores financieros tendrán competencia en el área de financiamiento de la vivienda y hábitat, así como en el área bancaria en lo atinente a tramitación, gestión y recaudación de créditos de viviendas y su funcionamiento.

Según el artículo 85 de la Ley la cooperativa de ahorro y crédito en vivienda y hábitat es una forma de asociación de usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat a través de la cual sus asociados consolidan los recursos provenientes de ahorro, tienen acceso a servicios financieros y obtienen créditos hipotecarios para la producción o adquisición de sus viviendas

Planificación, Desarrollo y Comunicación

Según el artículo 104 y 108 de la Ley la Planificación en Vivienda y Hábitat es el conjunto de acciones requeridas para la formulación, implementación, seguimiento y control de políticas, estrategias y planes en los diversos ámbitos territoriales, para lograr una actuación coordinada y racional, orientada a enfrentar efectiva y eficientemente el problema de vivienda y hábitat. Será descentralizada, viable, integral, dinámica, flexible, susceptible de evaluación continua y sistemática, democrática y participativa.

Según el artículo 112 y 117 de la Ley la Política Nacional de Vivienda y Hábitat es el conjunto de directrices estratégicas del Estado, que orientan la formulación, implementación, seguimiento y control de las políticas, planes y programas que permiten satisfacer las necesidades de vivienda y hábitat a nivel nacional. Se ejecutarán a través de los planes, programas estratégicos, proyectos y acciones, en el corto, mediano y largo plazo. El Ministerio para la Vivienda y Hábitat será el responsable de la evaluación de la ejecución de la política nacional de vivienda y hábitat.

Según el artículo 119 de la ley los tipos de Planes en materia de vivienda y Hábitat son: Planes Nacionales de Desarrollo, Plan Operativo Anual Nacional, Planes Estadales, Planes Municipales, Planes Parroquiales, Planes Comunitarios, Planes Nacionales de Investigación y Planes Nacionales de Asistencia Técnica.

Según el artículo 121 de la Ley los Planes Nacionales de Desarrollo en Vivienda y Hábitat son:

1. Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de largo plazo, equivalente al período constitucional;
2. Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de mediano plazo, equivalente al marco plurianual; y
3. Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de corto plazo, equivalente al presupuesto anual.

Los organismos de sector público deberán suministrar al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat la información requerida para la formulación, implementación, seguimiento y evaluación del Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat.

Según el artículo 124 de la Ley los planes estadales, municipales y parroquiales de vivienda y hábitat serán:

1. Plan de Vivienda y Hábitat de mediano plazo, equivalente al marco plurianual, para cada ámbito.
2. Plan de Vivienda y Hábitat de corto plazo, equivalente al presupuesto anual de cada ámbito.

Según el artículo 124 de la Ley los planes comunitarios de vivienda y hábitat deberán contener las necesidades habitacionales y prioridades de atención, proyectos y acciones, así como las fuentes de financiamiento identificadas por la comunidad y acuerdos alcanzados. Estos tendrán un horizonte temporal de un año.

PROGRAMAS DE VIVIENDA Y HABITAT

Según el artículo 131 de la Ley los programas de vivienda y hábitat representan los mecanismos para la concreción de las estrategias definidas en los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat. El diseño de los proyectos debe responder a las características y parámetros establecidos en estos programas. El Ministerio para la Vivienda y Hábitat definirá las características, términos generales y alcance de los programas de vivienda y hábitat.

Según el artículo 131 de la Ley los ámbitos de actuación para la generación de programas de vivienda y hábitat son los siguientes:

1. Urbano: comprende asentamientos humanos populares en áreas urbanas; urbanizaciones construidas por organismos públicos; urbanizaciones populares construidas por entes privados; áreas definidas como patrimonio histórico o cultural o de protección especial; y nuevas urbanizaciones.

2. Rural: comprende nuevos asentamientos y asentamientos existentes.

3. Indígena: comprende nuevos asentamientos y asentamientos existentes.

4. Especial: comprende aquellos definidos como tal por el Ministerio de Vivienda y Hábitat

Fondos de Vivienda Y Hábitat

Según el artículo 157 de la Ley para la administración y distribución de los recursos financieros se constituyen los siguientes Fondos:

1. Fondo de Aportes del Sector Público.

2. Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.

3. Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.

4. Fondo de Contingencia.

5. Cualquier otro Fondo que determine el Ministerio para la Vivienda y Hábitat.

Según el artículo 158 de la Ley establece que para garantizar la permanencia y seguridad de los recursos financieros, existen los siguientes mecanismos:

1. Fondo de Garantías Hipotecarias.
2. Garantías hipotecarias.
3. Tenencia de la tierra y bienhechurías.

El Fondo de Aportes del Sector Público

Según el artículo 161 y 167 de la Ley este Fondo está conformado por la asignación presupuestaria del 14% de los ingresos ordinarios del presupuesto anual de la Nación para el sector vivienda. Estos recursos están destinados a financiar la ejecución de los planes, programas, proyectos y acciones de vivienda y hábitat; costos de preinversión y elaboración de estudios y proyectos de producción; ejecución de proyectos en casos de emergencia o contingencia; subsidio directo habitacional; incentivos del Estado; préstamos a corto plazo para la ejecución de vivienda y hábitat desarrollados por el sector privado; créditos a largo plazo para los beneficiarios de los programas; líneas de crédito a las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, para el financiamiento de la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda de los asociados; costos fiduciarios a los operadores financieros y del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat.

Fondo de Ahorro Obligatorio de Vivienda

Según el artículo 171 de la Ley este Fondo estará constituido patrimonialmente por las cuentas de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador.

Según el artículo 172 y 173 de la Ley en cuanto al monto de los aportes a las cuentas de Ahorro Obligatorio, estos estarán constituidos por un aporte mensual del tres por ciento (3%), el cual podrá ser incrementado por el Ministerio para la Vivienda y Hábitat, donde un 1/3 del mismo corresponderá a los aportes de los trabajadores y los 2/3 restantes, corresponderá a aportes realizados por el patrono, calculado sobre la base del ingreso mensual.

Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

Según el artículo 177 de la Ley el objeto de este Fondo es fomentar el ahorro para la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda única principal; servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de aquellas personas que tengan o no relación de dependencia, independiente de sus condiciones laborales, económicas o sociales mediante un esquema de incentivos, no restrictivo, abierto y de libre acceso que determine el Estado.

Fondo de Garantía

Según el artículo 186 de la Ley el Fondo de Garantía es un fondo que garantiza los préstamos hipotecarios otorgados con recursos de esta Ley, se nutre con las primas que deben pagar los beneficiarios de préstamos o crédito. Tiene por objeto cubrir los siguientes riesgos:

1. Recuperación de los préstamos cuyo nivel de morosidad conlleve a la ejecución de hipotecas.
2. Recuperación de los préstamos hipotecarios a corto plazo al constructor.
3. Cubre hasta el saldo del capital del préstamo en caso de fallecimiento del beneficiario del préstamo.

4. Cubre hasta el saldo del capital del préstamo en caso de discapacidad total permanente del beneficiario del préstamo.

5. Cubre los daños hasta el monto garantizado, que se ocasionen en el inmueble con motivo de incendio y aliados, terremoto, inundación u otros riesgos previstos en el contrato de garantía.

6. Cubre hasta seis cuotas consecutivas del capital e intereses y seguros del deudor, en caso de pérdida de empleo.

Fondo de Contingencia

Según el artículo 198 de la Ley el objeto de este fondo es garantizar la protección a toda persona y familias que hayan perdido su vivienda principal por causas de emergencias nacionales producto de catástrofes naturales, el Estado debe constituir un Fondo de Contingencia que cubrirá la construcción o adquisición de una nueva vivienda, en caso de pérdida total, o la rehabilitación, en caso de pérdida parcial.

Parámetros Para La Determinación de Los Niveles de Atención Con Recursos Financieros de Los Fondos

Según el artículo 203 de la Ley el Ejecutivo Nacional mediante el Reglamento de esta Ley debe establecer los niveles de atención para el financiamiento de la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución los cuales se ajustarán a los siguientes parámetros:

1. Nivel de Ingreso que en conjunto tengan las personas que integran un grupo familiar.

2. Personas que integran el grupo familiar según su número, filiación y condiciones socioeconómicas.

3. Condición laboral de los integrantes mayores de edad del grupo familiar y tipo de empleo según su carácter formal o informal.

4. Tipo de necesidad del grupo familiar en materia de vivienda y hábitat según se trate de la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, ampliación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de viviendas.

5. Ahorros acumulados.

Garantía de Los Préstamos

Según el artículo 204 de la Ley los préstamos que se otorguen bajo esta Ley quedan garantizados con una hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del mismo, cuyo único acreedor será el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y autorizará la constitución de:

1. Hipoteca de primer grado, compartida con acreedores institucionales.
2. Hipoteca de segundo grado con otro acreedor hipotecario.

Préstamos Hipotecarios

Según el artículo 207 de la Ley los préstamos hipotecarios se otorgarán a través del Sistema de Elegibilidad de beneficiarios, estableciéndose como cuotas de pagos mensuales un porcentaje comprendido entre un cinco por ciento (5%) y veinte por ciento (20%) del ingreso mensual familiar y, en ningún caso la sumatoria de la amortización de capital y pago de intereses podrá exceder de un veinte (20%) del ingreso familiar mensual. El Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat solicitará al operador financiero autorizado que cada deudor hipotecario consigne anualmente los recaudos necesarios para la determinación de la cuota en función de sus ingresos.

Según el artículo 209 de la Ley el plazo mínimo y máximo de los préstamos hipotecarios, será fijado por el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat, previa autorización del Ministerio para la Vivienda y Hábitat, mediante resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Según el artículo 212 de la Ley no podrá otorgarse al mismo grupo familiar más de un crédito hipotecario con los recursos de esta Ley. Quedan exceptuados de esta norma aquellas familias que después del sexto año de haber recibido un crédito y estén solventes con sus obligaciones, soliciten otro destinado a:

1. Ampliación o remodelación de su vivienda.
2. La enajenación con la finalidad de construir otra vivienda, en terreno de su propiedad.
3. La enajenación para la adquisición de una nueva vivienda.

Según el artículo 248 de la Ley los préstamos otorgados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat para el financiamiento de la adquisición, mejora y ampliación de viviendas serán cancelados por sus beneficiarios conforme a las modalidades que acuerde dicha institución. La recuperación y cobro de los referidos recursos estará a cargo de los entes operadores, y serán acreditados, directamente por el beneficiario del préstamo, en una cuenta que a nombre de dichos operadores mantendrá el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Los recursos producto de esta recuperación se reintegrarán al Fondo que dio origen al préstamo.

Elegibilidad Para La Asistencia Habitacional

Según el artículo 248 de la Ley son beneficiarios de la asistencia habitacional del Estado, todos los ciudadanos, las ciudadanas, las familias y las comunidades, inscritas en el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios; debidamente registrados en el Sistema de Seguridad Social. Son sujetos de protección especial.

1. Las Comunidades indígenas.
2. Los damnificados, independientemente de sus niveles de ingresos.

3. Las ciudadanas y ciudadanos mayores de sesenta años de edad.
4. Las mujeres solas o los hombres solos, que ejerzan la jefatura de la familia, con ingreso per-cápita mensual de hasta un máximo de tres salarios mínimos urbanos.
5. Las ciudadanas, ciudadanos y las familias que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley y tengan un ingreso promedio per cápita mensual menor a dos salarios mínimos urbanos.

Los límites de los ingresos podrán ser modificados por el Ministerio para la Vivienda y Hábitat, en atención al análisis y evaluación de la situación socioeconómica del ingreso familiar.

Según el artículo 249 de la Ley el Ministerio para la Vivienda y Hábitat establecerá un Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios como herramienta mediante la cual se determinan los procedimientos de postulación, preselección y calificación para el otorgamiento del subsidio directo habitacional.

Este sistema dará prioridad a aquellos postulantes que tengan un ingreso promedio per cápita mensual inferior a catorce (14) salarios mínimos urbanos.

Según el artículo 250 de la Ley el Ministerio para la Vivienda y Hábitat, creará e implantará el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios en cada municipio, en el cual deben inscribirse todos los ciudadanos, las ciudadanas, familias y comunidades que aspiren a algunas de las modalidades de asistencia habitacional.

Del Subsidio Habitacional.

Según el artículo 254 de la Ley el subsidio directo habitacional constituye una contribución directa del Estado destinado a apoyar a los ciudadanos, ciudadanas, familias y comunidades beneficiarias de la asistencia habitacional. Es no restrictivo, productivo, abierto y de libre acceso, de carácter no reembolsable, asignado a través del Sistema de Elegibilidad de Beneficiario y estará destinado para la adquisición, ampliación o mejoras de una vivienda principal.

El subsidio directo habitacional será otorgado una sola vez, salvo en los casos en que los beneficiarios de éste sean objeto de situaciones de contingencia por catástrofes naturales, calamidades públicas u otro acontecimiento similar, decretados por el Ejecutivo Nacional.

Del Control y Supervisión

Según el artículo 256 de la Ley la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social tendrá a su cargo, en vivienda y hábitat, el control y supervisión de los patronos, los ahorristas, los operadores, el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat, los constructores promotores y los órganos y entes ejecutores.

Según el artículo 258 de la Ley la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras supervisará a los entes operadores financieros y al Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat.

Proceso Operativo del Fondo de Ahorro Obligatorio Para La Vivienda (FAOV)

La Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (LRPVH) delega en el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat (BANAVIH), bajo la rectoría del Ministerio para la Vivienda y Hábitat (MVH), el rol como único administrador de los recursos financieros que se originen por la aplicación de la referida Ley. Para la administración y distribución de estos recursos, se constituyen los siguientes fondos:

1. Fondo de Aportes del Sector Público (FASP)
2. Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV)
3. Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.
4. Fondo de Contingencia y
5. Cualquier otro fondo que determine el ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Disposiciones Generales

1. Los Operadores Financieros no podrán destinar recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, para fines distintos a los establecidos en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. En caso de incurrir en esta falta, estarán obligados a reintegrar tales recursos, sin perjuicio de la aplicación de una multa no menor del doble de dichos recursos y de las sanciones previstas en la referida Ley, a la institución y a los miembros de su Junta Directiva. El retardo de la devolución de estos recursos generará intereses de mora aplicando la tasa de interés moratoria máxima que permita el Banco Central de Venezuela a las instituciones financieras y su monto pasará a formar parte de este Fondo.
2. Los Operadores Financieros, deberán hacer uso eficiente de los recursos recibidos del FAOV. Así mismo, estarán obligados a justificar la utilización de los recursos.
3. Los Operadores Financieros deberán remitir a la Gerencia de Fondos de Inversión del BANAVIH toda la información y documentación requerida para el buen funcionamiento del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, en los plazos, formularios, términos y condiciones establecidos en el Manual de Operación en concordancia con la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y su Reglamento.
4. El uso del Portal WEB del BANAVIH y los Formularios que se deriven de éste, es de carácter obligatorio, así como el envío de los soportes físicos requeridos para todas las operaciones.
5. Los Operadores Financieros deberán enviar al BANAVIH los Cronogramas de Recaudación y Desembolsos.
6. Los Operadores Financieros deberán enviar al BANAVIH, la tarjeta(s) de firma(s) autorizada(s), firmada por el Presidente o su equivalente, del Operador Financiero para tramitar las solicitudes de Recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda y cualquier otra operación inherente al mismo.
7. Los Operadores Financieros deberán depositar los montos por los diferentes conceptos de recaudación en la cuenta y el Banco designado por el BANAVIH para tal fin.

8. En la misma fecha que se efectúe el depósito o transferencia bancaria, deberán ingresar dicha información, con todos los datos requeridos, en el portal web del BANAVIH.
9. Las solicitudes de recursos deberán tramitarse a través del Portal web del BANAVIH. De igual forma, remitirán los soportes físicos de dicha solicitud. En ningún caso el BANAVIH dará curso a aquellas solicitudes de recursos que no cumplan con esta condición.
10. Los Operadores Financieros deberán informar el nombre del Banco, Número y Tipo de Cuenta donde se deben depositar los recursos solicitados. Esta información será suministrada en todas y cada una de las oportunidades en las que se efectúen Solicitudes de Recursos.
11. Los Operadores Financieros deben justificar la utilización de los recursos solicitados, cada vez que deseen efectuar una nueva "Solicitud de Recursos", igualmente deberán estar al día en los depósitos por concepto de recaudación semanal. Esta justificación debe hacerse dentro de los tres (3) días hábiles del mes inmediatamente posterior al de la recepción de los recursos, independientemente de que se soliciten nuevos recursos.
12. El operador Financiero está obligado a cumplir con los parámetros establecidos para el otorgamiento, tanto del préstamo hipotecario como del Subsidio, en la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y su Reglamento, en las Resoluciones emitidas por el Ministerio para la Vivienda y Hábitat, del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat y demás normas que rigen la materia.
13. El BANAVIH remitirá a los Operadores Financieros una Notificación de Atención a su Solicitud de Recursos, indicándoles el número de referencia de la operación, el monto, la fecha y la forma de pago (depósito en cuenta, nota de crédito o transferencia). Esta información podrá ser consultada en el Portal web del BANAVIH.
14. El BANAVIH, tendrá archivo con los soportes físicos que se generen de las operaciones efectuadas.
15. El BANAVIH se reserva el derecho de verificar directamente o solicitar a los Operadores Financieros información sobre los renglones que conforman todos y cada uno de los Formularios.

Hasta tanto no culmine la fase de implantación del Portal web del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat (BANAVIH), que permitirá realizar las operaciones vía Internet, los Operadores Financieros están autorizados a utilizar los Formularios electrónicos.

Fases del Proceso de Recaudación y Desembolsos de Recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV)

A los efectos de establecer el proceso de recaudación y colocación de los recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio y facilitar los flujos de información entre los agentes que participan en su funcionamiento y operación, se han establecido las siguientes fases:

1. **Primera Fase.** Firma (s) autorizada(s)
2. **Segunda Fase:** Recaudación y programación de desembolsos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.
3. **Tercera Fase:** Solicitudes y Utilización de Recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.

A continuación se describen los procedimientos a seguir por cada uno de los participantes, en cada una de estas fases y los formularios que deben fluir entre el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat y los Operadores Financieros.

1. Primera Fase: Firmas autorizadas

Proceso 1: Registro de Firmas Autorizadas

Objetivo: Informar al BANAVIH de las personas autorizadas por el Operador Financiero para la solicitud de recursos o cualquier otra operación e información inherente al mismo.

Responsable	Descripción
Operadores Financieros	Envía Formularios de “Tarjeta de Registro de Firmas Autorizadas” al BANAVIH, firmada por el Presidente, o su equivalente, del Operador Financiero. La utilización de esta Tarjeta aplica en los siguientes casos: <ol style="list-style-type: none"> 1. Incorporación de un nuevo Operador Financiero 2. Por Incorporación o desincorporación de las personas autorizadas 3. Cuando el BANAVIH lo considere necesario
BANAVIH	Recibe Formulario (s) de “Tarjeta de Registro de Firmas Autorizadas” enviado por los Operadores Financieros, lo digitaliza y archiva en el Registro de Firmas autorizadas

Segunda Fase: Recaudación del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) y Programa de desembolsos

Proceso 1: Elaboración del Cronograma

1.1 Cronograma Semestral de Recaudación de Desembolsos

Objetivo: Informar al BANAVIH de las estimaciones por recaudación y desembolsos que prevé el Operador Financiero recaudar y aplicar durante el semestre.

Responsable	Descripción Proceso
Operadores Financieros	Carga en el Portal web del BANAVIH el “Cronograma Semestral de Recaudación y Desembolsos”, en el cual estimará cada uno de los conceptos por recaudación y desembolsos a efectuar durante ese período. Envía al BANAVIH el “Cronograma Semestral de Recaudación y Desembolsos” generado por el Portal Web del

	<p>BANAVIH, firmado por la (s) persona (s) autorizada (s).</p> <p>Esta información deberá ser remitida al BANAVIH hasta el 15 de diciembre para el semestre(enero a junio) y hasta el 15 de junio para el semestre (julio a diciembre).</p> <p>Nota: En caso de ajustes o rectificaciones de algún cronograma semestral, los Operadores Financieros deberán actualizar en el Portal web del BANAVIH, el formulario de cronograma y lo remitirán al BANAVIH conjuntamente con la justificación de origen y motivo de la modificación, firmada por la (s) persona(s) autorizada (s).</p>
BANAVIH	<p>Recibe el “Cronograma Semestral de Recaudación y Desembolsos” generado de la carga efectuada en el Portal web por el Operador Financiero, verifica la información y actualiza status para realizar revisiones y comparaciones posteriores.</p>

1.2 Cronograma Bimestral de Recaudación y Desembolsos

Objetivo: Informar al BANAVIH de las estimaciones por recaudación y Desembolsos que prevé el Operador Financiero recaudar y aplicar durante el periodo establecido, de acuerdo a su presión crediticia comprometida o por comprometer del Fondo.

Responsable	Descripción Proceso
Operadores Financieros	<p>Carga en el Portal Web del BANAVIH el “Cronograma Bimestral de Recaudación y Desembolsos” generado por el Portal web del BANAVIH, firmado por la (s) persona (s) autorizada (s).</p> <p>Esta información es remitida al BANAVIH hasta el día 15 de cada uno de los meses: en diciembre (enero-febrero); en febrero (marzo-abril); en abril (mayo-junio); en junio (julio-</p>

	<p>agosto); en agosto (septiembre-octubre); en octubre (noviembre-diciembre).</p> <p>Nota: En caso de ajustes o rectificaciones de algún cronograma bimestral, deberá actualizar en la página web del BANAVIH, el Formulario del cronograma y remitirlo conjuntamente con la justificación de origen y motivo de la modificación, firmada por la persona (s) autorizada (s)</p>
BANAVIH	<p>Recibe el cronograma Bimestral de Recaudación y Desembolsos” generado de la carga efectuada en el Portal Web por el Operador Financiero, verifica la información y actualiza status.</p>

Proceso 2: Recaudación Semanal de Recursos

Objetivo: Informar al BANAVIH de la recaudación recibida por el Operador Financiero para el Fondo de Ahorro Obligatorio durante la semana inmediatamente anterior.

Responsable	Descripción Proceso
Operadores Financieros	<p>Recibe el aporte de los ahorristas al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV), a través de los siguientes conceptos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Depósitos de los patronos o empleadores 2. Transferencias de cuentas 3. Recuperaciones de capital e intereses generados por los préstamos a corto y largo plazo otorgados con recursos del Fondo 4. Excedentes por ventas de inmuebles a corto y largo plazo 5. Multas y Sanciones. <p>Carga en el portal web del BANAVIH el formulario “ Recaudación Semanal de Recursos”, en el cual se deduce del monto total recaudado en el periodo, los costos de Intermediación del Operador Financiero y el BANAVIH, obteniendo el monto neto a depositar por concepto de recaudación.</p> <p>Nota: En los casos eventuales en que se presenten errores u omisiones en la información suministrada deberán cargar</p>

	<p>nuevamente en el Portal Web del BANAVIH, el Formulario de "Recaudación Semanal de Recursos", e indicar el motivo y periodo de la sustitución según sea el caso (recaudación, complemento de recaudación o ajuste de recaudación), remitiéndolo al BANAVIH conjuntamente con la justificación de la modificación, firmada por la(s) persona(s) autorizada(s).</p> <p>En ninguno de los casos el Operador Financiero podrá hacer uso directo de los recursos recaudados para satisfacer compromisos de préstamos u otros desembolsos.</p> <p>Efectúa en el primer día hábil de cada semana el depósito o transferencia bancaria de la recaudación del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV), correspondiente a la semana inmediatamente anterior, en el Banco y Cuenta indicado por el BANAVIH.</p> <p>Envía Formulario emitido por el Portal Web conjuntamente con el depósito o transferencia bancaria en original, el mismo día en que se realice la operación indicada en el punto anterior firmado por la (s) persona (s) autorizada (s).</p>
BANAVIH	<p>Recibe el "Formulario de Recaudación Semanal de Recursos", generado de la carga efectuada en el Portal Web por el Operador Financiero, verifica la información, registra la operación y actualiza status.</p>

Tercera Fase: Solicitudes y Utilización de Recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV)

Proceso 1: Solicitud de Recursos

Objetivo: Solicitar al BANAVIH los recursos para ser aplicados en las distintas modalidades de préstamos contenidos en el artículo 176 de la LRPVH provenientes del FAOV, y los recursos para el otorgamiento del Subsidio directo Habitacional provenientes de diversas fuentes, para aquellas personas que devenguen un ingreso mensual hasta 55 Unidades tributarias (UT.), de acuerdo a las directrices que gire el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat.

Responsable	Descripción Proceso
Operadores Financieros	<p>Carga en el Portal web BANAVIH la "Solicitud de Recursos", en el cual se solicitan los recursos a ser aplicados a préstamos de corto y largo plazo, discriminados por unidades tributarias, así como aquellas operaciones relacionadas con el Fondo (transferencias, desincorporaciones y retiros del Fondo).</p> <p>Nota: Para las subsiguientes solicitudes se requiere que los recursos recibidos</p>

	<p>anteriormente hayan sido utilizados total o parcialmente en un 80% y que los depósitos semanales por concepto de recaudación hayan sido efectuados oportunamente.</p> <p>Esta información deberá ser remitida al BANAVIH quincenalmente.</p> <p>Envía al BANAVIH la "Solicitud de Recursos" generado por el Portal Web del BANAVIH, firmado por la (s) persona (s) autorizada (s). Adicionalmente deben remitir "en un medio electrónico" en el cual se especifiquen los beneficiarios de los préstamos, número de cédula, monto del crédito, monto del subsidio, ingreso familiar demostrado.</p>
BANAVIH	<p>Recibe la "Solicitud de Recursos" generado de la carga efectuada en el Portal Web por el Operador Financiero, verifica la información y actualiza status.</p> <p>Compara esta solicitud con el "Cronograma Bimestral de Recaudación y Desembolsos", a efectos de determinar si el monto de las estimaciones reportadas. Una vez comparada la solicitud se procede a realizar la Orden de Pago a favor del Operador Financiero por el monto solicitado. En caso contrario, se le notificará por el Portal Web del BANAVIH y en físico, las razones por la que no será tramitada la solicitud quincenal de desembolsos de recursos.</p> <p>Una vez procesada la Orden de Pago se realizará depósito o transferencia bancaria en la Cuenta y Banco indicados por el Operador Financiero o se emitirá Cheque a su favor.</p> <p>El BANAVIH a través del Portal Web actualizará status y automáticamente se notificará al operador financiero.</p>

Proceso 2: Utilización de Recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV).

Objetivo: Informar al BANAVIH de los recursos que han sido aplicados en las distintas modalidades de préstamos contenidos en el Artículo 176 de la LRPVH provenientes del FAOV.

Responsable	Descripción Proceso
Operadores Financieros	<p>Carga en la página Web del BANAVIH el formulario "Utilización de los Recursos", en el cual informa la justificación de los recursos recibidos en el desembolso anterior.</p> <p>Envía al BANAVIH el formulario de "Utilización de Recursos"</p>

	<p>generado por el Portal Web del BANAVIH, firmado por la (s) persona (s) autorizada (s).</p> <p>Esta información deberá ser elaborada al finalizar el mes y antes de solicitar subsiguientes desembolsos.</p> <p>Nota: Des este procedimiento se puede derivar un "Reintegro a favor del Operador Financiero".</p>
BANAVIH	<p>Recibe la "Utilización de los Recursos" generado de la carga efectuada en el Portal Web por el Operador Financiero, verifica la información y actualiza status, procediendo a su registro. En aquellos casos que no se cumpla con los aspectos señalados en el Formulario, se le notificará por el Portal Web del BANAVIH, a fin de solventar los aspectos observados.</p>

Proceso 3: Reintegro de Recursos No Utilizados a favor del Fondo de Ahorro Obligatorio par ala Vivienda (FAOV)

Responsable	Descripción Proceso
Operadores Financieros	<p>Compara al final de cada mes los recursos recibidos versus los utilizados, en aquellos casos en el cual detecte un excedente de recursos recibidos que no hayan sido aplicados, debe efectuar un depósito o transferencia bancaria en la cuenta y banco indicados oportunamente por el BANAVIH.</p> <p>Carga en el Portal Web del BANAVIH el "Reintegro de Recursos".</p> <p>Envía Formulario emitido por el Portal Web conjuntamente con el depósito o transferencia bancaria en original, el mismo día en que se realice la operación indicada en el</p>

	punto anterior firmado por la (s) persona (s) autorizada (s).
BANAVIH	Recibe el "Reintegro de Recursos" generado de la carga efectuada en el Portal Web por el Operador Financiero, verifica la información y actualiza status, procediendo a su registro. En aquellos casos que no se cumpla con los aspectos señalados en el Formulario, se le notificará por el Portal Web del BANAVIH, a fin de solventar los aspectos observados.

Proceso 4: Reintegro de Recursos a Favor del Operador Financiero

Responsable	Descripción Proceso
Operadores Financieros	<p>En este proceso los Operadores Financieros cargan en el Portal Web del BANAVIH el mismo Formulario "Utilización de los Recursos", y aplica para aquellos casos en los que hayan utilizados sus propios recursos para cubrir conceptos de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat aplicables al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.</p> <p>Envía formulario emitido por el Portal Web acompañado de oficio donde solicitan el reintegro de dichos recursos, indicando el número de cuenta y banco dónde se efectuará el depósito, debidamente suscrito por la (s) firma (s) autorizada (s) registrada (s) en el BANAVIH. Igualmente deberán anexar la información detallada que soporta los montos descritos por cada concepto, en el Formulario.</p>
BANAVIH	Recibe el Formulario "Utilización de los Recursos" generado de la carga efectuada en el Portal Web por el Operador Financiero, chequea y valida la información con la página Web. Una vez analizada la solicitud se procede a realizar la Orden de Pago, realiza depósito o transferencia bancaria en la Cuenta y Banco Indicados por el Operador Financiero o

	<p>emite Cheque a su favor.</p> <p>En caso contrario se le notificará por el Portal Web de BANAVIH y en físico las razones por la que no será tramitada la solicitud.</p> <p>A través del Portal WEB actualizará status y automáticamente le notificará al Operador Financiero.</p>
--	---

Resumen de Formularios aplicados en la Tercera Fase:

FAOV-005:	Solicitud de Recursos
FAOV-005-1:	Solicitud de Recursos para el Otorgamiento del Subsidio Directo Habitacional a Beneficiarios Calificados (Préstamos Nuevos)
FAOV-005-2:	Solicitud de Recursos para el Otorgamiento del Subsidio Directo Habitacional a Beneficiarios Calificados (Amortización de Préstamos)
FAOV-006:	Utilización de los Recursos

TIPO DE INVESTIGACIÓN:

El presente trabajo de investigación puede calificarse como de tipo descriptivo explicativo ya que busca comprender cuales han sido las implicaciones que ha supuesto el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat sobre las operaciones activas de la Banca pública ó privada en Venezuela y las personas de escasos recursos.

MARCO METODOLÓGICO:

Para este fin, fueron utilizadas las fuentes bibliográficas disponibles en materia de vivienda y hábitat, y las fuentes estadísticas del Ministerio para la Vivienda y Hábitat y del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat, con el objeto de analizarlas y poder obtener de ellas las implicaciones del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y su posible impacto en la Banca Venezolana y en las personas de escasos recursos.

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:

Esta investigación fue llevada a cabo a través de un diseño de tipo Experimental Post-facto, ya que los fenómenos que son objeto de estudio ocurrieron en el pasado y están ocurriendo aún sin control del investigador.

Procedimiento

En primer lugar, esta investigación está determinada por ocho variables fundamentales las cuales se detallan a continuación:

- Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat

- Cartera de crédito hipotecaria para la banca privada.
- Subsidios
- Familias Damnificadas
- Fondos Comunitarios
- Tasa de Interés Social
- Nivel de Ingreso del Beneficiario
- Parámetros y proceso para el otorgamiento de créditos y subsidios con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio.

Todas estas variables serán medidas y comparadas en un período de tiempo que abarca desde el 09 de mayo de 2005 hasta el 30 de noviembre de 2005, a fin de establecer sus tendencias a partir de su implementación.

Para completar el análisis se determinará el grado de influencia del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en dichas variables y su determinación en el cambio de estructura de sistema habitacional en Venezuela.

Igualmente, la información a ser utilizada para los fines de esta investigación será de carácter bibliográfico provenientes de las Resoluciones del Ministerio para la Vivienda y Hábitat, Manuales de Operación del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat, así como también cálculos propios a fin de compilar la data obtenida y poder procesar de manera más eficiente dicha información.

Limitaciones

Las limitaciones se presentaron, en primer lugar porque aún no se ha promulgado el Reglamento del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y sus Normas de Operación, y en segundo lugar existe un período de transición por la liquidación de los actores que intervenían en la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional para lograr el cambio al Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

CAPITULO III

Régimen Prestacional de Vivienda Y Hábitat y Sus Implicaciones: Mayo 2005

Desde mayo de 2005 Venezuela enfrenta un cambio significativo en el área de vivienda debido a la promulgación de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. A continuación se mencionan los cambios más significativos con respecto al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

- Se creó un Ministerio para la Vivienda y Hábitat encargado de la Rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
- Se liquidarán los institutos autónomos que estaban vigentes en el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional que se mencionan a continuación: Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI); el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV); Instituto Nacional de Vivienda (INAVI) y el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR). El lapso para proceder a suprimir los entes mencionados no podrá exceder al 31 de diciembre de 2006, razón por la cual no podrán contraer compromisos que impliquen utilización y desembolsos de recursos para el ejercicio fiscal 2007.
- Las Juntas liquidadoras deberán traspasar los recursos financieros, fideicomisos y fondos disponibles para la ejecución de programas, proyectos y obras de Vivienda y Hábitat al Fondo de Aportes del Sector Público en el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat.
- El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, asume las competencias del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, sin embargo la ley no especifica cuál es el proceso para la transformación del Banco ni el plazo.
- El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo era un Banco de segundo piso ahora al transformarse en Banco Nacional de Vivienda y Hábitat pasa a ser un Banco de Desarrollo.
- Se crea un Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que ejercerá las funciones políticos, sociales y de producción.
- Los Planes en materia de Vivienda y Hábitat son :Planes Nacionales de Desarrollo; Plan Operativo Anual Nacional; Planes Estadales; Planes Municipales, Planes Parroquiales; Planes Comunitarios; Planes Nacionales de Investigación y Planes Nacionales de Asistencia Técnica. En la Ley del Subsistema de Vivienda la política habitacional estaba

definida con base al Plan Quinquenal de Vivienda desarrollada en los planes anuales habitacionales.

- Los Fondos de Vivienda y Hábitat para la administración y distribución de los recursos financieros son los siguientes: Fondo de Aportes del Sector Público; Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda; Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda y el Fondo de Contingencia. En la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional estaba conformado por el Fondo Mutual habitacional y el Fondo de Aportes del Sector Público.
- El Fondo de Aportes del Sector Público va a estar conformado por una asignación presupuestaria del 14% de los ingresos ordinarios del presupuesto anual de la Nación para el sector vivienda. En la Ley anterior el monto equivalía a un cinco (5%).
- Para los préstamos hipotecarios se establece como cuotas de pagos mensuales entre un cinco (5%) y veinte (20%) por ciento del ingreso mensual familiar y, en ningún caso podrá exceder el 20% del ingreso familiar, en la ley anterior se establecía como pago mensual un porcentaje que no podía exceder del treinta (30%) del ingreso del grupo familiar.
- Los plazos mínimos y máximos serán fijados por el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat en Gaceta Oficial, en la Ley del subsistema de Vivienda se establecía un plazo de 30 años.
- Se establecen los parámetros para el cálculo de la tasa de interés social, en la ley anterior la tasa de interés aplicada era la del mercado.
- El Ministerio para la Vivienda y Hábitat establecerá un Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios mediante el cual se establecerán los procedimientos de postulación, preselección y calificación para el otorgamiento del subsidio directo habitacional.
- Se implantará un registro único de postulante, en el cual deben inscribirse todos los ciudadanos, las ciudadanas, familias y comunidades que aspiren a algunas de las modalidades de asistencia habitacional.

Resoluciones emitidas por el Ministerio de la Vivienda posteriores al 09 de mayo de 2005

- En la resolución del 17 de mayo de 2005 se establece que se mantienen en vigencia, con carácter transitorio y hasta tanto sean sustituidas por las normas dictadas de conformidad con la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en materia de programas habitacionales las resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) referentes al programa VIII "Atención Habitacional para familias damnificadas o en situación de riesgo inminente".
- En la resolución del 10 de mayo de 2005 se dispone que los titulares de los órganos ejecutivos del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, así como los funcionarios que prestan sus servicios al mismo, continuaran ejerciendo sus funciones conforme a la estructura funcional y organizativa de dicho banco, hasta tanto la Junta Directiva del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat dicten las normas que regularán la organización y funcionamiento
- En la resolución del 26 de mayo de 2005 se preserva la vigencia de los regímenes especiales de vivienda del sector público hasta el 30 de diciembre de 2005.
- En la resolución del 02 de junio de 2005 se fija un monto equivalente a cuatro coma ocho (4,8) puntos de la tasa de interés, la intermediación financiera, calculada de manera uniforme sobre los intereses cobrados de todos los créditos hipotecarios de largo y corto plazo vigentes que hayan sido otorgados desde la entrada en vigencia de la Ley de Política Habitacional del año 1989. La distribución de la tarifa será de la siguiente manera: a) Tres (3) puntos que serán cobrados por las Instituciones Financieras otorgantes de créditos hipotecarios con los Recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio. b) uno coma ocho (1,8) puntos que serán destinados al Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat.
- En la resolución del 23 de junio de 2005 se autoriza la utilización de recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para adquirir viviendas construidas con recursos provenientes del Fondo de Aportes del Sector Público y recursos propios de las instituciones financieras, u otra fuente de financiamiento cuando las mismas están dirigidas a familias sujetas de protección especial

por parte del Estado, y que por cualquier circunstancia no hubieren sido vendidas por el promotor transcurrido tres (3) meses después de finalizada la obra.

- En la resolución del 30 de junio de 2005 se establece que los préstamos hipotecarios a ser contabilizados dentro del porcentaje establecido en la resolución N^o. 012 del 26/02/2005, deberán estar dirigidos a grupos familiares cuyos ingresos mensuales no superen las quinientas unidades tributarias (500 UT), a los fines de aplicarles la tasa de interés social fijada en once enteros coma treinta y seis centésimas por ciento (11,36%).
- En la resolución del 26 de julio de 2005 se aprueba el programa VIII” De Atención Habitacional para Familias Damnificadas o en situación de riesgo Inminente” en el que se detallan los lineamientos específicos, los objetivos principales, los beneficiarios, la cobertura geográfica, parámetros, criterios, características de la canasta familiar y las modalidades de financiamiento.
- En la resolución del 29 de julio de 2005 se informa que la tasa de interés social máxima a la que se refiere la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat es de diez enteros con treinta y dos centésimas por ciento (10,32%); la tasa de interés máxima a que se refiere la Ley especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda es de diez enteros coma ochenta y nueve centésimas (10,89%); Los intereses de los créditos hipotecarios otorgados con la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y sus Normas de Operación y los créditos otorgados y que se otorguen con la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat se ajustarán a la tasa de interés social mencionada anteriormente; los intereses de los créditos hipotecarios amparados por la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de vivienda se ajustarán a la tasa de interés social máxima prevista en esta resolución.
- En la resolución del 01 de agosto de 2005 se dispone que sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat dictadas al efecto, los proyectos para nuevos desarrollos habitacionales podrán ser ejecutados bajo las modalidades que incorporen al sector privado y el Estado, conforme a la capacidad económica y gerencial de los entes que se constituyan para tal fin. También se hace referencia a que el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá constituir asociaciones civiles del

Estado, las cuales tendrán por objeto general la ejecución de proyectos de nuevos desarrollos habitacionales y para la tramitación de créditos hipotecarios a largo plazo para la construcción y adquisición de las viviendas que lo integran. Las asociaciones civiles tendrán carácter de ente descentralizado sin fines empresariales, al cual integran todos los asociados.

- En la resolución del 03 de agosto de 2005 hace referencia a que aún quedan beneficiarios de créditos hipotecarios que están por obtener la constancia de inscripción del inmueble hipotecado como vivienda principal ante el Servicio Nacional integrado de Administración Tributaria (SENIAT) por lo que se otorga una prórroga de treinta (30) días. Transcurrido el lapso de prórroga sin que hubiera presentado la constancia señalada, se presumirá que el préstamo hipotecario no está referido a la vivienda principal del deudor y en consecuencia la institución operadora financiera acreedora o el acreedor principal podrán restituir las condiciones del préstamo original. No obstante, el deudor hipotecario podrá en todo momento tramitar la constancia del registro del inmueble principal, la cual una vez obtenida y presentada ante la institución financiera o el acreedor principal, otorgará al deudor hipotecario el beneficio de las tasas de interés sociales máximas fijadas, a partir de la fecha de inscripción como vivienda principal.
- En la resolución del 10 de agosto de 2005 se dispone que los bancos, instituciones financieras y cualquier otro ente autorizado por La Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, para otorgar préstamos hipotecarios, deberán dirigir el porcentaje del siete (7%) establecido de la siguiente manera:
 1. Dos tercios ($2/3$) del referido porcentaje para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a corto plazo, cuyas viviendas serán adquiridas por grupos familiares cuyos ingresos mensuales no superen las cincuenta y cinco unidades tributarias (55 UT).
 2. Un tercio ($1/3$) del referido porcentaje para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a corto, cuyas viviendas serán adquiridas por grupos familiares cuyos ingresos sean mayores de cincuenta y cinco unidades tributarias (55 UT) y no mayores de ciento cincuenta unidades tributarias (150 UT.).
- En la resolución del 15 de agosto de 2005 se dispone que el monto total de los recursos provenientes del subsidio directo habitacional, a ser adelantados

a un proyecto objeto de financiamiento, corresponderá al treinta por ciento (30%) del presupuesto del proyecto. Este monto será entregado parcialmente a la empresa constructora, deudora hipotecaria a corto plazo en la forma y oportunidades previstas en el documento de préstamo respectivo.

- En la resolución N° 020 del 31 de octubre de 2005 se le transfirió la aplicación del Programa de Subsidio Directo Habitacional que en la actualidad estaba a cargo del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) y del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV) al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH). Las instituciones financieras deben continuar con el otorgamiento de préstamos a largo plazo y tramitación del subsidio directo habitacional.
- En la resolución N° 021 del 31 de octubre de 2005 se otorga el Subsidio Directo Habitacional conjuntamente con el otorgamiento de préstamos hipotecarios a largo plazo a aquellas familias cuyo ingreso familiar no supere las cincuenta y cinco (55 UT.).
- En la resolución N° 024 del 31 de Octubre de 2005 se establece el monto máximo del subsidio directo habitacional, cuando se trate de adquisición de viviendas, regulares o progresivas, en ambos casos nuevas o de mercado secundario.
- En la resolución N° 025 del 31 de Octubre de 2005 se fija en un 10% el porcentaje mínimo sobre las cartera bruta de crédito que, con carácter obligatorio, deben colocar los bancos, instituciones financieras y cualquier otro ente autorizado por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras en el otorgamiento de créditos hipotecarios en las condiciones establecidas en la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda. Dicho porcentaje se distribuirá en la siguiente forma:
 1. Hasta un tres por ciento (3%) para créditos hipotecarios a largo plazo.
 2. No menos de un siete por ciento (7%) para créditos hipotecarios a corto plazo.
 3. Quedan excluidos de la cartera de créditos los otorgados por causa de la Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

- En la resolución N° 026 del 31 de Octubre de 2005 se indica a las instituciones y acreedores hipotecarios la obligación de efectuar las modificaciones correspondientes en los contratos de seguro.

Posible Impacto de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en las operaciones activas de la banca.

En el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional los costos de intermediación de las instituciones financieras era del 4,8 puntos sobre los intereses cobrados de todos los créditos hipotecarios de Largo Plazo y Corto Plazo. A partir del 13 de junio de 2005 esa tarifa estará distribuida de la siguiente manera:

a.- Tres (3) puntos que serán cobrados por las instituciones financieras otorgantes de créditos hipotecarios.

b.- Uno coma ocho (1,8) puntos que serán destinados al Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat.

Con esta medida se observa una disminución de los ingresos por intermediación financiera de 1,8 puntos de la banca privada y un incremento de los ingresos en la banca pública.

A partir del 02 de noviembre de 2005, se fijó en un diez por ciento (10%) el porcentaje mínimo sobre la cartera bruta de crédito que, con carácter obligatorio, deben colocar los bancos, instituciones financieras y cualquier otro ente autorizado por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras en el otorgamiento de créditos hipotecarios en las condiciones establecidas en la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda. Esta normativa afecta las operaciones activas de la banca debido a que tiene la obligación de destinar el 10% de su cartera bruta para créditos hipotecarios afectando sus activos y podría producir una disminución de sus ingresos por cartera de crédito. Aquellas instituciones que incumplan con esta normativa estarán sujetas a sanciones por parte de la Superintendencia de Bancos. Asimismo este porcentaje estará sujeto a modificaciones a partir del primer semestre del año 2006.

Durante el mes de enero el Consejo Nacional de la Vivienda fijó la tasa de interés social máxima para créditos de vivienda principal a que se refiere la Ley de Protección al Deudor Hipotecario en 11,36%. El 03 de agosto de 2005 el Ministerio para la Vivienda y Hábitat modificó la tasa de interés máxima a 10,89%,

esto representa un impacto para los bancos ya que disminuyen sus ingresos por intereses de la cartera de crédito hipotecaria.

La tasa de interés social máxima de 10,89%, rige para los financiamientos que otorga la banca con sus propios recursos, es decir, la gaveta hipotecaria. Es calculada de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 43 de la Ley de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, utilizando como base de cálculo la Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP) de los bancos comerciales y universales del país, calculada por el Banco Central de Venezuela.

A partir del mes de noviembre de 2005, los trámites para solicitar créditos y subsidios hipotecarios será en un plazo de 45 días siempre y cuando los mismos se hagan a través de los siguientes entes financieros Banfoandes, Banco Industrial de Venezuela y el Banco del Tesoro, este cambio posiblemente afecte a la banca privada porque podría ocurrir que la mayoría de la población o de los beneficiarios emigre a los banca pública.

Posible Impacto de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en las personas de escasos recursos.

En la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat presenta varios beneficios para las personas de escasos recursos los cuales mencionamos a continuación:

- Subsidios
- Damnificados
- Fondos Comunitarios
- Tasas de interés social

Subsidios

El subsidio directo a la demanda se otorga a aquellos beneficiarios de créditos hipotecarios a largo plazo, con recursos provenientes del Fondo Mutual Habitacional, protocolizados desde la vigencia de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, y cuyo ingreso familiar no supere las cincuenta y cinco unidades tributarias (55 UT).

En abril de 2005, se incorporó al subsidio directo a la demanda a los grupos familiares cuyos ingresos mensuales familiares se encuentran entre 20 UT y menos de 28,98 UT.

El subsidio está determinado de la siguiente manera:

- Hasta 28,98 UT corresponde subsidio de 650 UT Bs.19.110.000,00.
- Desde 28,98 UT hasta 55 UT corresponde subsidio de 550 UT Bs. 16.170.000,00.

En Gaceta Oficial N° 38.305 del 02 de noviembre de 2005 el Ministerio para la Vivienda y Hábitat emitió la resolución N° 024 en la que se establece:

- El monto máximo del subsidio directo habitacional, cuando se trate de adquisición de viviendas, regulares o progresivas, en ambos casos nuevos o de mercado secundario conforme a la siguiente escala.

Grupos Familiares con Ingresos Mensuales hasta 55 UT. (Bs.1.617.000,00)

Ingreso del o de los beneficiarios expresado en bolívares	Subsidio Directo Máximo expresado en bolívares
Hasta 367.500,00	7.056.000,00
Mayor de 367.500,00 hasta 882.000,00	6.468.000,00

- El monto máximo del subsidio directo habitacional cuando se trate de mejoramiento o ampliación de vivienda aplicará la siguiente escala:

Ingreso del o de los beneficiario expresado en bolívares	Subsidio Directo Máximo expresado en bolívares
Hasta 367.500,00	7.056.000,00
Mayor de 367.500,00 hasta 882.000,00	6.468.000,00
Mayor de 882.000,00 hasta 1.176.000,00	5.880.000,00
Mayor de 1.176.000,00 hasta 1.617.000,00	5.292.000,00

A partir del mes de noviembre de 2005, el Ministerio para la Vivienda y Hábitat se comprometió a agilizar el proceso de solicitud de créditos y subsidios. Hasta ahora los trámites para recibir financiamiento se demoraban hasta tres meses e incluso las solicitudes llegaron a estar paralizadas en el momento en que se liquidó el Banco Hipotecario Latinoamericana. Ahora este trámite sólo demorará 45 días y los futuros propietarios podrán hacer la solicitud por Internet. Eso sí, este beneficio

se obtendrá siempre y cuando los trámites se hagan en Banfoandes, el Banco Industrial o en el Banco del Tesoro.

Esto se logró a partir de una alianza entre el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat (BANAVIH) y los entes financieros gubernamentales. Este plazo serán para quienes tramiten a través de los entes financieros del gobierno: Para ello, la persona interesada en gestionar un crédito o un subsidio deberá ingresar a la página web www.mvh.gov.ve, registrarse y llenar la solicitud on line: luego tendrá que imprimir la planilla y entregarla en cualquiera de las oficinas del Banco Industrial de Venezuela, Banfoandes o del Banco del Tesoro.

Con esta nueva modalidad se espera mejorar el servicio, que sea transparente y que la población emigre de la banca privada a la banca pública

Damnificados

En la Gaceta Oficial N° 38.104 del 11/01/2005, se aprobó el Programa Habitacional VIII, "Atención Habitacional para familias damnificadas o en situación de riesgo inminente", el cual tiene como objetivo la adquisición, construcción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, así como el alquiler de viviendas para ser adjudicadas a familias damnificadas consideradas como sujeto de atención especial, por eventos naturales u otros tipos de siniestros, cuyas consecuencias sobrepasan las posibilidades socio económicas de éstas para recuperar las pérdidas, así como, a las que se encuentran en una situación de riesgo inminente; que pueda ocasionar la pérdida total o parcial de sus viviendas.

En vista del incremento de las necesidades de atención a las familias damnificadas se incorporó la adquisición de terrenos, a fin de destinarlos a la construcción o autoconstrucción de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares a ser adjudicadas a las familias damnificadas.

Estos programas son financiados con recursos provenientes del Fondo de Aportes del Sector Público, así como otras fuentes.

El Plan Nacional deberá contemplar proyectos habitacionales destinados a las familias damnificadas.

A continuación se mencionan los lineamientos, características, términos y condiciones que deberán cumplir los diferentes actores que participan en el proyecto:

Los beneficiarios son aquellas familias cuyas viviendas han sido afectadas por eventos naturales o emergencias de otras causas, cuyas consecuencias limiten en el corto plazo, las posibilidades familiares para recuperar las pérdidas.

Los criterios aplicados para la evaluación y selección de las familias beneficiarias son los siguientes:

1. Familias damnificadas o en riesgo inminente.
2. Propietarios de la vivienda afectada.
3. Pérdida Total o en riesgo inminente de la vivienda.
4. Ingresos familiares mensuales hasta cincuenta y cinco unidades tributarias (55 UT).
5. No ser propietario de otra vivienda

El programa da prioridad a los proyectos de ejecución de viviendas sobre parcelas ya urbanizadas a fin de garantizar que el proceso de construcción no se exceda de tres (03) meses.

Existe un plan de dotación de canasta familiar para familias damnificadas que tiene por finalidad dotar a las familias damnificadas con pérdida total de la vivienda, de electrodomésticos, muebles y enseres básicos, previo estudio socio económico de los beneficiarios.

Este programa será financiado con recursos provenientes del Fondo de Aportes del Sector Público, así como de otras fuentes de recursos, tendrá carácter no reproductivo.

Fondos Comunitarios de Vivienda y Hábitat

Son asociaciones civiles del estado con carácter de entes descentralizados funcionalmente, creados para financiar proyectos de adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas mediante el otorgamiento y manejo de créditos y microcréditos en cogestión con cooperativas de usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, constituidas y asociadas a los fondos con este mismo fin.

Los recursos se distribuyen de la siguiente forma:

- Los recursos son depositados por el Ministerio para la Vivienda y Hábitat en un fideicomiso de inversión.
- Los fondos distribuyen los recursos entre los usuarios asociados a la cooperativa a través del otorgamiento de créditos y microcréditos.

Estos fondos son administrados por una junta directiva representada por la comunidad organizada y el Estado a través del Ministerio para la Vivienda y Hábitat.

Este fondo obliga a abrir canales de participación comunitaria en distintos niveles tales como: afiliación a la cooperativa de usuarios; coadministración del Fideicomiso; elaboración de proyectos; asociaciones prestadoras de servicios; oferentes de fuerza laboral; profesionales y técnicos; asociaciones de producción y de mercadeo de materiales y componentes de la construcción.

Para acceder a los servicios financieros de los fondos comunitarios se debe acceder un proyecto.

Pueden acceder los miembros de la comunidad asociados a la cooperativa; las asociaciones productivas comunitarias proveedoras de fuerza laboral, de asistencia técnica y profesional, de servicios y de materiales y componentes de la construcción.

Durante el mes de agosto de 2005, se constituyeron 27 Fondos Comunitarios de Vivienda y Hábitat como asociaciones civiles del Estado para la construcción de 4.587 viviendas a nivel nacional por un monto total de Bs. 181.784.020.014,75.

Tasas de interés social

A partir del 03 de agosto de 2005 la tasa de interés social máxima a la que hace referencia la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat es de 10,32%.

La tasa de interés social máxima de 10,32%, rige para los créditos con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio (FAOV) y el Fondo de Aportes del Sector Público, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 210 de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, utilizando como base de cálculo la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) de los seis principales bancos comerciales y universales del país, calculada por el Banco Central de Venezuela. Esta tasa de interés social está en función del ingreso familiar.

En la actualidad existen tres porcentajes de tasa de interés social que están en función del ingreso familiar tal como se detalla a continuación:

- Aquellas personas o grupo de familias que tienen un ingreso familiar entre 100.000,00 hasta 852.012,00 están sujetos a una tasa de interés social del 5,16%.

- Aquellas personas o grupo de familias que tienen un ingreso familiar entre 852.013,00 hasta 1.617.000,00 están sujetos a una tasa de interés social del 7,74%
- Aquellas personas o grupo de familias que tienen un ingreso familiar entre 1.617.000,00 hasta 4.410.000,00 están sujetos a una tasa de interés variable del 10,32%.

Para poder obtener este beneficio de tasas de intereses social, los beneficiarios deben cumplir con los siguientes requisitos: a) Demostrar que el ingreso familiar no supera las 55 unidades tributarias y ser beneficiario de un préstamo hipotecario a largo plazo otorgado por las instituciones financieras con recursos del Sector Público y del Fondo Mutual Habitacional.

Los recaudos que deben llevar los deudores a las instituciones financieras para que estas efectúen el ajuste de tasa social son los siguientes:

1. Llenar la planilla de solicitud de ajuste de Tasa Social en original y dos copias.
2. Fotocopia del documento de préstamo.
3. Dos fotocopias de cédula de identidad del beneficiario.
4. Constancia de trabajo que refleje cargo, sueldo y tiempo de servicio.
5. Certificación de ingresos firmada por un Contador Público colegiado (trabajador independiente).
6. Fotocopia de los tres (3) últimos recibos de pago de nómina o soporte de ingresos del beneficiario.
7. Original de los tres (3) últimos estados de cuenta de los beneficiarios.
8. Constancia de afiliación y estado de cuenta al Ahorro Habitacional emitida por la Institución Financiera, con no más de 30 días.
9. Registro de Vivienda Principal otorgado por el SENIAT.

Este ajuste de tasa social, beneficia a aquellos deudores que tienen menos capacidad de pago, porque en la medida en que los beneficiarios tengan menores ingresos, la tasa de interés es menor y por lo tanto las cuotas mensuales que deben pagar por concepto del préstamo hipotecario también disminuye.

Financiamientos

El programa de financiamiento del sector vivienda, además de subsidios y tasas sociales, ahora contemplará préstamos para remodelaciones y ampliaciones de soluciones.

Actualmente el Ministerio para la Vivienda y Hábitat le está dando prioridad a los siguientes planes o programas de ejecución:

1. **Programa VIII:** atención habitacional para familias damnificadas o en situación de riesgo inminente.
2. **Sustitución de ranchos por viviendas (SUVI):** Se mejora la calidad de vida de los más necesitados.
3. **Plan Clase Media:** Subsidio a la demanda de la clase media. Brindan nuevas oportunidades de vida para quienes poseen recursos económicos.
4. **Cierre del Ciclo:** Culminación de Obras y Proyectos de organismos Adscritos (Inavi, Conavi, Fondur, Savir, Fundabarrios).

A continuación se señalan algunos aspectos relacionados con los financiamientos.

- En el programa para la clase media se reitera el mantenimiento de los subsidios y las tasas sociales.
- La Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario y la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, establecen que los préstamos tienen tasas sociales. Para estimar la tasa se establece una metodología. Cuando la tasa activa promedio sea 20%, el interés que se deberá cobrar será 65% de esa tasa. Si las tasas activas oscilan entre 20 y 40%, se establece un promedio y si las tasas superan el 40% el interés social estará en 18%.
- Las tasas sociales rigen para la adquisición de vivienda principal. Aquellos que compren viviendas secundarias tendrán tasa de mercado.
- Actualmente existen cuatro niveles de tasas sociales. Para las personas que devengan hasta 852.012,00(28,98 unidades tributarias =UT) bolívares le corresponde un interés de 5,16% para los que tienen

ingresos entre 852.013,00 bolívares y 1.617.000,00 (55 UT) la tasa es de 7,74%. Las personas que perciben recursos por más de 1.617.000,00 bolívares tienen dos tipos de interés: 10,32% y 10,89%.

- La tasa de interés social de 10,32% aplica para todas aquellas personas que devenguen más de 1.617.000,00 bolívares y que tramitarán créditos con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) y el Fondo de Aportes del Sector Público. Esta última vía la utilizan los organismos ejecutores y las instituciones del Estado para dar préstamos.
- La tasa de interés social de 10,89% rige para los financiamientos que otorga la banca con sus recursos propios, es decir, la gaveta hipotecaria: El interés abarca tanto los créditos nuevos como los vigentes.
- Para recibir el beneficio de la tasa social se tiene que presentar el registro de Vivienda Principal. El Ejecutivo Nacional otorgó un plazo hasta el mes de septiembre para que las personas con créditos vigentes entregaran el registro. El Ministerio para la Vivienda y Hábitat emitió una resolución en la que le da la posibilidad a aquellos que no entregaron el registro en los lapsos previstos, se les restituyen las condiciones originales del préstamo, luego que entreguen el documento se le aplicarán las tasas sociales.
- Para solicitar el registro de vivienda principal se tiene que llevar a las oficinas del Seniat dependiendo la ubicación del inmueble los siguientes recaudos: un (1) original del formulario "Solicitud Registro de Vivienda Principal, original y fotocopia del documento de propiedad del inmueble registrado; en caso de existir bienhechurías presentar original y fotocopia del documento de propiedad del terreno y del título supletorio debidamente registrados; Fotocopia de la Cédula de Identidad del Propietario y los Copropietarios y en aquellos casos que el Estado Civil sea casado, presentar la Cédula de Identidad del Cónyuge; Constancia de residencia no mayor a 30 días y 588,00Bs. En timbres fiscales.

- En caso de no poseer el documento original de propiedad debe ir al registro a solicitarlo.
- El Seniat otorga el Registro de Vivienda Principal en un máximo de ocho días hábiles.

Mecanismo

- **Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV):** es el mecanismo que se nutre de los aportes de trabajadores y patronos. El aporte es del 3% del ingreso mensual. Esos recursos depositados se utilizan para dar los financiamientos para la adquisición y remodelación de vivienda.
- **Fondo de Aportes del Sector Público (FASP):** es el sistema que recibe los recursos del presupuesto ordinario: Con ese dinero se ejecutan los planes de vivienda y se otorgan los financiamientos a través de los entes ejecutores del Estado. Los fondos también se emplean para entregar subsidio directo a las personas.

De los Requisitos

- Para optar a un préstamo para vivienda se tiene que llevar al banco la opción de compraventa notariada firmada con un plazo de vencimiento mínimo de 120 días, declaración de no tener vivienda principal, copia de la cédula de identidad, ficha catastral del bien y copia de la certificación de gravámenes de los últimos 10 años. Documento que certifiquen que el inmueble no está hipotecado, copia del último recibo de los servicios, fotografías del inmueble, solicitud de crédito, constancia de ingreso del interesado, declaración de Impuesto Sobre la Renta (ISLR), balance personal, referencias bancarias y estados de cuenta.
- Con respecto al subsidio hay que consignar ante la institución bancaria copia del documento del préstamo, copia de la cédula de identidad, constancia de trabajo, copia de los tres últimos recibos de pago y constancia de afiliación al fondo de ahorro obligatorio.

- Para tramitar el financiamiento para remodelación se tiene que consignar ante el banco el documento de propiedad del inmueble
- Todos pueden tramitar créditos hipotecarios y beneficiarse de las tasas sociales cuando se compre una vivienda principal. Solo para la gaveta hipotecaria o préstamos con recursos de la banca se sugiere un tope máximo de ingresos de 500 UT (14 millones de bolívares).
- Para los préstamos de acuerdo a la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat es necesario tener ingresos entre 55 y 150 unidades tributarias (1.617.000,00 y 4.410.000,00 de bolívares).
- El Banco presta el 70% del valor del inmueble. Las personas deben dar una inicial de 30%.
- Sólo se debe comprometer el 20% del ingreso mensual.
- La Ley del Deudor Hipotecario permite que las personas al momento de amortizar la deuda tengan dos opciones: rebajar el plazo o ajustar la cuota.
- Aquellas personas que no quieran utilizar la vía de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat pueden tramitar los créditos que da la banca con sus fondos. La tasa que ofrecen es social.
- Aquellas personas que tengan ingresos menores a 1.617.000,00 bolívares también pueden tramitar sus créditos tanto en la banca privada como en la pública. El financiamiento máximo es de 34 millones de bolívares y pueden adquirir viviendas de hasta 70 millones, siempre que tengan algo de ahorro para dar la inicial. Todas las instituciones financieras pueden tramitar los créditos para ese segmento.
- El Ministerio para la Vivienda y Hábitat decidió que las personas que quieran tramitar los préstamos a través de las instituciones del estado tienen que llenar la planilla de solicitud que está en la página web del despacho (www.minvih.gob.ve). Luego se lleva la planilla a los entes autorizados (Banco Industrial de Venezuela, Banco del Tesoro y Banfoandes).
- Los créditos hipotecarios se aprueban en un plazo máximo de 120 días, sin embargo desde el 09 de noviembre se decidió que las

instituciones del Estado agilicen los trámites en un lapso de 45 días ello sería para créditos y subsidios directos.

- Para recibir el beneficio del subsidio se deben tener ingresos menores a 55 UT. Si los ingresos son hasta 1.617.000,00 bolívares el subsidio es de Bs.16.170.000,00 , si el ingreso es hasta 852.012,00 el beneficio es de Bs.19.110.000,00.
- Con el subsidio se tienen dos opciones: completar la compra de una vivienda o amortizar la deuda.
- Aquellas personas que reciban el beneficio del subsidio tienen que esperar hasta cinco (5) años para poder vender, sin embargo se les deja la posibilidad de vender antes de los cinco años pero se debe reintegrar el subsidio.
- Por otra parte existen los préstamos para remodelaciones y ampliaciones de vivienda. El Ministerio para la Vivienda y Hábitat estableció dos tipos de modalidades de préstamo para ampliaciones. Uno para las personas naturales y otro para los condominios y asociaciones de vecinos. Podrán optar a estos créditos aquellas personas que tienen ingresos entre 55 y 150 UT (1.617.000,00 y 4.410.000,00 bolívares) y además coticen en el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Las personas pueden tramitar los créditos en los bancos privados y del Estado. Los requisitos que tienen que consignar las personas naturales son el documento de propiedad del inmueble, el registro de vivienda y el proyecto de la obra a ejecutar con las personas naturales que efectuaran la obra. Con respecto a las cuotas mensuales se comprometerá el 20% del ingreso familiar. Estos préstamos se pueden utilizar para arreglos de las áreas internas, instalación de sistemas de seguridad, reparación de instalaciones sanitarias y eléctricas y ampliación de las unidades habitacionales.
- Con respecto a los préstamos para las asociaciones y condominios denominados créditos productivos, las familias necesitan tener ingresos entre 1.617.000,00 y 4.410.000,00 bolívares. Deben llevar al banco el proyecto de la obra a ejecutar. La tasa será de 8,83% y el plazo mínimo será de ocho años. Esta modalidad de financiamiento se

puede emplear en las instalaciones de sistemas de seguridad, restauración de fachadas, mejoramiento de áreas verdes, reparaciones de techos, ascensores y tuberías de gas, y sustitución de equipos hidroneumáticos.

Simulación de un crédito y su tabla de amortización

Con el fin de revisar el desenvolvimiento financiero del proceso de otorgamiento de un crédito con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, se diseñó una tabla de amortización con el método francés, simulando un crédito hipotecario a largo plazo con una tasa de interés social del 7,74%.

Para la simulación se utilizaron las siguientes premisas.

- Monto del Inmueble Bs. 63.000.000,00
- Cuota Inicial Pagada por el prestatario 32% del valor de adquisición, que representa Bs. 20.430.000,00
- Monto a financiar con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio Bs. 26.400.000,00.
- Monto del Subsidio otorgado es de Bs. 16.170.000,00 equivalente a 550 UT, que se encuentra entre 28,98 UT hasta 55UT.
- Ingreso anual del grupo familiar Bs.15.600.000,00 , que mensual representa Bs. 1.300.000 equivalente a 44 Unidades Tributarias, que se encuentra entre 28,98 UT y 55UT.
- Plazo para la amortización del inmueble 20 años.

Para realizar los cálculos se trabajó con la tabla mensual, pero a efectos de presentación en la tabla se muestran las cuotas anuales.

- Tarifa del Fondo de Garantía 1,43% sobre el saldo deudor.
- Tarifa del Fondo de Rescate 0,125% sobre el saldo deudor.
- Contribución especial a Conavi el 0,5% del monto del préstamo.

No se consideró para este cálculo el incremento salarial del grupo familiar, la inflación, ni las posibles variaciones de la tasa de interés.

Hoja de Cálculos de Intereses y cuotas para préstamos a Largo Plazo

Tabla de Amortización

	Cuota Anual	Interés	Capital	Saldo
0				26.400.000,00
1	2.598.816,00	2.023.226,00	575.586,00	25.824.414,00
2	2.598.816,00	1.977.059,00	621.752,00	25.202.662,00
3	2.598.816,00	1.927.193,00	671.618,00	24.531.044,00
4	2.598.816,00	1.873.325,00	725.487,00	23.805.557,00
5	2.598.816,00	1.815.137,00	783.674,00	23.021.883,00
6	2.598.816,00	1.752.281,00	846.528,00	22.175.355,00
7	2.598.816,00	1.683.885,00	914.428,00	21.260.927,00
8	2.598.816,00	1.611.043,00	987.770,00	20.273.157,00
9	2.598.816,00	1.531.818,00	1.066.994,00	19.206.163,00
10	2.598.816,00	1.446.239,00	1.152.571,00	18.053.592,00
11	2.598.816,00	1.353.796,00	1.245.015,00	16.808.577,00
12	2.598.816,00	1.253.941,00	1.344.871,00	15.463.706,00
13	2.598.816,00	1.146.074,00	1.452.738,00	14.010.968,00
14	2.598.816,00	1.029.557,00	1.569.254,00	12.441.714,00
15	2.598.816,00	903.693,00	1.695.119,00	10.746.595,00
16	2.598.816,00	767.736,00	1.831.077,00	8.915.518,00
17	2.598.816,00	620.872,00	1.977.939,00	6.937.579,00
18	2.598.816,00	462.229,00	2.136.582,00	4.800.997,00
19	2.598.816,00	290.863,00	2.307.946,00	2.493.051,00
20	2.598.816,00	105.753,00	2.493.051,00	0

CONCLUSIONES

Luego de analizar la información documentada con respecto al Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, sus implicaciones, planes, financiamientos, utilización de recursos, actores del sector habitacional, posible impacto de las operaciones activas de la Banca venezolana y en las personas de escasos recursos se puede concluir lo siguiente:

Durante el año 2005, se creó un Ministerio para la Vivienda y Hábitat encargado de la Rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Con la creación de este ministerio se disminuyen los gastos burocráticos y duplicidad de funciones que existía en el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Se procederá a la liquidación de los institutos autónomos que estaban vigentes en el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, asume las competencias del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo.

El Ministerio para la Vivienda y Hábitat establecerá un Sistema de Elegibilidad de Beneficiario y se implantará un sistema único de postulante.

A partir de la implementación del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat se han dictado una serie de resoluciones que han impactado a la banca y a las personas de escasos recursos tal como se detalla a continuación:

En el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional los costos de intermediación eran de cuatro coma ocho (4,8) puntos sobre intereses cobrados de todos los créditos hipotecarios de Largo y Corto plazo. A partir de junio de 2005, corresponde tres (3) puntos para las instituciones financieras y uno coma ocho (1,8) para el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Con esta medida, se observa una disminución de los ingresos por intermediación financiera de 1,8 puntos de la banca privada y un incremento de los ingresos de la banca pública.

Se fijó en un diez por ciento (10%) el porcentaje mínimo sobre la cartera bruta de crédito que, con carácter obligatorio, deben colocar los bancos, instituciones financieras y cualquier otro ente autorizado por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Esta normativa afecta las operaciones activas de la banca

debido a que tiene la obligación de destinar el diez por ciento (10%) para créditos hipotecarios afectando sus activos y a su vez los ingresos por cartera de crédito.

En agosto de 2005, el Ministerio para la Vivienda y Hábitat modificó la tasa de interés social máxima a que se refiere la Ley del Deudor Hipotecario de 11,36% a 10,89%, esto significa una disminución de los ingresos por cartera de crédito hipotecaria para los bancos.

A partir del mes de noviembre de 2005, los trámites para solicitar créditos y subsidios hipotecarios será en un plazo de 45 días, a través de Banfoandes, Banco Industrial de Venezuela y el Banco del Tesoro, este cambio posiblemente afecte a la banca privada porque podría ocurrir que la mayoría de la población o de los beneficiarios emigre a la banca pública.

La Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat presenta varios beneficios para las personas de escasos recursos tales como: subsidios, atención a damnificados, fondos comunitarios y tasas de interés social.

El subsidio directo a la demanda se otorga a aquellos beneficiarios de créditos hipotecarios a largo plazo, con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio, cuyo ingreso familiar no supere las cincuenta y cinco unidades tributarias (55 UT). Este subsidio está determinado de la siguiente manera:

Hasta 28,98 UT corresponde subsidio de 650 UT Bs.19.110.000,00.

Desde 28,98 UT hasta 55 UT corresponde subsidio de 550 UT Bs. 16.170.000,00.

El Programa VIII "Atención Habitacional para familias damnificadas o en situación de riesgo inminente", se le otorga ha aquellas familias cuyas viviendas han sido afectadas por eventos naturales o emergencia de otras causas, cuyas consecuencias limiten en el corto plazo las posibilidades de recuperar las pérdidas.

Los Fondos Comunitarios: son asociaciones civiles del estado con carácter de entes descentralizados funcionalmente, creados para financiar proyectos de adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas mediante el otorgamiento y manejo de créditos y microcréditos en cogestión con cooperativas. Durante el mes de agosto de 2005 se constituyeron 27 Fondos Comunitarios de Vivienda y Hábitat.

- En la actualidad existen tres porcentajes de tasa de interés social que están en función del ingreso familiar tal como se detalla a continuación:

debido a que tiene la obligación de destinar el diez por ciento (10%) para créditos hipotecarios afectando sus activos y a su vez los ingresos por cartera de crédito.

En agosto de 2005, el Ministerio para la Vivienda y Hábitat modificó la tasa de interés social máxima a que se refiere la Ley del Deudor Hipotecario de 11,36% a 10,89%, esto significa una disminución de los ingresos por cartera de crédito hipotecaria para los bancos.

A partir del mes de noviembre de 2005, los trámites para solicitar créditos y subsidios hipotecarios será en un plazo de 45 días, a través de Banfoandes, Banco Industrial de Venezuela y el Banco del Tesoro, este cambio posiblemente afecte a la banca privada porque podría ocurrir que la mayoría de la población o de los beneficiarios emigre a la banca pública.

La Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat presenta varios beneficios para las personas de escasos recursos tales como: subsidios, atención a damnificados, fondos comunitarios y tasas de interés social.

El subsidio directo a la demanda se otorga a aquellos beneficiarios de créditos hipotecarios a largo plazo, con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio, cuyo ingreso familiar no supere las cincuenta y cinco unidades tributarias (55 UT). Este subsidio está determinado de la siguiente manera:

Hasta 28,98 UT corresponde subsidio de 650 UT Bs.19.110.000.

Desde 28,98 UT hasta 55 UT corresponde subsidio de 550 UT Bs. 16.170.000,00.

El Programa VIII "Atención Habitacional para familias damnificadas o en situación de riesgo inminente", se le otorga ha aquellas familias cuyas viviendas han sido afectadas por eventos naturales o emergencia de otras causas, cuyas consecuencias limiten en el corto plazo las posibilidades de recuperar las pérdidas.

Los Fondos Comunitarios: son asociaciones civiles del estado con carácter de entes descentralizados funcionalmente, creados para financiar proyectos de adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas mediante el otorgamiento y manejo de créditos y microcréditos en cogestión con cooperativas. Durante el mes de agosto de 2005 se constituyeron 27 Fondos Comunitarios de Vivienda y Hábitat.

- En la actualidad existen tres porcentajes de tasa de interés social que están en función del ingreso familiar tal como se detalla a continuación:

1. Aquellas personas o grupo de familias que tienen un ingreso familiar entre Bs. 100.000,00 hasta 852.012,00 están sujetos a una tasa de interés social del 5,16%.
2. Aquellas personas o grupo de familias que tienen un ingreso familiar entre Bs.852.013,00 hasta 1.617.000,00 están sujetos a una tasa de interés social del 7,74%.
3. Aquellas personas o grupo de familias que tienen un ingreso familiar entre Bs.1.617.000,00 hasta 4.410.000,00 están sujetos a una tasa de interés variable del 10,32%.

La Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, ha producido una serie de cambios en materia de vivienda durante los últimos meses, afectando tanto al sector público como al sector privado.

Para que esta normativa tenga éxito en el futuro, es necesario que exista un consenso entre todos los actores involucrados, principalmente el Ministerio para la Vivienda y Hábitat, como órgano rector, y los actores privados tales como las instituciones financieras, constructores, cooperativas y demás forma asociativas comunitarias, que permitan solucionar el problema de vivienda en Venezuela.

BIBLIOGRAFÍA

Manual de Operación del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) (2005).Caracas. BANAVIH.

República de Venezuela. Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 1.045, del 20 de septiembre de 1966.

República de Venezuela. Ley de Reforma Parcial de la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Gaceta Oficial Ordinaria N° 33.513, del 16 de julio de 1986.

República de Venezuela. Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 4.650, del 25 de noviembre de 1993.

República Bolivariana de Venezuela. Normas de Operación del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Gaceta Oficial Ordinaria N° 37.057, del 16 de octubre de 2000.

República Bolivariana de Venezuela. Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Gaceta Oficial Ordinaria N° 37.066, del 30 de octubre de 2000.

República Bolivariana de Venezuela. Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 5.555, del 13 de noviembre de 2001.

República Bolivariana de Venezuela. Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social. Gaceta Oficial Ordinaria N° 37.600, del 30 de diciembre de 2002.

República Bolivariana de Venezuela. Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.098, del 03 de enero de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat N° 012, 013 y 014 (CONAVI). Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.104, del 11 de enero de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat N° 011 (CONAVI). Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.134, del 24 de febrero de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat N° 014 (CONAVI). Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.145, del 11 de marzo de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat N° 016 (CONAVI). Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.170, del 21 de abril de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.182, del 09 de mayo de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 10 de mayo y 26 de mayo de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.202, del 06 de junio de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.204, del 08 de junio de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 02 de junio y 20 de mayo de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.207, del 13 de junio de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 30 de junio de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.223, del 07 de julio de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 29 de julio y 01 de agosto de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.242, del 03 de agosto de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 03 de agosto de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.244, del 05 de agosto de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 26 de julio de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.247, del 10 de agosto de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 04 de agosto de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.248, del 11 de agosto de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 10 de agosto de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.250, del 15 de agosto de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat del 15 de agosto de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.255, del 22 de agosto de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat N° 020 y 021 del 31 de octubre de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.303, del 31 de octubre de 2005.

República Bolivariana de Venezuela. Resolución del Ministerio para la Vivienda y Hábitat N° 024, 025 y 026 del 31 de octubre de 2005. Gaceta Oficial Ordinaria N° 38.305, del 02 de noviembre de 2005.

Sabino Carlos (1992). El proceso de Investigación (1ªed). Caracas. Editorial PANAPO.

Santalla, Zuleyma (2003). Guía para la elaboración formal de reportes de investigación (1ªed). Caracas. Publicaciones UCAB.

PAGINAS WEB:

WWW.ABM.INFO.VE

WWW.BANAP.COM

WWW.BPMAW.COM

WWW.CIM.ORG.VE

WWW.DINERO.COM

WWW.ELUNIVERSAL.COM

WWW.ELNACIONAL.COM

WWW.ENCONTRARTE.APORREA.ORG/HABITAT

WWW.ENTRERAYAS.COM

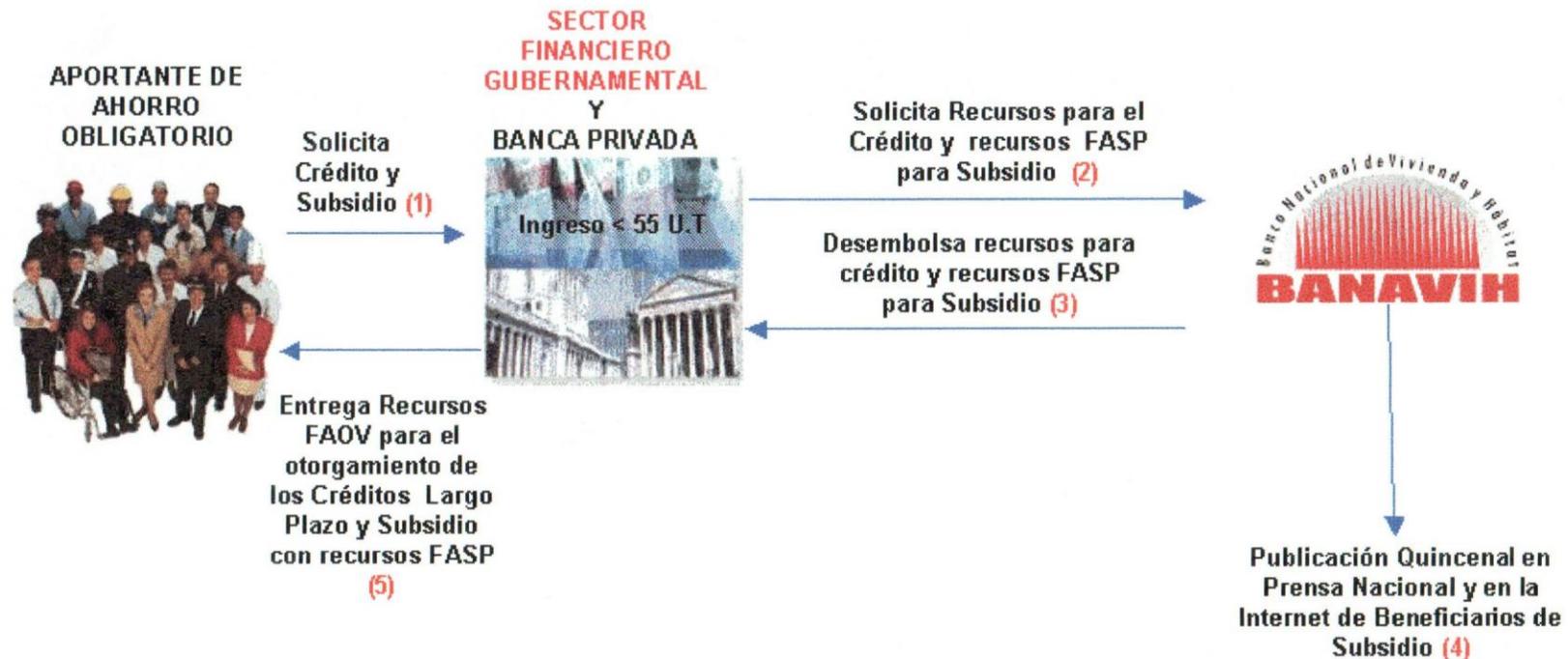
WWW.MHV.GOB.VE

WWW.TECHOPROPIO.NET

WWW.VIVIENDAENRED.COM

ANEXOS

PROPUESTA DE OPTIMIZACIÓN DEL PROCESO DE SUBSIDIO PARA VIVIENDAS



BANAVIH



ACCIONES CONJUNTAS DEL SECTOR FINANCIERO GUBERNAMENTAL Y LA MISIÓN HÁBITAT

- ARTICULACIÓN DE BANAVIH – BANCO TESORO – B.I.V. – BANFOANDES.
- SIMPLIFICACIÓN DE REQUISITOS Y PROCESOS UNICO DE SUBSIDIOS.
- AUTOMATIZACIÓN ÚNICA DE LA GESTIÓN DE SUBSIDIOS.
- EJECUCIÓN DEL PLAN COMUNICACIONAL M.V.H. Y EL SECTOR FINANCIERO GUBERNAMENTAL.

PROCESO Anterior

