

RESUELVE

ARTICULO UNICO: Remover a partir de la presente fecha a la ciudadana **MARIA FERNANDA PIÑA ANTUNEZ**, titular de la cédula de Identidad N° 16.728.611, como **Directora General de Registro y Licencia** de este Ministerio.

Comuníquese y Publíquese.

ALEJANDRO ANTONIO FLEMING CABREÑA
MINISTRO DEL PODER POPULAR
PARA EL TURISMO

**MINISTERIO DEL PODER POPULAR
PARA VIVIENDA Y HÁBITAT**
REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

**MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA VIVIENDA Y
HÁBITAT**

**DESPACHO DEL MINISTRO. CONSULTORÍA JURÍDICA
NÚMERO: 124 - CARACAS, 05 DE AGOSTO DE 2011**

201°, 152° y 13°

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 60 y 77, numerales 13 y 19 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Administración Pública; el artículo 6, numerales 2 y 8, artículos 56 y 28 numeral 2, del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 60 y 90 *ejusdem*.

CONSIDERANDO

Que corresponde al Estado venezolano a través del Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, conjuntamente con el Ministerio con Competencia en materia de Vivienda y Hábitat como parte integrante de dicho Órgano, la regulación, formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de la política integral del Estado en materia de vivienda y hábitat,

CONSIDERANDO

Que es obligación del Estado venezolano garantizar el derecho a la vivienda consagrado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, asegurando el acceso de los ciudadanos y ciudadanas a las políticas, programas y proyectos que desarrolle en esa materia, conforme a principios constitucionales de justicia social, igualdad y equidad, dando prioridad a las familias de escasos recursos y de atención especial.

CONSIDERANDO

Que la simplificación de recaudos en las solicitudes de créditos para la adquisición de vivienda, coadyuvará en garantizar a una mayor cantidad de venezolanos y venezolanas el acceso a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

RESUELVE

Dictar las normas para el otorgamiento de créditos para adquisición de vivienda principal de conformidad con las condiciones de financiamiento establecidas en la Resolución No. 103, de fecha 19 de julio de 2011, publicadas en Gaceta Oficial No.39.726 del 02 de agosto de 2011, así como los requisitos y documentación exigidos para el otorgamiento de los créditos que se otorguen con recursos de los fondos a que se refiere el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen

Prestacional de Vivienda y Hábitat, con recursos propios de las Instituciones Financieras, establecidos en la Cartera Hipotecaria Obligatoria y recursos de los fondos que al efecto cree el Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, en los términos siguientes:

NORMAS, REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN, PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PRINCIPAL.

1. OBJETIVO

Las normas para el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda principal con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV), Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV), Fondo de Aportes del Sector Público (FASP), recursos propios de las Instituciones Financieras, y recursos de los fondos que al efecto cree el Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, tiene como objetivo fundamental facilitar a las familias el derecho a una vivienda y hábitat dignos, estableciendo lineamientos para los operadores financieros y simplificando los requisitos y recaudos necesarios para acceder al sistema, utilizando los mecanismos previstos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y demás Leyes, Decretos y Resoluciones que norman el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) velará por el cumplimiento de esta Resolución y aplicará las sanciones previstas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat a los sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que incumplieran sus disposiciones, sin perjuicio de cualquier otra sanción que sea aplicable.

2. TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Aceptante: Persona natural en afinidad por unión matrimonial con el solicitante y cosolicitantes de un crédito que consiente la suscripción del mismo.

Beneficiario: Persona natural a la cual se le otorgó un crédito para adquisición de vivienda principal.

Capacidad Máxima de Pago: Nivel máximo de recursos que puede disponer un solicitante y cosolicitantes de un crédito, para cancelar las cuotas del mismo, que permitan la amortización al capital y el pago de intereses según el tiempo establecido, de conformidad con el ingreso total mensual familiar.

Cosolicitantes: Integrantes de una comunidad conyugal, concubinaría o miembros de una familia con parentesco entre ellos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, que solicitan en forma conjunta un crédito, declarando cada uno de ellos la totalidad de sus ingresos.

Cuota Inicial: Cantidad monetaria dispuesta por el solicitante y los cosolicitantes del crédito para completar el pago del precio de venta de una vivienda principal adquirida a través de un crédito.

Cuota Financiera Mensual: Cantidad monetaria conformada por la alícuota de capital e intereses asociadas a un crédito, calculada en función a un método, tasa y plazo conocidos, pagadera periódicamente sobre la base del ingreso familiar mensual, según lo establecido en las Leyes y normas que regulan la materia de vivienda y hábitat.

Cuota Total Mensual: Es la suma de la Cuota Financiera Mensual y la alícuota del Fondo de Garantía o del seguro hipotecario correspondiente.

Fiador: Persona natural de reconocida solvencia moral y económica, garante de la devolución del crédito.

Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV): Aquellos recursos financieros constituidos por el ahorro obligatorio, proveniente de los aportes monetarios efectuados por las trabajadoras o trabajadores bajo dependencia y sus patronas y patronos, de acuerdo a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV): Conformado por el ahorro voluntario de los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, con o sin relación de dependencia, de acuerdo a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Fondo de Aportes del Sector Público (FASP): Aquellos recursos financieros que el Estado asigna al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat para el financiamiento de la vivienda y hábitat.

Fondo de Garantía (FONGAR): Constituido por las primas que deben pagar las beneficiarias o los beneficiarios de créditos otorgados con recursos previstos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, así como los aportes que realice el Estado, a objeto de cubrir los riesgos establecidos en dicha Ley.

Fondos del Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat: Son los fondos especiales que pueden ser creados por el Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, como ente rector del sistema, destinados al financiamiento de Adquisición de vivienda principal.

Gastos Administrativos: Son las comisiones que cobran los operadores financieros al inicio de una operación crediticia y se justifica por los gastos de elaboración y redacción de documentos, así como el avalúo del inmueble, estudios previos y preparativos de la operación.

Grupo Familiar: Solicitante y cosolicitantes integrantes de una misma familia.

Hipoteca de Primer Grado: Es aquella garantía que se constituye en primer término entre las subsiguientes que, para seguridad de una obligación, gravan un inmueble. Asimismo, es aquella que se presenta cuando un acreedor tiene el primer derecho de recuperación del monto garantizado en la hipoteca, ante otros acreedores que tienen también garantía de pago sobre la misma propiedad.

Ingreso Total Mensual Familiar: Sumatoria de los ingresos totales mensuales demostrables del solicitante y de cada uno de los cosolicitantes, siendo éstos la base para determinar el monto a otorgar del crédito y del subsidio en caso de que aplique.

Operador Financiero: Es la entidad encargada de otorgar el crédito para adquisición de vivienda principal con recursos de los fondos a que se refiere el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, con recursos propios de las Instituciones Financieras, y recursos de los fondos que al efecto cree el Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Podrá actuar como Operador Financiero en materia de vivienda y hábitat, cualquier institución pública o privada, previa calificación y certificación por parte del BANAVIH.

Propietario: Persona natural o jurídica que posee la titularidad de los derechos de propiedad sobre determinada vivienda.

Recursos propios de las Instituciones Financieras: Es el porcentaje de recursos que dentro de la cartera crediticia bruta anual de las instituciones financieras denominada **Cartera Hipotecaria Obligatoria (CHO)**, establece el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, de manera obligatoria para ser destinado al financiamiento de créditos para adquisición de vivienda principal, de conformidad con lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Solicitante: Persona natural que en forma individual solicita un financiamiento declarando la totalidad de sus ingresos.

Subsidio Directo Habitacional: A los efectos de la presente normativa, el Subsidio Directo Habitacional constituye una ayuda directa del Estado de carácter no reembolsable, destinado a apoyar a los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en los procesos u operaciones relacionadas con los créditos para la adquisición de vivienda principal, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la normativa dictada al efecto. El referido subsidio será otorgado por una sola vez, salvo en aquellos casos en que el beneficiario o beneficiarios del subsidio sean víctimas de catástrofes naturales, calamidades públicas u otro acontecimiento similar que haya conllevado a la pérdida de la vivienda principal, debidamente comprobado mediante certificación emitida por la autoridad competente.

Sujeto de Atención Especial: Persona natural que por su condición particular requiere un tratamiento distintivo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Vivienda Principal: A los efectos del presente Instructivo se entenderá como el inmueble efectivamente habitado por el solicitante y cosolicitantes del crédito e inscrito como vivienda principal ante el ente de la administración pública con competencia para llevar dicho registro.

3. NORMAS GENERALES.

a. El crédito destinado a la adquisición de vivienda principal, independientemente de la fuente de los recursos, estará dirigido a solicitante y cosolicitantes, integrantes de un grupo familiar, solventes con el FAOV o FAVV.

b. Los créditos destinados a la adquisición de vivienda principal, que se otorguen con recursos provenientes FAOV/ FAVV/FASP, no podrán exceder de la cantidad de doscientos setenta mil bolívares (Bs. 270.000,00), independientemente del ingreso familiar. En el caso de que el solicitante sea beneficiario del subsidio como complemento del crédito, no podrá recibir más de la cantidad indicada entre el monto del crédito y el subsidio directo habitacional.

c. En los créditos destinados a la adquisición de vivienda principal, proveniente de los recursos propios de las instituciones financieras CHO/FASP, se podrá otorgar el subsidio directo habitacional como complemento del crédito, el cual no podrá exceder entre el monto del crédito más subsidio la cantidad de doscientos setenta mil bolívares (Bs. 270.000,00).

d. El Subsidio Directo Habitacional, solo aplica como complemento del crédito, en el caso de que el solicitante y cosolicitantes perciban un **ingreso total mensual familiar** hasta cuatro (4) salarios mínimos, de conformidad con la escala de porcentajes que al efecto publique el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

e. En los créditos destinados a la adquisición de vivienda principal, provenientes de los recursos propios de las instituciones financieras CHO, el monto máximo a financiar será determinado de conformidad con el ingreso Total Mensual Familiar.

f. El solicitante y cosolicitantes de créditos para adquisición de vivienda principal, no deben haber recibido durante los últimos cinco (5) años, crédito con recursos regulados por las leyes en materia de vivienda y hábitat, u otro recurso por parte de un ente público, ni ser propietario ni copropietarios de vivienda principal salvo las excepciones establecidas en esta resolución. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat analizará los casos en el que se pueda otorgar nuevamente créditos con la misma fuente de recursos.

g. En el documento de crédito para la adquisición de vivienda principal, se estipulará expresamente que si se demuestra que un beneficiario de crédito es propietario o copropietario de otra vivienda principal o no habite la vivienda adquirida sin justificación plena, dará derecho al operador financiero y al BANAVIH a declarar el crédito de plazo vencido y a proceder legalmente a la recuperación del mismo, de conformidad con lo que establece la ley y en el respectivo contrato.

h. En la oportunidad de protocolización del documento de crédito concedido con recursos de los Fondos a que se refiere el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, el Operador Financiero deberá suministrar al beneficiario del crédito una copia del documento de Condiciones, Términos y Cobertura de Riesgos amparados por el Fondo de Garantía.

i. En el momento de la protocolización de un crédito para adquisición de vivienda el Operador Financiero sólo podrá requerir el pago de una comisión del cero coma cinco por ciento (0,5%) sobre el monto del crédito correspondiente, imputables a gastos administrativos, la cual deberá ser cancelada por el beneficiario. El Operador Financiero está obligado a presentar el detalle de estos cargos al beneficiario del crédito.

j. Una vez protocolizado el crédito, el beneficiario estará obligado a presentar ante el Operador Financiero, según corresponda, el certificado de Inscripción de Vivienda Principal en un lapso no mayor de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha de protocolización.

k. El documento que se suscriba con ocasión del otorgamiento del crédito para adquisición de vivienda principal deberá ser de conformidad con el modelo tipo que establezca el BANAVIH, y deberá ser presentado al solicitante y cosolicitantes del crédito para adquisición de vivienda principal cinco (05) días hábiles bancarios antes de su otorgamiento en

el Registro respectivo, a los fines de su plena lectura y aceptación de los términos.

l. Cuando el beneficiario de un crédito tenga la obligación de reintegrar el Subsidio Directo Habitacional conforme a la Ley, el documento de adquisición de la Vivienda deberá expresar el monto del Subsidio y la obligación de reintegro.

m. El solicitante y cosolicitantes deben declarar que conocen y aceptan las condiciones, términos y coberturas de los riesgos amparados por el Fondo de Garantía, en caso de créditos para adquisición de vivienda principal, concedidos con recursos de los Fondos a que se refiere el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. En el caso de créditos otorgados con recursos propios de las instituciones financieras, el solicitante y cosolicitantes tendrán siempre la opción de contratar con la empresa de seguros que asuma los riesgos del crédito de su preferencia, sin que esta sea impuesta por la institución financiera, y asegurando que la cobertura no sea inferior a la que establece el FONGAR.

n. La prima inicial así como la renovación anual de la misma, que debe pagar el beneficiario del crédito para adquisición de vivienda principal al FONGAR, a fin de cubrir los riesgos establecidos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, será incorporada y distribuida en la cuota mensual a lo largo de la vida del crédito, esta modalidad no aplicará para los créditos con recursos propios.

o. El documento de liberación de hipoteca de los créditos para adquisición de vivienda principal concedidos con recursos de los Fondos a que se refiere el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, será emitido por el Operador Financiero bajo los parámetros y modelos instruidos por el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat (BANAVIH).

4. LOS REQUISITOS APLICABLES PARA LA SOLICITUD DEL CRÉDITO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA:

4.1. Del solicitante y cosolicitantes:

a. Ser venezolano, mayor de edad. En caso de ser extranjero, deberá haber adquirido legalmente la residencia.

b. Declarar el ingreso total mensual del solicitante y cosolicitantes para el cálculo del Ingreso Total Mensual Familiar.

c. Ser cotizante activo y solvente del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) o el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV), y tener como mínimo 12 meses de cotizaciones continuas o no, conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

d. En caso que el solicitante y cosolicitantes mantengan una relación de dependencia laboral, se tomará en cuenta el salario integral, pudiendo incluir cualquier otro ingreso adicional demostrable, que no sea ocasional y que no corresponda al beneficio de cupones, ticket o tarjeta electrónica de alimentación, siendo éste equivalente al declarado por el solicitante y cosolicitantes como base de cálculo de los aportes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda. Los ingresos adicionales que demuestre el solicitante y cosolicitantes deberán cumplir con una regularidad mínima de doce meses consecutivos al momento de solicitar el crédito.

e. En caso de que el solicitante y cosolicitantes trabajen por cuenta propia o sean accionistas de sus empresas, el ingreso total mensual demostrable del solicitante o los cosolicitantes será los ingresos que de forma económicamente equivalente a la regularidad de un salario integral mensual, resulten demostrables a través de Certificación de Ingresos y Balance Personal firmado por un contador público colegiado, siendo éstos equivalentes al declarado por el solicitante y cosolicitantes como base de cálculo de los aportes al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.

f. Los solicitantes o cosolicitantes en relación de dependencia laboral que, habiendo realizado sus aportes, hayan evidenciado que los patronos o empleadores no se encuentran al día con los aportes a los que están obligados por Ley, deberán incorporar a la solicitud copia de

la denuncia interpuesta al respecto ante el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH).

g. No ser propietario ni copropietario de vivienda principal. Quedan exceptuados de este requisito:

g.1. El solicitante y cosolicitantes del crédito que hayan firmado opción de compra-venta de su vivienda principal con la intención de adquirir una nueva vivienda principal.

g.2. El solicitante o cosolicitantes del crédito que posean derechos sobre una vivienda como consecuencia de la liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria, por separación de bienes en caso de divorcio, o posean derechos sucesorales o derechos adquiridos como cosolicitantes de créditos, siempre y cuando el aspirante al crédito para la adquisición del referido inmueble como vivienda principal, manifieste que la habitará con su familia. En el caso del excónyuge o exconcubino, éste podrá acceder a un nuevo crédito siempre que demuestre que no mantiene derechos de la vivienda anterior, como consecuencia de la liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria.

g.3. En los casos de que el solicitante o cosolicitantes haya efectuado la cesión del crédito podrán acceder a un nuevo crédito para la adquisición de vivienda principal, de conformidad con lo establecido en la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.

g.4. En aquellos casos en que el solicitante o cosolicitantes sean víctimas de catástrofes naturales, calamidades públicas u otro acontecimiento similar que haya conllevado a la pérdida de la vivienda principal, debidamente comprobado mediante certificación emitida por la autoridad competente, podrán acceder a un nuevo crédito para la adquisición de vivienda principal.

4.2. Del expediente del crédito:

a. Planilla de solicitud de crédito y subsidio directo habitacional, si aplicase este último, debidamente llenadas y firmadas.

b. Fotocopia legible de la Cédula de Identidad vigente. En caso de que el estado civil indicado en la cédula de identidad, sea distinto al declarado deberá presentar copia y original del documento legal que lo justifique al momento de la presentación de la solicitud.

c. Acta de Matrimonio o Constancia de Concubinato, respectivamente expedida por la autoridad competente, en caso de que el solicitante y cosolicitantes, sean de estado civil casado o mantenga una unión estable de hecho.

d. Fotocopia del Registro de Información Fiscal vigente.

e. Declaración jurada simple, firmada y estampada en ella sus huellas dactilares, en la que expresen que no son propietarios ni copropietarios de vivienda principal y que habitarán la vivienda principal que se disponen a adquirir.

f. En caso de que el solicitante y cosolicitantes hayan firmado opción de compra-venta de su vivienda principal con el objeto de adquirir una nueva vivienda principal, deberán consignar fotocopia legible del documento.

g. En caso de que el solicitante y cosolicitantes del crédito posea derechos sobre la vivienda a adquirir como consecuencia de liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria, por separación de bienes en caso de divorcio, o posean derechos sucesorales, deberán consignar, fotocopia legible de la declaración judicial de liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria, declaratoria judicial de separación de bienes o documento de declaración sucesoral, según corresponda en cada caso.

h. Constancia de inscripción en el Registro Nacional de Vivienda, este requisito será solicitado en los casos de que el solicitante y cosolicitantes opten por una vivienda nueva perteneciente a los desarrollos habitacionales construidos en el marco de Gran Misión Vivienda Venezuela, lo que dará prioridad para la tramitación del crédito. El Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat,

establecerá la forma en que serán atendidas por parte de los operadores financieros estas solicitudes.

i. Constancia de apertura de cuenta bancaria en la institución financiera para proceder mensualmente a la cobranza del crédito, una vez que sea aprobado.

j. Si el solicitante es trabajador dependiente:

j.1. Original de Constancia de Trabajo con fecha de emisión no mayor a tres (3) meses, en la cual se indique: nombre, apellido, cargo, antigüedad, salario integral, dirección y teléfono del trabajador; y, número de Registro de Información Fiscal (RIF) y sello húmedo de la empresa.

j.2. Balance Personal, elaborado de acuerdo a formato suministrado.

j.3. Recibos de pago de nómina, y estados de cuentas bancarios correspondientes a los últimos tres (3) meses.

j.4. Fotocopia de la Declaración de Impuesto Sobre la Renta del último período fiscal, en caso de que aplique.

k. Si el solicitante y cosolicitantes trabajan en forma independiente:

k.1 Declaración jurada de ingresos con sus respectivos soportes.

k.2 Balance Personal.

k.3. Fotocopia de la Declaración de Impuesto Sobre la Renta del último período fiscal, en caso de que aplique.

k.4. Constancia de estar inscrito en el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV) y de estar activo y solvente en sus aportes al mismo, conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

l. Si el solicitante y cosolicitantes trabajan en empresa propia:

l.1. Fotocopia del Registro de Información Fiscal (RIF) de la empresa vigente.

l.2. Fotocopia del Documento Constitutivo de la empresa, sus últimas modificaciones y Acta de Asamblea de designación de la Junta Directiva vigente.

l.3. Referencias bancarias de la empresa.

l.4. Balance General y Estado de Resultados de los dos (2) últimos ejercicios de la empresa, firmado por un contador público colegiado.

l.5. Balance Personal.

l.6. Fotocopia de la Declaración de Impuesto Sobre la Renta del último período fiscal de la empresa y del solicitante y cosolicitantes.

l.7. Fotocopia de los Estados de Cuenta Bancaria de la empresa y del solicitante y cosolicitantes, correspondientes a los tres (3) últimos meses.

l.8. Constancia, tanto personal como de la empresa, de estar inscrito en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) y que se encuentra activo y solvente en sus aportes al mismo, conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

4.3. DEL INMUEBLE:

a. Copia simple del documento de propiedad del inmueble a adquirir debidamente protocolizado. En caso de que el inmueble forme parte de una sucesión hereditaria debe presentarse el documento de declaración sucesoral.

b. Copia simple del documento de parcelamiento o de condominio según sea el caso, debidamente registrado, en el que se aprecien los sellos y notas del mismo.

c. Copia simple del documento de opción de compra-venta a vista del original, vigente por un mínimo de noventa (90) días, prorrogable por treinta (30) días. Éste deberá ser consignado ante el Operador Financiero dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la fecha su firma o autenticación según sea el caso, conjuntamente con los recaudos correspondientes a la solicitud de crédito.

d. En caso de que el documento de opción de compra-venta corresponda a una pre-venta de un inmueble, la regulación aplicable

será la que establezca el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

e. En caso que la opción de compra-venta corresponda a un inmueble ya construido, el contrato de opción de compra-venta o documento equivalente debe establecer un precio de venta fijo.

f. Certificación de gravámenes sobre el inmueble que comprenda un período no inferior a los diez (10) últimos años, con fecha de emisión no mayor a treinta (30) días continuos a la fecha de presentación de los documentos. En caso de que el inmueble esté hipotecado, deberá constar la liberación de la hipoteca en el documento de venta a protocolizar.

g. Permiso de habitabilidad para viviendas nuevas.

h. Avalúo del inmueble con fecha de emisión no mayor a noventa (90) días, realizado por un perito valuador registrado en la Superintendencia de las Instituciones del Sector Bancario que pertenezca al operador financiero, el costo del avalúo será imputable a los gastos administrativos.

i. Solvencia Municipal de Impuesto de Inmuebles Urbanos vigente.

j. Ficha Catastral.

k. En caso de que en el documento de propiedad este incluida una cláusula indicando el derecho de adquisición preferente del inmueble por un ente del Estado, se deberá presentar el documento que exprese la renuncia del ente a este derecho.

4.4. DEL VENDEDOR:

a. Si el vendedor o vendedores son personas naturales, deben presentar fotocopias legibles de la Cédula de Identidad y del Registro de Información Fiscal (RIF) vigentes. En caso de que el estado civil indicado en la cédula de identidad, sea distinto al declarado deberá presentar copia y original del documento legal que lo justifique al momento de la presentación de la solicitud.

b. Si el vendedor o vendedores son personas jurídicas:

b.1. Fotocopia legible del Registro de Información Fiscal (RIF) y de los representantes legales vigente.

b.2. Acta Constitutiva y Estatutos Sociales con todas sus modificaciones.

b.3. Acta de Asamblea de Designación de la Junta Directiva vigente.

b.4. Fotocopia legible de la Cédula de Identidad del o los representantes legales, vigentes, debiendo coincidir el estado civil que en ésta se mencione con el que manifieste poseer.

b.5. Fotocopia legible del poder otorgado por la Junta Directiva para disponer de los bienes de la empresa, en el caso que aplique.

Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente Resolución, las solicitudes de otorgamiento de créditos para adquisición de vivienda principal en curso o aprobadas antes de la fecha de entrada en vigencia de la presente Resolución.

Se deroga la Resolución No 203 de fecha 05 de noviembre de 2009, publicada en la Gaceta Oficial No. 39.304 de fecha 11 de noviembre del mismo año. Así como cualquier otra normativa de rango sublegal que colida con la presente Resolución.

La presente Resolución entrará en vigencia a la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Comuníquese y Publíquese,

Ricardo Morán Peña
Ministro del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat