

Gaceta Oficial N° 39.304, 11 de noviembre de 2009

## **NORMAS TÉCNICAS SOBRE REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PRINCIPAL**

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA LAS OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DESPACHO DEL MINISTRO CONSULTORÍA JURÍDICA NÚMERO: 203

CARACAS, 05 DE NOVIEMBRE DE 2009 199°, 150°

El Ministro del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 77, numeral 13 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Administración Pública, en concordancia con el artículo 19, numerales 9, 10, 11, 15 y 18 del Decreto sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Nacional y Conforme a lo previsto en el artículo 6°, numerales 1 y 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 58 y 90 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 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 corresponde al Estado Venezolano a través del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y la regulación, formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de la política integral del Estado en materia de vivienda y hábitat. **RESUELVE**

Dictar las normas técnicas sobre requisitos y documentación exigidos para el otorgamiento de préstamos hipotecarios 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 y con recursos propios de los bancos e instituciones financieras obligadas al cumplimiento de la cartera de crédito anual fijada por este Ministerio conforme a lo previsto en el citado Decreto-Ley, en los términos siguientes:

## **NORMAS TÉCNICAS SOBRE REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PRINCIPAL**

**Artículo 1:** A los efectos de esta Resolución se define lo siguiente:

Aceptante: Persona natural en afinidad por unión matrimonial con el solicitante o cosolicitante de un préstamo hipotecario que sin declarar sus ingresos consiente la suscripción del mismo.

Copropietario: Persona natural o jurídica que conjuntamente con otra comparte los derechos de propiedad sobre determinado inmueble destinado a vivienda principal.

Cosolicitantes: Integrantes de una comunidad matrimonial o concubinaria, 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 préstamo hipotecario, declarando cada uno de ellos la totalidad de sus ingresos.

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

**Cuota Financiera Mensual:** Cantidad monetaria conformada por la alícuota de capital e intereses asociadas a un préstamo hipotecario, 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 en 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.

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

**Ingreso Total Mensual Familiar:** Sumatoria de los ingresos totales mensuales demostrables del solicitante y de cada uno de los cosolicitantes, siendo estos ingresos la base para el análisis de la capacidad crediticia de los mismos y el otorgamiento del Subsidio Directo Habitacional.

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

**Solicitante:** Personal natural que en forma individual solicita un préstamo hipotecario declarando únicamente la totalidad de sus ingresos.

**Vivienda Principal:** Inmueble destinado a vivienda por el solicitante o cosolicitantes del préstamo hipotecario, inscrito como "vivienda principal" en el ente Competente de la administración pública.

**Artículo 2:** El préstamo hipotecario concedido conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, será el que se otorgue a:

- a. Un (1) solicitante
- b. Hasta un grupo máximo de tres (3) cosolicitantes, conformado por:
  - b.1. Una comunidad de cónyuges o concubinos, cuyos integrantes devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.
  - b.2. Hasta tres (3) cosolicitantes solteros, viudos o divorciados miembros de una misma familia con parentesco entre ellos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, que devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.
  - b.3. Una comunidad de cónyuges y un (1) familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad, que devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.
  - b.4. Una comunidad de concubinos y un (1) familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad, que devenguen y declaren la totalidad de sus ingresos como grupo familiar.

**Artículo 3:** Los requisitos aplicables al solicitante o los cosolicitantes, para iniciar el proceso de solicitud de un préstamo hipotecario conforme a lo establecido en la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, serán los siguientes:

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

c. Declarar su ingreso mensual para el cálculo del Ingreso Total Mensual Familiar del grupo familiar.

d. Ser cotizante activo y solvente del Fondo correspondiente, conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda, y Hábitat.

Los solicitantes o cosolicitantes que, habiendo realizado sus aportes, hayan evidenciado que los patronos o empleadores no se encuentren 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).

Los solicitantes o cosolicitantes que no tengan relación de dependencia laboral deberán realizar sus aportes conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, sobre la base de la certificación de sus ingresos emitida por un Contador Público.

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

e.1. El solicitante o cosolicitantes del préstamo hipotecario que hayan firmado opción de compra-venta de su vivienda principal con la intención de adquirir una nueva vivienda principal.

e.2. El solicitante o cosolicitantes del préstamo hipotecario 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 préstamo hipotecario para la adquisición del referido inmueble como vivienda principal, manifieste que la habitará con su familia.

f. No haber recibido durante los últimos cinco (5) años, préstamo hipotecario con recursos regulados por las leyes en materia de vivienda y hábitat.

g. Tener capacidad de pago comprobada para cubrir la cuota financiera mensual del préstamo hipotecario solicitado.

**Artículo 4:** Para obtener el Ingreso Total Mensual Familiar se sumarán los ingresos totales mensuales demostrables del solicitante y de cada uno de los cosolicitantes, siendo estos ingresos la base para el análisis de la capacidad crediticia de los solicitantes y el otorgamiento del Subsidio Directo Habitacional.

a. En caso que los solicitantes o 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 o cosolicitantes como base de cálculo de los aportes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.

En caso de que el solicitante o cosolicitantes trabajen por cuenta propia o sean accionistas de sus empresas, el ingreso total mensual demostrable del solicitante o los cosolicitantes serán 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 equivalente al declarado por el solicitante o cosolicitantes como base de cálculo de los aportes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.

**Artículo 5:** Los documentos de orden jurídico, aplicables al solicitante y los cosolicitantes; que

conformarán el expediente del préstamo hipotecario otorgado conforme al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, serán los siguientes:

- a. Fotocopia legible de la Cédula de Identidad. El estado civil indicado en la Cédula de Identidad deberá corresponder al estado civil declarado al momento de la presentación de la solicitud.
- b. En caso de que el solicitante o cosolicitantes sean de estado civil casados o mantengan una unión estable de hecho bajo la forma de concubinato, deberán presentar Acta de Matrimonio o Constancia de Concubinato, respectivamente, expedida por la autoridad competente.
- c. Fotocopia del Registro de Información Fiscal.
- d. 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.
- e. En caso de que el solicitante o 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 debidamente notariado.
- f. En caso de que el solicitante o cosolicitante del préstamo hipotecario 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.

**Artículo 6:** Los documentos de orden económico, exigidos al solicitante y los cosolicitantes que conformarán el expediente del préstamo hipotecario otorgado conforme al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, serán los siguientes:

- a. Planilla de solicitud de préstamo hipotecario y subsidio directo habitacional, si aplicase este último, debidamente llenadas y firmadas.
- b. Constancia de apertura de cuenta bancaria en la institución financiera para proceder a la cobranza del préstamo hipotecario.
- c. Si el solicitante o los cosolicitantes trabajan bajo relación de dependencia, adicional a los documentos mencionados en los literales a.) y b.), deberán consignar:
  - c.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, ingreso total mensual, dirección y teléfono del trabajador; y, número de Registro de Información Fiscal (RIF) y sello húmedo de la empresa.
  - c.2. Referencia bancaria.
  - c.3. Balance Personal firmado por un contador público colegiado.
  - c.4. Recibos de pago de nómina correspondientes a los últimos tres (3) meses.
  - c.5. Estados de cuentas bancarias correspondiente a los últimos tres (3) meses.
  - c.6. Fotocopia de la Declaración de Impuesto Sobre la Renta del último período fiscal o de no contribuir al mismo.
  - c.7. Constancia de inscripción en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) y de estar activos y solventes, conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de

Gaceta Oficial Cortesía de: [www.tecnojuris.com](http://www.tecnojuris.com)  
Diagramación en formato PDF: [www.viviendaenred.com](http://www.viviendaenred.com)

Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. En el caso de no estar al día en los aportes por causas imputables al patrono o empleador, anexar copia de la denuncia interpuesta por ante el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH).

d. Si el solicitante o cosolicitantes trabajan en forma independiente, adicional a los documentos mencionados en los literales a.) y b.), deberán consignar:

d.1 certificación de Ingresos firmada por un contador público colegiado, donde conste los ingresos totales anuales y el promedio de ingresos totales mensuales devengados.

d.2. Referencia bancaria.

d.3 Balance Personal firmado por un contador público colegiado.

d.4. Estados de cuentas bancarias correspondiente a los últimos tres (3) meses.

d.5. Fotocopia de la Declaración de Impuesto Sobre la Renta del último período fiscal o declaración de no contribuir al mismo.

d.6. Hasta tanto se constituya e implemente el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV), deberá presentar constancia de estar inscrito en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) y demostrar ante el Operador Financiero 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.

e. Si el solicitante o cosolicitantes trabajan en empresa propia, adicional a los requisitos mencionados en los literales a.) y b.), deberán consignar:

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

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

e.3. Referencias bancarias de la empresa. e.4. Referencias comerciales de la empresa en original, con fecha de emisión no mayor a dos (2) meses.

e.5. Balance General y Estado de Resultados de los dos (2) últimos ejercicios de la empresa, firmado por un contador público colegiado.

e.6. Balance Personal firmado por un contador público colegiado.

e.7. Fotocopia de la Declaración de Impuesto Sobre la Renta del último periodo fiscal de la empresa y del solicitante o cosolicitantes o declaración de no contribuir al mismo.

e.8. Fotocopia de los Estados de Cuenta Bancaria de la empresa y del solicitante o cosolicitantes, correspondientes a los seis (6) últimos meses.

e.9. Hasta tanto se constituya e implemente el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, (FAVV), deberá presentar constancia de estar inscrito en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) y demostrar ante el Operador Financiero 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.

**Artículo 7:** Los documentos exigidos respecto del inmueble objeto de solicitud de préstamo hipotecario regulado por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, que formarán parte del expediente del mismo, serán los siguientes:

a. Copia 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 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 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 su autenticación, conjuntamente con los recaudos correspondientes a la solicitud de préstamo hipotecario.

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 inmuebles del mercado primario (casas o departamentos).

h. Avalúo del inmueble con fecha de emisión no mayor a noventa (90) días, realizado por un perito valuador registrado en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras proporcionado por el Operador Financiero.

i. Solvencia Municipal de Impuesto de Inmuebles Urbanos vigente.

j. Ficha Catastral.

k. En caso de que el documento de propiedad haya incluido una cláusula de retracto legal indicando el derecho de adquisición preferente del inmueble por un ente del Estado frente a cualquier otra persona, se deberá presentar el documento que exprese la renuncia del ente a este derecho.

**Artículo 8:** Los documentos exigidos respecto de los vendedores del inmueble objeto de solicitud de un préstamo hipotecario regulado por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, que deberán ser consignados por el solicitante o cosolicitantes y formarán parte del expediente del préstamo, son los siguientes:

a. Si el vendedor o vendedores son personas naturales:

a.1. Fotocopia legible de la Cédula de Identidad.

El estado civil indicado en la Cédula de Identidad deberá corresponder al señalado en la planilla de solicitud de préstamo hipotecario.

a.2. Fotocopia legible del Registro de Información Fiscal (RIF).

b. Si el vendedor o vendedores son personas jurídicas:

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

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, 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.

**Artículo 9:** Para ser beneficiarios del Subsidio Directo Habitacional, el solicitante o los cosolicitantes no deben haber recibido previamente algún otro subsidio o asistencia de características similares por parte del Estado, conforme a lo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, salvo en aquéllos casos en que los beneficiarios del subsidio sean objeto de situaciones de contingencia, por catástrofes naturales, calamidades públicas u otro acontecimiento similar que conlleve la pérdida de su vivienda principal, debidamente comprobada mediante certificación emitida por la autoridad competente y aprobada por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

**Artículo 10:** El Subsidio Directo Habitacional sólo podrá ser otorgado a través de los operadores financieros calificados y certificados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) y se aplicará sólo una vez por grupo familiar.

**Artículo 11:** El Operador Financiero y las Instituciones Financieras obligadas al cumplimiento de la cartera de crédito anual fijada conforme a lo previsto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, procurarán ofrecer al solicitante o los cosolicitantes de los préstamos hipotecarios regulados por el citado Decreto-Ley el esquema de condiciones financieras que más los beneficie.

**Artículo 12:** El documento que se suscriba con ocasión del otorgamiento del préstamo hipotecario deberá contener los siguientes datos:

- a. Identificación de comprador (es) y vendedor (es).
- b. Identificación plena y suficiente del inmueble, ubicación, metraje, linderos, número de ficha catastral.
- c. Identificación del Operador Financiero o Institución Financiera y su apoderado.
- d. Identificación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) como acreedor hipotecario de primer grado, en caso que los préstamos hipotecarios sean 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.
- e. Precio de venta del inmueble.
- f. Monto que constituye la cuota inicial.
- g. Monto del Subsidio Directo Habitacional otorgado al grupo familiar, en caso de haberlo recibido.
- h. Monto del préstamo hipotecario otorgado.
- i. Tasa de interés aplicable.
- j. Plazo del préstamo hipotecario.
- k. Monto de la cuota financiera mensual.

l. Declaración del o los prestatarios de conocer y aceptar las condiciones, términos y coberturas de los riesgos amparados por el Fondo de Garantía, en caso de préstamos hipotecarios 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.

m. Declaración del o los prestatarios de conocer y aceptar que no podrá acceder a un préstamo hipotecario 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, hasta transcurridos cinco (05) años contados desde la fecha de protocolización del préstamo hipotecario.

**Artículo 13:** En el documento de préstamo hipotecario regulado por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, se estipulará expresamente que si se demuestra que un beneficiario de préstamo hipotecario es propietario o copropietario de otra vivienda principal o incumple cualquier cláusula contractual o legal, la obligación de pago del préstamo se considerará de plazo vencido, correspondiendo al beneficiario del préstamo hipotecario devolver de inmediato al Operador Financiero el monto del préstamo recibido, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

**Artículo 14:** En la oportunidad de protocolización del documento de préstamo hipotecario 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 préstamo una copia del documento de Condiciones, Términos y Cobertura de Riesgos amparados por el Fondo de Garantía.

**Artículo 15:** En el momento de la protocolización de un préstamo hipotecario para vivienda principal 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 sólo podrá requerir el pago por los siguientes conceptos:

a. Prima inicial del Fondo de Garantía correspondiente al monto del préstamo hipotecario, pagadera una sola vez, y será igual a multiplicar el monto otorgado del préstamo por la tarifa vigente.

b. Comisión de 0,5% sobre el monto del préstamo hipotecario, pagadera una vez.

c. Avalúo del inmueble realizado por el perito valuador calificado e inscrito en la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras, realizado por el Operador Financiero.

El Operador Financiero está obligado a presentar el detalle de estos cargos al beneficiario del préstamo hipotecario.

**Artículo 16:** Una vez protocolizado el préstamo hipotecario, el beneficiario estará obligado a presentar ante el Operador Financiero o la Institución Financiera, 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.

**Artículo 17:** El documento de liberación de hipoteca de los préstamos hipotecarios 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).

Cuando el beneficiario de un préstamo hipotecario tenga la obligación de reintegrar el Subsidio Directo Habitacional conforme a la Ley, el documento de liberación de hipoteca deberá expresar la obligación de reintegro.

**Artículo 18:** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) velará por el cumplimiento de

Gaceta Oficial Cortesía de: [www.tecnojuris.com](http://www.tecnojuris.com)  
Diagramación en formato PDF: [www.viviendaenred.com](http://www.viviendaenred.com)

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.

**Artículo 19:** Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente Resolución, las solicitudes de otorgamiento de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda principal en curso o aprobadas a la fecha de entrada en vigencia de la presente Resolución.

**Artículo 20:** Se deroga cualquier otra normativa que colide con la presente Resolución.

**Artículo 21:** 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,

DIOSDADO CABELLO RONDÓN

MINISTRO DEL PODER POPULAR PARA LAS OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA