

**Ministerio del Poder Popular  
Para Vivienda y Hábitat  
República Bolivariana de Venezuela  
Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat  
Despacho del Ministro, consultoría jurídica  
Número: 103 Caracas, 19 de Julio de 2011-10-03  
Gaceta Oficial Nº 39.716  
Resolución Nº 103  
201°, 152°**

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 1, 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 dispuestos en los artículos 60 y 0 *ejusdem*.

**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 desarrollo en esa materia; conforme a los principios constitucionales de justicia social, igualdad y equidad, dando prioridad a las familias de escasos recursos y de atención especial;

**CONSIDERANDO**

Que corresponde al Estado Venezolano a través del Órgano Supervisor del Sistema Nacional de Vivienda la rectora 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 en material de vivienda y hábitat; así como el establecimiento de las condiciones financieras que regirán los créditos hipotecarios que se concedan bajo los lineamientos de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

**RESUELVE**

**Artículo 1.:** Establecer las condiciones de financiamiento que regirán el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda principal con recursos propios de las instituciones financieras y con recursos provenientes de los Fondos regulados por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

**Artículo 2:** Las cuotas mensuales máximas para el pago de los préstamos hipotecarios no superarán treinta y cinco por ciento (35%) del ingreso familiar mensual.

**Artículo 3.:** Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda principal podrán concederse por un plazo máximo de veinticinco (25) años.

**Artículo 4.:** El monto máximo del Subsidio Directo Habitacional para la adquisición de vivienda principal será aplicable en las operaciones de adquisición de viviendas cuyo costo no supere Bs. 270.000,00 y se otorgará a quienes no hayan recibido anteriormente ningún beneficio de este tipo.

**Artículo 5.:** El beneficiario del préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda principal recibirá el Subsidio Directo Habitacional de acuerdo al ingreso de su grupo familiar, hasta por los porcentajes que se indican en la siguiente escala:

INGRESO FAMILIAR EN SALARIOS MÍNIMOS (SM)	SUBSIDIO %
<1	100% temporal
1	80
1,1	77,42
1,2	74,84
1,3	72,26
1,4	69,68
1,5	67,1
1,6	64,52
1,7	61,94
1,8	59,35
1,9	56,77
2	54,19
2,1	51,61
2,2	49,03
2,3	46,45
2,4	43,87
2,5	41,29
2,6	38,71
2,7	36,13
2,8	33,55
2,9	30,97
3	28,39
3,1	25,81
3,2	23,23

INGRESO FAMILIAR EN SALARIOS MÍNIMOS (SM)	SUBSIDIO %
3,3	20,65
3,4	18,06
3,5	15,48
3,6	12,9
3,7	10,32
3,8	7,74
3,9	5,16
4	2,58
>4	0

**Parágrafo Único:** En los casos en que se entregue el 100% del subsidio temporal en función al precio de venta máximo de la vivienda establecido en el artículo 5, el subsidio otorgado será sujeto a revisión en el lapso de dos años, momento en el cual se evaluarán las condiciones financieras del grupo familiar y se establecerá el monto de financiamiento del crédito hipotecario. El período comprendido entre el momento de protocolización del documento con el cien por ciento (100%) del subsidio adjudicado hasta el momento donde comenzará a regir el pago de las cuotas del préstamo hipotecario, se considerará de plazo muerto. El Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda, a través del ente que este designe, efectuará la revisión de los casos establecidos en el presente párrafo.

**Artículo 6.:** Los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda principal podrán ser otorgados hasta por cien por ciento (100%) del valor del inmueble dado en garantía, según el avalúo que se practique y de acuerdo al ingreso familiar mensual.

**Artículo 7.:** El monto de la cuota inicial que será aplicable a los créditos hipotecarios a otorgarse con los recursos propios de las instituciones financieras, de los Fondos regulados por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y los creados por el Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda, se determinará sobre el monto del costo de la vivienda una vez deducido el subsidio correspondiente, y se fijará en los términos siguientes:

INGRESO FAMILIAR EN SALARIOS MÍNIMOS (SM)	SUBSIDIO %
Menos de 2 SM	0%
Entre 2 y 3 SM	2%
Entre 3 y 4 SM	5%
Entre 4 y 5 SM	10%
Más de 6 SM	20%

**Artículo 8.:** Los parámetros establecidos en los artículos anteriores no se aplicarán a los préstamos hipotecarios aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Resolución.

**Artículo 9.:** Los operadores financieros, autorizados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), solicitará a cada deudor hipotecario la consignación anual de los recaudos necesarios para la determinación de la tasa en función del ingreso familiar mensual.

**Artículo 10.:** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANVIH) 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, sin perjuicio de cualquier otra que sea aplicable.

**Artículo 11.:** Se deroga cualquier normativa de rango sublegal que colida con la presente Resolución.

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

Comuníquese y Publíquese

**RICARDO MOLINA PEÑALOZA**