

NORMAS DE OPERACIÓN DEL DECRETO CON RANGO Y FUERZA DE LEY QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE VIVIENDA Y POLÍTICA HABITACIONAL

Decreto N° 863 de fecha 14 de junio de 2000

Publicado en la Gaceta Oficial N° Extraordinario 36.977 del 21/06/2000

HUGO CHAVEZ FRIAS

Presidente de la República

De conformidad con lo previsto en el numeral 16 del artículo 70 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, en Consejo de Ministros,

DECRETA

Las siguientes,

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. Las presentes Normas de Operación regulan las materias relativas a los programas habitacionales, subsidio directo a la demanda, sistema de elegibilidad, Fondo de Aportes del Sector Público, Fondo Mutual Habitacional, Fondo de Garantía y Fondo de Rescate, previstos en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 2°. Todos los programas de la política habitacional previstos en el artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, están dirigidos a familias que reciben asistencia habitacional de distinto tipo y en forma masiva.

Artículo 3°. Todos los programas considerados no reproductivos previstos en el artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, solo podrán ser financiados con aportes provenientes del Estado y con recursos de otras fuentes captados al efecto.

TITULO I

DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS HABITACIONALES

SECCION I

DEL PROGRAMA DE ATENCION A LOS POBLADORES DE LA CALLE

Artículo 4°. El programa de atención a los pobladores de la calle, previsto en el numeral 1 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, está dirigido a la construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, mejora, dotación de equipos fijos y mantenimiento mayor de edificaciones y otras construcciones destinadas al alojamiento permanente o temporal e incluso al uso sin pernocta de personas sin hogar: indigentes, ancianos, niños y jóvenes, entre otros grupos desamparados o especiales.

Artículo 5°. El programa previsto en el artículo anterior puede incluir:

1. La adquisición y dotación de terrenos y edificaciones para los usos antes mencionados, así como alojamientos provisionales para damnificados, en construcciones provisionales o permanentes;

2. La investigación y la asistencia técnica habitacional relacionada con la parte física-constructiva y general del programa; y
3. La preinversión en estudios, anteproyectos, proyectos y supervisión de obras.

Parágrafo Único: Los gastos de trabajo social y de funcionamiento de las residencias o instalaciones colectivas descritas, no podrán ser imputados a este programa.

SECCION II

DEL PROGRAMA DE HABILITACION FISICA DE LAS ZONAS DE BARRIOS

Artículo 6°. El programa de habilitación física de las zonas de barrios, previsto en el numeral 2 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, destinado a la mejor estructuración urbana de las grandes zonas de barrios con el resto de la ciudad de la que forman parte, está dirigido a la construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, mejora, dotación de equipos fijos y mantenimiento mayor de obras de prevención de riesgos geológicos y de otro tipo, obras mayores de infraestructura y obras de equipamientos colectivos de ámbito intermedio.

Artículo 7°. El programa previsto en el artículo anterior, puede incluir las siguientes obras, servicios y rubros:

1. Las obras locales de vialidad pública vehicular y peatonal, otros espacios públicos, mobiliario urbano y ornato público, así como vías, escaleras y caminerías semiprivadas; todo tipo de infraestructuras, incluyendo ramales terminales semiprivados, acometidas, empotramientos y conexiones individuales y colectivas; equipamientos colectivos de ámbito primario.
2. La demolición total o parcial de viviendas existentes y la construcción o remodelación de viviendas de sustitución de aquellas afectadas por la prevención de riesgos o por las otras obras de habilitación física, consideradas como reposición en especie de costos de expropiación para obras urbanas, así como las inversiones necesarias para la adquisición de tierras privadas ocupadas por barrios.
3. La preinversión en todos los estudios necesarios para su mejor orientación: Inventarios Nacionales, Planes Sectoriales, Planes Especiales, Planes sumarios de pequeñas ciudades, entre otros, así como todos los estudios especiales, anteproyectos, proyectos y supervisión para todos los tipos de obras descritos.
4. La preinversión en estudios y trabajo social o comunitarios de desarrollo de las capacidades comunitarias de organización, gestión y administración, así como de otras necesarias en la habilitación física de las zonas de barrios.

Artículo 8°. El programa de habilitación física de zonas de barrios podrá implicar la investigación, a través de proyectos piloto para obtener y actualizar datos confiables de comportamientos y costos aplicables en todo el programa, así como la asistencia técnica habitacional en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros y urbanísticos, y la asistencia administrativa para la contratación dirigida de microempresas comunitarias en su fase de capacitación, entre otros. Comprende la instalación y operación de Oficinas Locales de Asistencia Técnica (OLAT) y los gastos de distintos sistemas de pasantías.

A los efectos de estas Normas de Operación, se entiende por contratación dirigida, aquella relativa a empresas, preferiblemente integrada por miembros de la propia comunidad, de fuerza laboral directa sin capacidades propias de ingeniería, donde el ordenamiento sistemático del registro de obras corresponde mas al cliente, en este caso los profesionales asociados a la comunidad organizada, que al contratista.

Artículo 9°. En los proyectos de financiamiento multilateral para habilitación física de zonas de barrios la contraparte nacional podrá constituir aportes financieros.

Artículo 10. Los gastos de administración de obras, gastos generales de dirección de proyectos y de administración general de proyectos, podrán ser imputados al proyecto específico dentro del Programa de Habilitación física de zonas de barrios.

SECCION III

DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y AMPLIACION DE CASAS EN BARRIOS Y URBANIZACIONES POPULARES

Artículo 11. El Programa de mejoramiento y ampliación de casas en barrios y urbanizaciones populares, urbanas o rurales, previsto en el numeral 3 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, comprende también las mejoras y eventuales ampliaciones de otro tipo de residencias privadas en esa misma clase de asentamientos populares y en otros, como zonas centrales y otras zonas de viviendas populares tradicionales, consideradas o no de valor histórico patrimonial.

Artículo 12. Para el caso de las ampliaciones y mejoras de casas en barrios, este programa incluye particularmente el refuerzo para prevención de riesgos sísmicos entre otras mejoras y ampliaciones, y se podrá desarrollar simultáneamente al de habilitación física de las zonas de barrios, apoyándose en los mismos ejecutores, organizaciones no gubernamentales y comunidades organizadas para la autogestión urbana, así como en oficinas locales de asistencia técnica.

Artículo 13. Para el caso de las ampliaciones y mejoras de casas en urbanizaciones populares, urbanas o rurales, el programa se podrá desarrollar simultáneamente al de rehabilitación física de la urbanización, apoyándose en los mismos ejecutores, organizaciones no gubernamentales y comunidades organizadas. En todos estos casos, se suma como agente activo del programa, la capacidad de gestión individual de las familias interesadas en la ampliación y mejora de sus casas o residencias. También aparecen como agentes del programa las entidades financieras u otras instituciones que puedan otorgar préstamos individuales a familias residenciadas en barrios y otras zonas residenciales populares deterioradas, los organismos ejecutores, las organizaciones no gubernamentales y las organizaciones de la comunidad que puedan asistir técnicamente a las familias para el mejoramiento de sus espacios privados.

Las empresas públicas, mixtas o privadas, podrán incorporarse como agentes del programa a que se refiere esta sección, mediante convenios especiales suscritos al efecto, bajo la asistencia técnica del Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 14. El derecho a asistencia habitacional en ampliaciones y mejoras de residencias existentes es de los grupos familiares quienes podrán ejercerlo sin más limitaciones que las crediticias, técnicas y del sistema de elegibilidad. Por ello, las ampliaciones y mejoras de casas y otras formas de residencias privadas en barrios, urbanizaciones populares u otras formas de asentamientos populares previstas en el programa, podrán también efectuarse en subprogramas que contemplen la solución de las cuestiones de garantía crediticias y de idoneidad técnica, de manera diferente a la empleada coordinadamente con procesos de habilitación o rehabilitación física del sector urbano o rural. De este modo, el programa incluye la reposición total de viviendas muy precarias en las mismas parcelas que ocupan en barrios o zonas rurales, entre otras formas de mejoramiento de residencias privadas.

Artículo 15. El programa de ampliaciones y mejoras de casas y tipos de residencias privadas en barrios, urbanizaciones populares u otras formas de asentamientos populares incluye:

1. La adquisición de parcelas individuales de uso privado y colectivas de uso semiprivado, el financiamiento de corto plazo para la producción y de largo plazo, es decir, hasta tres (3) préstamos preclusivos con un lapso de recuperación no mayor de cinco (5) años cada uno u otras variantes, para la reposición del crédito, incluyendo la reposición del crédito y los casos con garantías subsidiarias. La recuperación total o parcial de lo invertido dependerá de la aplicación del subsidio directo a las familias con ingresos mensuales por debajo de una cantidad equivalente a 55 U.T. y, eventualmente, a las familias con ingresos mensuales mayores a una cantidad equivalente a 55 U.T., y hasta 110 U.T., de acuerdo con lo establecido en estas Normas de Operación

correspondientes al subsidio directo a la demanda y a los créditos de largo plazo del Fondo de Aportes del Sector Público y Fondo Mutual Habitacional.

2. La preinversión en todos los estudios necesarios para su mejor orientación, así como todos los anteproyectos, proyectos y supervisión para las obras de ampliaciones y mejoras de las edificaciones.

3. La preinversión en estudios y trabajo social o comunitario de desarrollo de las capacidades familiares de organización, gestión y administración, así como de otras necesarias en las ampliaciones y mejoras de casas y otras formas de residencias privadas en barrios, urbanizaciones populares u otras formas de asentamientos populares previstas en el programa.

4. La investigación, comprendiendo aquellas a través de proyectos piloto para obtener y actualizar datos confiables de comportamientos y costos aplicables en todo el programa, y la asistencia técnica habitacional en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros y urbanísticos, así como la administrativa para la contratación dirigida de microempresas comunitarias en su fase de capacitación, entre otros. Comprende la instalación y operación de oficinas locales de asistencia técnica y los gastos de distintos sistemas de pasantías.

5. Los gastos de administración de obras, gastos generales de dirección de proyectos y administración general de ampliaciones y mejoras de casas y otras formas de residencias privadas en barrios, urbanizaciones populares u otras formas de asentamientos populares previstas en el programa.

Artículo 16. En los proyectos de financiamiento multilateral para ampliaciones y mejoras de casas y otras formas de residencias privadas en barrios, urbanizaciones populares u otras formas de asentamientos populares, la contraparte nacional podrá constituir aportes financieros.

SECCION IV

DEL PROGRAMA DE REHABILITACION DE URBANIZACIONES POPULARES

Artículo 17. El Programa de rehabilitación de urbanizaciones populares, previsto en el numeral 4 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, está dirigido a aquellas que fueron promovidas y por tanto proyectadas fundamentalmente por el Estado o para el Estado en sus distintos niveles y que se encuentren en estado de deterioro, que abarca desde urbanizaciones populares con un alto nivel inicial de calidad de urbanización y de edificación, hasta barracas provisionales, incluyendo toda clase de desarrollos regulares en su mayoría y algunos progresivos, con variadas calidades iniciales, e incluso asentamientos rurales absorbidos o no por ciudades, además de algunas urbanizaciones de promoción privada legal.

La clase de diseños urbanos, de proyectos y de ejecuciones de obras propia del programa de rehabilitación de urbanizaciones populares corresponden a la denominada rehabilitación urbana con adaptación, restauración y conservación de edificaciones y otras construcciones en su parte colectiva o común, basada en el proyecto y la ejecución original, además de la evaluación de los procesos de transformación y deterioro acaecidos. En casos extremos se requeriría de verdaderas renovaciones urbanas, pero en todos ellos los proyectos y la ejecución, incluyendo la gestión sobre propiedades convencionalmente establecidas, serán diferentes a la habilitación urbana de zonas que jamás estuvieron habilitadas, ni siquiera en los documentos de un proyecto, como ocurre en el caso de los barrios.

Artículo 18. El programa previsto en esta sección comprende igualmente, la rehabilitación de otras formas de asentamientos populares existentes, como las residencias individuales o colectivas en edificaciones o conjuntos de edificaciones en centros de ciudad u otras zonas tradicionales de valor patrimonial histórico.

Artículo 19. El programa de rehabilitación de urbanizaciones populares se clasifica como mixto, de acuerdo con la exigencia de contraprestación económica por parte de los beneficiarios de este tipo de asistencia habitacional. Esto, por cuanto las preinversiones e inversiones en el programa serán no reproductivas en la medida que se destinen a rehabilitar edificaciones y conjuntos de edificaciones, con el nivel de calidad necesarios para obtener

las condiciones colectivas de habitabilidad y cuando las familias residentes en los conjuntos tengan mayoritariamente niveles de ingreso familiar mensual hasta el equivalente a 55 U.T. Por el contrario, cuando se trate de mejoramientos o nuevas obras más allá del nivel mínimo de habitabilidad o cuando las familias residentes en los conjuntos tengan mayoritariamente niveles de ingreso familiar mensual superiores al equivalente a 55 U.T., las preinversiones e inversiones en el programa serán reproductivas.

En todos los casos previstos en este artículo, el mantenimiento posterior de las urbanizaciones rehabilitadas y de las edificaciones sometidas a reparaciones mayores quedará a cargo de los ingresos de sus pobladores, preferiblemente organizados en asociaciones civiles y en condominios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 20. El programa de Rehabilitación de Urbanizaciones Populares incluye:

1. Inversiones para la adquisición de tierras públicas ocupadas por urbanizaciones populares, o de tierras privadas o públicas en las otras formas de asentamientos populares previstas en el programa.
2. Constitución de aportes financieros de contraparte nacional en proyectos de financiamiento multilateral para la rehabilitación física de urbanizaciones populares o de otras formas de asentamientos populares previstas en el programa.
3. Construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, mejora, dotación de equipos fijos y mantenimiento mayor de obras de prevención de riesgos geológicos y de otro tipo, obras mayores de infraestructura y obras de equipamientos colectivos de ámbito intermedio; todas ellas destinadas a la mejor estructuración de las urbanizaciones populares con el resto de la ciudad o del entorno rural que forman parte.
4. Construcción o reconstrucción de obras locales de vialidad pública vehicular y peatonal, otros espacios públicos, mobiliario urbano y ornato público, así como veredas y caminerías semiprivadas; todo tipo de infraestructuras, incluyendo ramales terminales semiprivados, acometidas, empotramientos y conexiones individuales y colectivas; equipamientos colectivos de ámbito primario.
5. Demolición total o parcial de viviendas existentes y la construcción o remodelación de viviendas de sustitución de aquellas afectadas por la prevención de riesgos o por vicios ocultos en construcción, consideradas parcial o totalmente como reposición en especie de costos de expropiación para obras urbanas.
6. Preinversión en todos los estudios necesarios para su mejor orientación; Inventarios Nacionales, Planes Sectoriales, Planes Especiales, Planes de pequeñas ciudades, entre otros.
7. Estudios especiales, anteproyectos, proyectos y supervisión para todos los tipos de obras descritos.
8. Preinversión en estudios y trabajo social o comunitario de desarrollo de las capacidades comunitarias de organización, gestión y administración así como de otras necesarias en la rehabilitación física de urbanizaciones populares y otras formas de asentamientos populares previstas en el programa y su posterior mantenimiento.
9. Investigación, incluida aquella a través de proyectos piloto para obtener y actualizar datos confiables de comportamientos y costos aplicables en todo el programa, así como la asistencia técnica habitacional en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros y urbanísticos, la asistencia administrativa para la contratación dirigida de microempresas comunitarias en su fase de capacitación, entre otros. Comprende la instalación y operación de oficinas locales de asistencia técnica y los gastos de distintos sistemas de pasantías.
10. Gastos de administración de obras, gastos generales de dirección de proyectos y de administración general de proyectos de rehabilitación física de urbanizaciones populares y otras formas de asentamientos populares previstas en el programa.

SECCION V

DEL PROGRAMA DE NUEVAS URBANIZACIONES Y VIVIENDAS DE DESARROLLO PROGRESIVO

Artículo 21. El programa de nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo, previsto en el numeral 5 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, está dirigido a la dotación de nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo que puedan absorber el crecimiento de la población urbana y rural de bajos ingresos, que de otro modo desarrollaría nuevos barrios de ranchos, para los que correspondería posteriormente la atención habitacional en habilitación física y en ampliaciones y mejoras de las edificaciones, con un costo sustancialmente mayor.

La producción de nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo corresponde a urbanizaciones de consolidación progresiva y a edificaciones residenciales con posibilidades de crecimiento y consolidación progresiva. El programa está fundamentalmente destinado a las necesidades de vivienda de los sectores de ingresos bajos, hasta el equivalente a 55 U.T., mensuales, utilizándose principalmente recursos del Fondo de Aportes del Sector Público y toda la infraestructura creada y potencial del sector público para la promoción, y del sector privado para la autopromoción comunitaria, autopromoción individual y construcción de viviendas de bajo costo para el propio consumo y la venta. Excepcionalmente, podrá emplearse la infraestructura creada por el sector privado para la promoción, construcción y venta de este mismo tipo de urbanizaciones y viviendas.

Artículo 22. El programa de nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo incluye:

1. Preinversiones e inversiones en obras en escalas que van desde las infraestructuras básicas y troncales de la ciudad, así como de los servicios comunales de ámbito intermedio, hasta la inversión privada de los pobladores en su propia vivienda, pasando por las acciones en cada urbanización y las acciones en condominios semiprivados compartidos por pequeños grupos de viviendas. Lo invertido será parcialmente recuperable, de acuerdo con la incidencia del subsidio directo a los pobladores con ingresos familiares por debajo de una cantidad equivalente a 55 U.T.

Cuando los proyectos de nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo sean de promoción privada requerirán de la calificación del Consejo Nacional de la Vivienda o de ejecutores públicos delegados por éste, para obtener financiamiento de corto plazo a la construcción proveniente del Fondo de Aportes del Sector Público, hasta el monto del subsidio estimado para los adquirientes finales, mientras la parte restante del financiamiento de corto plazo se efectuará con recursos del Fondo Mutual Habitacional.

2. Adquisición de tierras para uso residencial, financiamiento de corto plazo para la producción y de largo plazo, es decir, hasta tres (3) préstamos preclusivos con un lapso de recuperación no mayor de cinco (5) años cada uno u otras variantes, para la adquisición, incluyendo los casos con garantías subsidiarias. También la compra de viviendas progresivas en el mercado secundario.

3. Preinversión en todos los estudios necesarios para su mejor orientación: inventarios, planes, estudios especiales, entre otros. También anteproyectos, proyectos y supervisión para las obras de urbanización y edificación.

4. Preinversión en estudios y trabajo social o comunitario de desarrollo de las capacidades comunitarias de organización, gestión y administración, así como de otras necesarias en las urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo. Incluye la investigación, comprendiendo aquella a través de proyectos piloto para obtener y actualizar datos confiables de comportamientos y costos aplicables en todo el programa, y la asistencia técnica habitacional en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros y urbanísticos, así como la administrativa para la contratación dirigida de microempresas comunitarias en su fase de capacitación, entre otros. Comprende la instalación y operación de oficinas locales de asistencia técnica y los gastos de distintos sistemas de pasantías.

5. Gastos de administración de obras, gastos generales de dirección de proyectos y de administración general de proyectos de urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo.

SECCION VI

DEL PROGRAMA DE URBANIZACIONES Y VIVIENDAS REGULARES

Artículo 23. El programa de urbanizaciones y viviendas regulares, previsto en el numeral 6 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, dirigido a la producción de nuevas urbanizaciones y viviendas regulares, instantáneas o completas, sin mayores posibilidades de crecimiento o consolidación, está fundamentalmente destinado a las necesidades de vivienda de los sectores de ingresos medios, con ingresos mensuales desde el equivalente a más de 55 U.T. hasta el equivalente a 150 U.T., utilizándose principalmente recursos del Fondo Mutual Habitacional y toda la infraestructura creada y potencial del sector privado para la promoción, autopromoción comunitaria, autopromoción individual y construcción de viviendas de bajo costo para el propio consumo, la venta y el alquiler.

La producción y circulación de vivienda puede hacerse para la modalidad de alquiler simple, de participación en la propiedad, o con opción a compra.

El programa comprende la compra o alquiler de viviendas existentes en el mercado secundario, incluyendo los casos con garantías subsidiarias.

Artículo 24. En los casos destinados a la atención habitacional de familias con ingresos de más de 55 U.T., el programa será fundamentalmente reproductivo, con excepción de la parte financiada con subsidio directo habitacional, con recursos financieros provenientes de los rendimientos del Fondo de Aportes del Sector Público. Excepcionalmente, urbanizaciones y viviendas regulares, sin posibilidades de crecimiento o mayor consolidación posterior, podrán destinarse a familias con ingresos hasta el equivalente a 55 U.T. En estos casos se aplicarán subsidios directos a las familias adquirentes, provenientes del Fondo de Aportes del Sector Público e iguales a los contemplados para las viviendas progresivas.

Artículo 25. Todo el programa de urbanizaciones y viviendas regulares incluye la adquisición de tierras para uso residencial, financiamiento de corto plazo para la producción y de largo plazo para la adquisición.

Artículo 26. En los casos de producción y circulación de vivienda de alquiler, compra de viviendas en el mercado secundario con garantías subsidiarias y otras variantes especiales, el programa incluye la investigación, incluida aquella a través de proyectos piloto, y la asistencia técnica habitacional en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros y urbanísticos, así como estudios especiales, anteproyectos y proyectos.

TITULO II

DEL SUBSIDIO DIRECTO A LA DEMANDA

Artículo 27. El subsidio directo a la demanda es un mecanismo de financiamiento cuyo destinatario es la familia beneficiaria de la asistencia habitacional a que se refiere el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y que ha cumplido con el proceso de selección previsto. El subsidio directo a la demanda será utilizado para el pago de una vivienda regular o de ejecución progresiva o para el pago del mejoramiento o ampliación de una vivienda existente o dentro de los programas de vivienda en alquiler.

Artículo 28. El monto del subsidio directo a la demanda será financiado con los recursos provenientes del Fondo de Aportes del Sector Público u otras fuentes, que se otorga por una sola vez a la familia beneficiaria, sin cargo de restitución siempre y cuando se dé cumplimiento con las condiciones exigidas en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y en las presentes Normas.

El subsidio para grupos familiares con ingresos iguales o inferiores a 55 U.T. provendrá de la componente patrimonial del Fondo del Sector Público, mientras que para grupos familiares con ingresos superiores a 55 U.T., hasta 110 U.T., los recursos provendrán de los rendimientos del fideicomiso de inversión del Fondo de Aportes del Sector Público.

Artículo 29. El monto máximo del subsidio a otorgar a cada familia beneficiaria, cuando se trate de la adquisición de viviendas, regulares o progresivas, en ambos casos nuevas o de mercado secundario, estará sujeto a las siguiente escala:

Grupos Familiares con Ingresos hasta 55 U.T.

Ingreso del o de los beneficiarios expresados en Unidades Tributarias (U.T.)	Subsidio Directo Máximo expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
Hasta 12,5 U.T.	555 U.T.
Mayor de 12,5 U.T. hasta 30 U.T.	475 U.T.
Mayor de 30 U.T. hasta 40 U.T.	460 U.T.
Mayor de 40 U.T. hasta 55 U.T.	440 U.T.

Grupo Familiares con Ingresos mayores a 55 U.T. y hasta 110 U.T.

Ingreso del o de los beneficiarios expresados en Unidades Tributarias (U.T.)	Subsidio Directo Máximo expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
Mayor de 55 U.T. hasta 65 U.T.	400 U.T.
Mayor de 65 U.T. hasta 75 U.T.	375 U.T.
Mayor de 75 U.T. hasta 90 U.T.	340 U.T.
Mayor de 90 U.T. hasta 110 U.T.	315 U.T.

Parágrafo Único: El monto máximo del subsidio establecido en estas Normas de Operación podrá ser actualizado o modificado por el Consejo Nacional de la Vivienda mediante Resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, en función de la variación de los ingresos del beneficiario y del valor de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Estudio Demográfico Económico Regional.

Artículo 30. El monto máximo del subsidio a otorgar a cada familia beneficiaria, cuando se trate de mejoramiento o ampliación de viviendas, aplicará la siguiente escala:

Ingreso del o de los beneficiarios expresados en Unidades Tributarias (U.T.)	Subsidio Directo Máximo expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
Hasta 12.5 U.T.	240 U.T.
Mayor de 15 U.T. hasta 30 U.T.	220 U.T.
Mayor de 30 U.T. hasta 40 U.T.	200 U.T.
Mayor de 40 U.T. hasta 55 U.T.	180 U.T.

Artículo 31. En caso que el grupo familiar esté conformado por más de cinco (5) personas en su núcleo, al monto del subsidio máximo mencionado en los artículos 29 y 30, se adicionará hasta 55 U.T., repartidas de la siguiente manera:

Ingreso del o de los beneficiarios	Subsidio Directo Máximo
expresados en Unidades Tributarias (U.T.)	expresado en Unidades Tributarias (U.T.)
De 5 a 20 U.T.	55 U.T.
Mayor de 20 U.T. hasta 25 U.T.	41 U.T.
Mayor de 25 U.T. hasta 30 U.T.	30 U.T.

TITULO III DEL SISTEMA DE ELEGIBILIDAD

Artículo 32. Se crea el Sistema de Registro de Postulantes en el Consejo Nacional de la Vivienda, de carácter permanente, según lo establecido en el artículo 70, numeral 18 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Dicho Sistema prevé la existencia de un Registro Nacional de Beneficiarios que recibirá la información de cada uno de los organismos ejecutores del citado Decreto Ley, tanto los nacionales como los regionales, los Comités Estadales de la Vivienda, los organismos ejecutores públicos nacionales, regionales y municipales, las entidades financieras calificadas y otros entes relacionados tales como el Fondo Único Social, Defensa Civil y Guarniciones Militares.

Los postulantes podrán inscribirse en el Registro de manera directa a través de cualquiera de las instituciones mencionadas en el párrafo anterior.

Los inscritos en el Sistema de Registro de Postulantes deberán actualizar sus datos cada vez que lo determine el Consejo Nacional de la Vivienda a través de Resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela. El inscrito que no hubiere actualizado los antecedentes de su inscripción en los plazos establecidos deberá inscribirse nuevamente.

Artículo 33. La información suministrada por el postulante debe estar apoyada con la documentación que a continuación se señala:

- a) Ultimo recibo de pago del postulante, o demostración de ingreso en el caso de trabajadores independientes, y de los miembros del grupo familiar empleados.
- b) Fotocopia de la cédula de identidad o partida de nacimiento.
- c) Constancia de matrimonio o concubinato. Partidas de nacimiento de los hijos y parientes a su cargo.
- d) En el caso de postulación para viviendas nuevas, deberá presentarse declaración jurada donde se exprese que ni el postulante ni ninguno de los otros integrantes del núcleo familiar son propietarios ni asignatarios ni coparticipantes de una vivienda, terreno ni solución habitacional alguna, ni participan o pertenecen a una cooperativa de ahorro o de ayuda mutua que haya iniciado la ejecución de un programa contemplado en el Decreto con rango y fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
- e) En el caso de postulación para mejoramiento de viviendas deberá presentarse demostración de posesión de titularidad de propiedad, de título supletorio, o documento que demuestre la compra del inmueble, cuando corresponda.
- f) Constancia de residencia emitida por la asociación de vecinos del sector donde reside.

Artículo 34. Se dejará expresa constancia, bajo juramento del postulante y de su cónyuge o concubino cuando corresponda, que los datos por éstos suministrados son absolutamente ciertos y que los postulantes estarán sujetos a las sanciones pertinentes. Si la información estuviere apoyada en declaraciones falsas, fraudulentas o doloosas, queda sin efecto su inscripción en el Registro, con la consecuente pérdida de los beneficios otorgados.

Artículo 35. El Registro de Postulante se mantendrá en la base de datos computarizada establecida en el Consejo Nacional de la Vivienda donde serán archivados los datos relevantes de los postulantes y su núcleo

familiar, con el objeto de permitir las referencias y cruces de datos y antecedentes necesarios para el proceso de selección previstos en Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios.

La data con sus respectivos respaldos se mantendrán en caja de seguridad bajo la custodia del Consejo Nacional de la Vivienda o alguna otra institución pública a la que se le asigne el manejo de la información. Este registro permitirá al Consejo Nacional de la Vivienda y a los ejecutores públicos mantener la información necesaria sobre la demanda habitacional y el alcance de los planes anuales de vivienda.

Artículo 36. Tendrán derecho a acceder al subsidio directo a la demanda aquellas familias que reúnan todas las características siguientes: a) Ingreso familiar mensual hasta 110 Unidades Tributarias (U.T.); b) Nacionalidad venezolana o extranjero residente por más de 5 años y ser padre o madre de un venezolano; c) Condición habitacional actual: sin vivienda propia o con vivienda sujeta a mejoramiento; y d) No haber sido objeto de algún otro subsidio o beneficio de carácter habitacional.

Artículo 37. Sólo se aceptará una solicitud por núcleo familiar. La infracción a esta regla dejará de pleno derecho sin efecto la solicitud presentada. Los ejecutores públicos o en su caso las instituciones financieras enviarán las solicitudes al Consejo Nacional de la Vivienda con el objeto de permitir las referencias y cruces de datos, así como los antecedentes necesarios para el proceso de selección.

Artículo 38. Los interesados no tendrán derecho a acceder en los siguientes casos:

1. Si algún miembro del núcleo familiar fuere propietario o promitente comprador, copropietario o condómino de una vivienda, o cotitular de una vivienda en cooperativa o promitente adjudicatario de una vivienda en sociedad civil.
2. Si algún miembro del núcleo familiar hubiere adquirido, construido, mejorado o ampliado una vivienda con aplicación de un subsidio otorgado por cualquier institución pública que haya ejecutado programas de vivienda, y que aun estuviere vigente.
3. Lo dispuesto precedentemente no será aplicable cuando la vivienda a que se refiere el párrafo anterior hubiere resultado totalmente destruida o quedado inhabitable a consecuencia de inundaciones, incendio, u otras causas naturales no imputables al beneficiario, situación que en cada caso deberá ser certificada por la autoridad competente.

Artículo 39. Las listas de postulantes seleccionados para el otorgamiento del subsidio serán notificadas por el Consejo Nacional de la Vivienda a cada organismo executor público que corresponda, los cuales deberán realizar las notificaciones a cada uno de los interesados.

Artículo 40. Para llevar a cabo la selección de los beneficiarios se ha diseñado un sistema de criterios y factores de ponderación basados en la necesidad y condición de la vivienda actual, los cuales son evaluados de manera automatizada, permitiendo a cada postulante ocupar una posición u orden de precedencia, con lo cual el sistema opera el procedimiento de selección.

Para la determinación del sistema de ponderación se estableció el peso o valor de los distintos criterios de selección, a continuación descritos y aplicables en una fase inicial de ejecución:

PESOS DE LOS CRITERIOS

CRITERIOS	PESO RELATIVO
NECESIDAD	700
CONDICIÓN HABITACIONAL	300
TOTAL	1000

Desglose del Criterio NECESIDAD

CRITERIO	PUNTOS
Con ingreso familiar hasta 30 U.T.	700
Con ingreso familiar mayor de 30 U.T. hasta 55 U.T.	500
Con ingreso familiar mayor de 55 U.T. hasta 110 U.T.	250

Desglose del Criterio CONDICIÓN HABITACIONAL

VARIABLE	PUNTOS
No dispone de vivienda e ingresos inferiores a 55 U.T.	300
No dispone de vivienda e ingresos entre 56 U.T y 110 U.T.	200
Dispone de vivienda sujeta a rehabilitación (*).	150
Dispone de vivienda sujeta a mejoramiento o ampliación (*).	120

(*) No aplica a grupos familiares con ingresos superiores a 55 U.T. y hasta 150 U.T.

La aplicación de estos criterios y puntajes deberá estar sustentada en la información obtenida tanto de las instancias receptoras de solicitudes previamente descritas, así como por medio de la verificación de documentación exigida y validación muestral de la información suministrada por el solicitante.

Para garantizar que el proceso de elegibilidad no produzca situaciones de empate, se procederá a través de un procedimiento de selección aleatorio electrónico a definir el orden de prelación o precedencia de los postulantes.

Artículo 41. El Sistema de ponderación establecido en los párrafos anteriores será revisado en una fase posterior para incorporar criterios que permitan diferenciar con mayor precisión las condiciones socioeconómicas que presentan los grupos familiares objetos de atención habitacional.

Artículo 42. Los grupos familiares con ingresos superiores a 55 U.T., podrán acceder al subsidio correspondiente llenando los formatos que para dicho propósito les facilitarán las instituciones financieras al momento de presentar una solicitud de crédito con recursos del Fondo Mutual Habitacional.

El Consejo Nacional de la Vivienda hará anuncio público del monto total de recursos disponibles para otorgar bajo la modalidad del subsidio a los grupos familiares de la escala de ingresos arriba mencionados, durante los meses de enero y julio de cada año. Se creará un listado de solicitantes a los cuales se otorgarán los subsidios por estricto orden de precedencia.

Artículo 43. Los beneficiarios que hayan postulado y se hayan inscrito en el Registro de Beneficiarios a través del Sistema de Postulantes y que hayan decidido renunciar al proceso de selección y por consiguiente al otorgamiento del subsidio directo a la demanda deberán formalizar su renuncia por escrito y presentarla ante el ente que haya tramitado su postulación. Este último deberá notificar al Consejo Nacional de la Vivienda para que registre en el Sistema la renuncia de la familia postulante.

Artículo 44. Los resultados arrojados por el sistema de selección de beneficiarios que serán objeto de notificación motivada conforme a lo previsto en las presentes normas, tienen la forma de acto administrativo y como tal podrá ser objeto de los recursos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

TITULO IV
DEL FONDO DE LOS APORTES DEL SECTOR PUBLICO
SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 45. Los Aportes del Sector Público establecidos en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional se refieren a las asignaciones previstas en los artículos 44 y 45 del citado Decreto Ley, relativas a, por una parte, la asignación anual de créditos por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) de los ingresos ordinarios estimados en el presupuesto anual de la Nación, deducidos los montos correspondientes al Situado Constitucional; y por otra parte, a las asignaciones anuales de créditos por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) de las asignaciones por concepto de Situado que les correspondan a las Entidades Regionales y los Municipios.

Artículo 46. El Fondo de Aportes del Sector Público será administrado a través de un fideicomiso de inversión o contrato de administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Dicho fideicomiso recibirá los siguientes recursos:

1. Los créditos que la Ley de Presupuesto asigne anualmente conforme a lo establecido en el artículo 44 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
2. Las recuperaciones de capital e intereses de los préstamos otorgados de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 y 2 del artículo 34 y artículo 48 del Decreto con Rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
3. Los rendimientos de las colocaciones a que se refiere el Parágrafo Primero del artículo 34 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
4. Los recursos generados por la imposición de multas de acuerdo con lo previsto en artículo 116 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y,
5. Cualesquiera otros aportes u otras fuentes de recursos, destinados a satisfacer los objetivos fundamentales del Decreto con rango y fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 47. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda deberá informar al Consejo Nacional de la Vivienda, en la oportunidad de la elaboración del Proyecto de Presupuesto del Ejercicio Fiscal correspondiente, las estimaciones de los conceptos enunciados en los numerales 2 y 3 del artículo anterior, a fin de que dicho Consejo, con el monto de los créditos equivalentes al cinco por ciento (5%) de los ingresos ordinarios que en la oportunidad suministre la Oficina Central de Presupuesto, más las estimaciones de los conceptos enunciados en los numerales 4 y 5 del artículo anterior, disponga de la información del monto aproximado de los recursos del Fondo que le permita determinar la disponibilidad por programas que tendrán los organismos públicos ejecutores para el desarrollo de sus Planes Anuales de Vivienda.

Artículo 48. El Consejo Nacional de la Vivienda estimará la disponibilidad de recursos del Fondo de Aportes del Sector Público por Programa con que contarán los organismos ejecutores nacionales, regionales y municipales, de acuerdo con los siguientes parámetros:

1. En función de las previsiones del Plan Nacional de Vivienda y del Plan Anual Habitacional, es decir, con base en las metas, los programas, condiciones demográfico-económicas, extractos poblacionales que atenderán los organismos públicos ejecutores y cualesquiera otros lineamientos contenidos en el Plan.
2. Con base en los recursos que serán dirigidos a cubrir los costos ocasionados por la administración de los programas habitacionales.

3. En función de los resultados de la evaluación que haga el Consejo Nacional de la Vivienda de la gestión habitacional prevista en el Plan Nacional de Vivienda del año precedente y en los Planes Anuales Habitacionales del año anterior.

Artículo 49. A los fines de su incorporación en el Plan Anual Nacional de Vivienda, los organismos ejecutores nacionales, y los Estados y Municipios, a través de los respectivos Comités Estadales de Vivienda, presentarán sus planes, programas y proyectos, por ante el Consejo Nacional de la Vivienda en el tercer trimestre del año previo al ejercicio fiscal correspondiente, conforme a las previsiones establecidas en el Decreto con rango y fuerza Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y las presentes Normas de Operación. El Consejo Nacional de la Vivienda analizará las propuestas y las consolidará en el Plan Anual que presentará al Ministerio de Infraestructura.

Artículo 50. Una vez determinada la disponibilidad por programas que tendrá cada uno de los organismos ejecutores en el Fondo de Aportes del Sector Público, el Consejo Nacional de la Vivienda deberá enviar esa información al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda a los efectos de las previsiones financieras correspondientes.

A medida que el Consejo Nacional de la Vivienda apruebe los programas contenidos en el Plan Anual Nacional de Vivienda, los organismos ejecutores suscribirán los respectivos convenios con el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda que servirán de marco referencial para la apertura del fideicomiso de administración correspondiente.

La selección del fiduciario de administración deberá realizarse entre las instituciones financieras calificadas de primera línea en su tipo, de acuerdo con la información disponible en la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras, de conformidad con lo establecido por el Consejo Nacional de la Vivienda a través de Resolución que se publicará en Gaceta Oficial.

Artículo 51. Los organismos ejecutores nacionales, estadales y municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, deberán presentar al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda las solicitudes de transferencias de los recursos para la ejecución de los proyectos contenidos en los respectivos Planes Anuales de Vivienda, de conformidad con los proyectos aprobados y los cronogramas de ejecución y desembolso.

El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda girará las instrucciones necesarias al fiduciario de inversión del Fondo de Aportes del Sector Público para la transferencia de los recursos previstos para el desarrollo de los proyectos en función de los respectivos cronogramas de ejecución y desembolso.

Parágrafo Único: Cada cronograma deberá reflejar el flujo de recursos para desarrollar cada uno de los proyectos, mediante fases o etapas determinadas o determinables. Los desembolsos previstos en los cronogramas obedecerán a la ejecución efectiva de cada una de las fases allí previstas; por lo tanto, cualquier nuevo desembolso no podrá hacerse hasta tanto no se haya demostrado la utilización de al menos el ochenta por ciento (80%) de los recursos entregados en el desembolso anterior.

Artículo 52. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda notificará al fiduciario de inversión sobre las transferencias requeridas a los respectivos fideicomisos de administración de conformidad con los cronogramas a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 53. El fiduciario de inversión deberá enviar trimestralmente al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda los estados financieros del Fondo de Aportes del Sector Público.

SECCIÓN II DE LA UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS

Artículo 54. La utilización de los recursos para los programas reproductivos será aplicable conforme a lo siguiente:

1. Desarrollo de proyectos por parte de un organismo ejecutor a través de las modalidades de inversión directa y de administración delegada para la comunidad organizada debidamente constituida;
2. Cobertura del subsidio directo a la demanda;
3. Otorgamiento de crédito a largo plazo para familias con ingreso mensual hasta cincuenta y cinco unidades tributarias, en función de la disponibilidad del Fondo Mutual Habitacional.

Artículo 55. Los recursos destinados a todos los programas antes referidos, serán utilizados mediante los siguientes tipos de fideicomisos de administración:

1. Fideicomisos de administración para inversión directa, en cuyo caso el fideicomitente conviene con el fiduciario el pago de las valuaciones de la ejecución de las obras u órdenes de pago y servicios contratados.
2. Fideicomisos para la administración delegada a comunidad organizada, en cuyo caso el ejecutor público ha delegado en una comunidad organizada la contratación de servicios de obras.
3. Fideicomisos de administración de apoyo financiero no recuperable a promotores para el programa previsto en el numeral 5 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
4. Fideicomisos para la administración de carteras de créditos de largo plazo, en cuyo caso el fideicomitente delega en el fiduciario, el otorgamiento, la recuperación del capital y la recuperación de intereses de los créditos. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda, podrá desarrollar otros mecanismos de administración de cartera de crédito distintas al fideicomiso.
5. Fideicomisos de administración mixtos, es decir que combinen las modalidades previstas en los numerales 2 y 3 de este artículo.

El fideicomiso que corresponda deberá ser abierto en un plazo no mayor de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha de suscripción del convenio de programa o proyecto.

Artículo 56. Los fideicomisos de administración se constituirán de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 88 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y en concordancia con las disposiciones contenidas en la Ley de Fideicomiso.

Artículo 57. Los fideicomisos de administración se constituirán por documento autenticado, determinándose con precisión las obligaciones de las partes, con especial mención de:

- a) Las responsabilidades del fiduciario, del fideicomitente y de los beneficiarios;
- b) La supervisión del flujo de los recursos;
- c) El monto del fideicomiso;
- d) El cronograma de desembolsos;
- e) Las comisiones y costos operativos;
- f) Las garantías que deban presentar los beneficiarios del fideicomiso;
- g) Los mecanismos de supervisión de la prestación de los servicios o ejecución de las obras así como la obligación de presentar los informes que sean requeridos;
- h) Mención expresa de la fuente de los recursos;
- i) Declaración sobre el sometimiento al Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y la aplicación de las sanciones allí previstas, en caso de su incumplimiento.

Artículo 58. Los fiduciarios de los fideicomisos a que se refiere esta sección, deberán transferir los saldos respectivos al Fondo de Aportes del Sector Público, una vez concluida la ejecución de los programas habitacionales objeto de dichos fideicomisos.

Artículo 59. Los fiduciarios de fideicomisos de administración deberán notificar al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda y al Consejo Nacional de la Vivienda cuando el cronograma de ejecución y desembolso propuesto por el organismo ejecutor presente un atraso superior a noventa (90) días en cuyo caso, procederá el reintegro de los recursos no aplicados, según lo determine el Consejo Nacional de la Vivienda mediante resolución dictada al efecto.

Artículo 60. El fideicomitente y el fiduciario de los fideicomisos de administración previstos en las presentes Normas están obligados a suministrar a los administradores de los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, al Consejo Nacional de la Vivienda y al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, todo documento o información adicional que les fuere solicitado.

Artículo 61. Los costos operativos que correspondan al Fideicomitente, a que se refiere el Artículo 48 del Decreto con rango y fuerza de Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, serán cancelados con cargo a los recursos del fideicomiso de administración respectivo y con relación a cada erogación que realice el fiduciario de administración respectivo de acuerdo con los porcentajes que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda mediante Resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Artículo 62. Los recursos que reciban los fiduciarios de administración y los ingresos y egresos derivados, serán contabilizados en cuentas de orden, en consecuencia sólo le serán imputados los costos de administración asociados exclusivamente a dichas operaciones, que serán cancelados mensualmente por el fiduciario de inversión con cargo a los recursos previstos en el fideicomiso de administración respectivo, previa presentación de recibo.

Artículo 63. Las inversiones que realice el fiduciario de administración estarán sujetas a las condiciones previstas en el Artículo 34 del Decreto con rango y fuerza de Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y sus rendimientos deberán ser transferidos mensualmente al fiduciario de inversión.

Artículo 64. Toda modificación o ajuste en los fideicomisos de administración, deberá ser aprobada por el Consejo Nacional de la Vivienda, quien informará al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda. Esta obligación constará en los convenios de los programas o proyectos.

Artículo 65. El fiduciario de administración suministrará al cierre de cada mes al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, un informe de la situación financiera del Fideicomiso de Administración; este último remitirá copias al Consejo Nacional de la Vivienda y al fiduciario de inversión.

Artículo 66. Los créditos a largo plazo que eventualmente se otorguen con recursos del Fondo de Aportes del Sector Público se regirán por las normas aplicables a los créditos a largo plazo otorgados con recursos del Fondo Mutual Habitacional.

Artículo 67. El porcentaje que cobrarán los fiduciarios por el manejo de los fideicomisos de administración, será determinado por el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda.

SECCION III DEL APOYO FINANCIERO NO RECUPERABLE A CORTO PLAZO A LA COMUNIDAD ORGANIZADA.

Artículo 68. El apoyo financiero no recuperable a corto plazo a la comunidad organizada debidamente constituida se ejecutará a través de un fideicomiso de administración. En el contrato respectivo se indicará expresamente que las obras a ejecutar se harán por la exclusiva cuenta del organismo ejecutor delegante,

conservando éste su propiedad hasta tanto no se haya materializado la debida transferencia de la propiedad a los beneficiarios finales del respectivo proyecto.

Artículo 69. En caso de que la comunidad organizada contrate empresas constructoras para la ejecución de las obras deberá exigir una fianza de fiel cumplimiento y una de anticipo, de ser el caso. Si se trata de microempresas o de autoconstrucción, el proyecto deberá ejecutarse bajo la modalidad de contratación dirigida definida en las normas de descripción de los programas. En cualquier caso la comunidad organizada deberá contar con asesoría especializada para la inspección de las obras cuya responsabilidad será compartida con el organismo ejecutor.

Artículo 70. El plazo para el uso de los recursos estará vinculado al plazo de ejecución del proyecto, que en todo caso no podrá exceder de tres (03) años, pudiéndose otorgar una prórroga hasta por un período que no excederá de la mitad del anteriormente indicado, en caso excepcionales, previa aprobación del organismo ejecutor.

La institución financiera efectuará las entregas de dinero correspondientes, en función del avance de la construcción de la obra y previo al cumplimiento de los requisitos que hayan sido estipulados en el respectivo contrato de fideicomiso. Estos desembolsos deberán efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que se apruebe la respectiva valuación.

El organismo ejecutor velará por el cumplimiento de los requisitos que hayan sido estipulados en el respectivo contrato de fideicomiso.

El organismo ejecutor velará por el cumplimiento de los cronogramas de ejecución de las obras y especialmente, porque éstas se inicien dentro de los sesenta (60) días continuos contados a partir de la apertura del fideicomiso.

Artículo 71. El financiamiento a corto plazo a que se refiere esta sección será cancelado por los beneficiarios finales al organismo ejecutor mediante la aplicación del subsidio directo a la demanda y los créditos a largo plazo requeridos para completar la porción no cubierta por el subsidio.

Artículo 72. La comunidad organizada deberá estar inscrita en el Registro Nacional de Empresas Promotoras, Constructoras y de las Organizaciones Comunitarias, previsto en el numeral 17 del artículo 70 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, llevado por el Consejo Nacional de la Vivienda y demostrar a satisfacción del organismo ejecutor de que se trate, que el proyecto cumpla con los requisitos exigidos por las Normas de Operación relativas a la descripción de Programas previstos en el artículo 12 del citado Decreto Ley.

En caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de delegación del fideicomiso, en el Decreto con rango y fuerza de Ley o en las presentes Normas, por parte de la comunidad organizada, ésta así como sus miembros o asociados, quedarán excluidos del Registro Nacional de Empresas Promotoras, Constructoras y de las Organizaciones Comunitarias, no pudiendo ser elegidos nuevamente para proyectos de administración delegada.

SECCION IV

DEL APOYO FINANCIERO A CORTO PLAZO NO RECUPERABLE A PROMOTORES

Artículo 73. El apoyo financiero no recuperable a corto plazo a los promotores se ejecutará a través de un fideicomiso de administración. El monto del apoyo financiero a corto plazo no recuperable será cubierto mediante la aplicación del subsidio directo a la demanda y la subrogación de la deuda a largo plazo por parte de los adquirentes de las viviendas hasta la concurrencia de la deuda, de ser necesaria. En todo caso, el comprador deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 29 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Los beneficiarios finales adquirentes serán seleccionados por el sistema de elegibilidad de acuerdo con las presentes Normas de Operación.

Parágrafo Único: El monto del apoyo financiero a corto plazo no recuperable, nunca podrá exceder del monto agregado estimado del subsidio directo a la demanda aplicable a los beneficiarios finales adquirentes, más el monto agregado estimado de los créditos a largo plazo a ser otorgado a los mismos.

Artículo 74. El plazo para el uso de los recursos estará vinculado al plazo de ejecución del proyecto, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) años, pudiéndose otorgar una prórroga hasta por un período que no excederá de la mitad del anteriormente indicado, en casos excepcionales, previa aprobación del organismo ejecutor.

La institución financiera efectuará las entregas de dinero correspondientes, en función del avance de la construcción de la obra y previo al cumplimiento de los requisitos que hayan sido estipulados en el respectivo contrato de fideicomiso. Estos desembolsos deberán efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que se apruebe la respectiva valuación.

El organismo ejecutor velará por el cumplimiento de los cronogramas de ejecución de las obras y, especialmente que éstas se inicien dentro de los treinta (30) días continuos contados a partir de la apertura del fideicomiso.

Artículo 75. La empresa promotora deberá estar inscrita en el Registro Nacional Empresas Promotoras, Constructoras y de las Organizaciones Comunitarias del Consejo Nacional de la Vivienda y demostrar a satisfacción del organismo ejecutor de que se trate, que el proyecto cumple con los requisitos exigidos por las presentes Normas de Operación.

En caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el Contrato del proyecto de que se trate, en el fideicomiso, en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional o en las presentes Normas por parte del promotor, se aplicarán las sanciones previstas en el Capítulo XI del citado Decreto Ley.

Artículo 76. Para ser beneficiario de un apoyo financiero no recuperable a corto plazo, el promotor deberá cumplir con los mismos requisitos exigidos para ser beneficiario de un crédito a corto plazo con recursos del Fondo Mutual Habitacional.

Artículo 77. El beneficiario de un apoyo financiero no recuperable a corto plazo está obligado a instalar una valla o cartel visible sobre el terreno donde se desarrollará la obra. En dicha valla o cartel, así como en cualquier anuncio publicitario que realice el promotor, se hará mención, como mínimo a la siguiente información:

1. Nombre del desarrollo;
2. Nivel de ingresos de los beneficiarios a que está dirigido el desarrollo;
3. Origen de los recursos;
4. Número y características de las viviendas o parcelas a urbanizar; y
5. Organismo ejecutor.

SECCION V

DE LOS CREDITOS A CORTO Y LARGO PLAZO

Artículo 78. Las condiciones aplicadas a todos los créditos que eventualmente se otorguen con recursos del Fondo de Aportes del Sector Público serán las mismas establecidas para operaciones similares a las descritas en el Título V de estas Normas de Operación relativas al Fondo Mutual Habitacional.

TITULO V
FONDO MUTUAL HABITACIONAL
SECCION I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 79. Los recursos del Fondo Mutual Habitacional estarán depositados en él o en los fideicomisos de inversión a que se refiere el artículo 33 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, a cuyas cuentas las instituciones financieras calificadas enviarán las cotizaciones mensuales de los afiliados, las recuperaciones de capital y los intereses que generan los préstamos otorgados, los ingresos de los proyectos de vivienda en alquiler y cualquier otro posible ingreso, una vez deducido el costo de administración de los créditos, siguiendo los procedimientos descritos en el manual de operaciones elaborado por el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda.

Todos los recursos del Fondo Mutual Habitacional que reciban las instituciones financieras, en operaciones activas o pasivas y los ingresos derivados, serán contabilizados en cuentas separadas, en consecuencia sólo le serán imputados los costos de administración asociados exclusivamente a dichas operaciones.

Artículo 80. Las instituciones financieras deberán depositar el primer día hábil de cada semana, en las cuentas del o los fideicomisos de inversión, los aportes y recuperaciones recibidos durante la semana anterior.

Así mismo, enviarán a los fiduciarios formatos con indicación de las empresas y los montos aportados, las recuperaciones de capital e intereses correspondientes al mismo período, una vez deducidos los costos de administración de los créditos.

Artículo 81. Para hacer uso de los recursos del Fondo Mutual Habitacional, las instituciones financieras calificadas deberán elaborar un cronograma mensual de retiros, sin que necesariamente guarde alguna relación con los montos de los aportes recaudados a ser presentados al o los fiduciarios de inversión.

El cronograma de retiros deberá especificar los recursos que estime disponer para el financiamiento de los distintos programas según lo indicado en los artículos 12, 15, 16, 18 y 19 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Cuando los fideicomisos de inversión tengan insuficiencia de recursos para atender las nuevas solicitudes de fondos previstos en los cronogramas de retiro de instituciones financieras calificadas, los fiduciarios de inversión distribuirán los fondos disponibles en forma proporcional a los recursos recaudados por cada una de las instituciones financieras, por el período comprendido dentro de los últimos sesenta (60) días.

Los créditos que se otorguen para la ejecución de nuevos desarrollos habitacionales, implicarán necesariamente que los correspondientes fideicomisos de inversión deberán disponer oportunamente de los recursos para el otorgamiento de créditos a largo plazo, requeridos para financiar la adquisición de cada una de las viviendas comprendidas en cada proyecto.

Parágrafo Primero: En caso que las instituciones financieras coloquen un monto menor al ochenta por ciento (80%) del monto solicitado en el respectivo cronograma de desembolsos, durante dos (2) meses consecutivos, quedarán excluidos de la originación de hipotecas con recursos del Fondo Mutual Habitacional por un período equivalente a tres meses.

Parágrafo Segundo: En caso de que la cartera de crédito originada por una institución financiera calificada con recursos del Fondo Mutual Habitacional, presente una morosidad mayor al veinte por ciento (20%) del promedio de la morosidad global de estas mismas carteras originadas por todas las instituciones financieras calificadas, quedará excluida de la originación de hipotecas por cuenta del Fondo Mutual Habitacional, hasta tanto normalice la situación de morosidad de las carteras administradas.

Artículo 82. El patrono o empleador deberá señalar expresamente en los recibos de pago que otorgue a cada trabajador, el monto retenido por concepto de aporte al Fondo Mutual Habitacional y el total depositado conforme a lo dispuesto en el Artículo 36 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, con indicación de la institución financiera a través de la cual se haya efectuado el depósito.

Artículo 83. La persona natural que ejerza actividades por cuenta propia y que se incorpore al Fondo Mutual Habitacional según lo dispuesto en el Parágrafo Segundo del artículo 36 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, deberá realizar una declaración jurada en donde haga constar el monto anual de la totalidad de sus ingresos y un promedio de ingresos mensuales a los fines de indicar la base para el cálculo de sus aportes mensuales. Esta declaración deberá ser entregada ante la institución financiera a través de la cual decida afiliarse o solicitar un crédito.

En caso de solicitar un crédito sin estar incorporado previamente al Fondo Mutual Habitacional, la persona natural deberá realizar, en un solo momento, un depósito equivalente a doce (12) cotizaciones mensuales, es decir, el treinta y seis por ciento (36%) de su ingreso mensual. Los siguientes aportes mensuales y consecutivos, deberán ser depositados dentro de los siete (7) días hábiles de cada mes, so pena de la aplicación de la sanción establecida en el artículo 112 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 84. Los jubilados o pensionados que todavía sean beneficiarios de un crédito hipotecario otorgado conforme al Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, están obligados a continuar efectuando los aportes equivalentes al uno por ciento (1%) del monto de su jubilación o pensión. Los aportes mensuales y consecutivos deberán ser objeto de depósitos dentro de los siete (7) días hábiles de cada mes, so pena de la aplicación de la sanción establecida en el artículo 112 del citado Decreto Ley.

Artículo 85. Las instituciones financieras recaudadoras de los aportes que constituyen los recursos del Fondo Mutual Habitacional, deberán emitir durante los primeros quince (15) días de los meses de enero y julio, una relación por patrono individualizada y detallada del estado de cuenta de la participación del Fondo Mutual Habitacional de cada uno de sus trabajadores, donde se indiquen los siguientes datos: institución financiera receptora, nombre de la empresa, número del Registro de Información Fiscal (RIF), número de cuenta, fecha de afiliación, apellidos, nombres y número de cédula de identidad del trabajador, montos acumulados, con indicación de los aportes mensuales discriminados: aporte patronal, aporte del trabajador, mes a que corresponde el aporte y fecha en que se realizó el depósito, aportes adicionales si los hubiere, transferencias, retiros y rendimientos.

Adicionalmente, al término de cada mes las instituciones financieras entregarán a los patronos las libretas del Fondo Mutual Habitacional de los trabajadores incorporados en el mes inmediato anterior.

En la oportunidad en que los patronos reciban los estados de cuenta, deberán colocarlos a la disposición de los trabajadores a los fines de que éstos conozcan sus saldos y al recibir las libretas del Fondo Mutual Habitacional deberán suministrarlas de manera inmediata a sus trabajadores.

La institución financiera está obligada a suministrar a los cotizantes, en todo momento y de manera inmediata, cualquier información sobre el estado de cuenta que éstos requieran y la libreta del Fondo Mutual Habitacional deberá reflejarlo.

Artículo 86. En caso de terminación de la relación laboral, el patrono deberá expedir al trabajador una constancia del monto del aporte al Fondo Mutual Habitacional acumulado a su favor, con indicación de la institución financiera a través de la cual se hicieron los depósitos.

Artículo 87. Los cotizantes podrán efectuar aportes mensuales adicionales a su cuenta de Fondo Mutual Habitacional, en cuyo caso el patrono no está obligado a efectuar un aporte adicional. Los aportes adicionales del

cotizante tendrán la misma remuneración del aporte obligatorio previsto en el Artículo 35 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Los aportes adicionales o voluntarios y sus rendimientos serán de libre disponibilidad para los cotizantes. No obstante, los retiros de los aportes voluntarios que se realicen antes de un (1) mes de su depósito, no generarán rendimientos a favor del cotizante.

Artículo 88. De conformidad con lo establecido en el Artículo 42 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, los rendimientos generados por los aportes de los cotizantes del Fondo Mutual Habitacional, deberán ser abonados en la cuenta de cada uno de ellos, mensualmente, en el caso de instrumentos de renta fija, y en caso de renta variable, cada vez que haya dividendos o repartos de beneficios.

SECCION II

DE LA MOVILIZACION DE LAS CUENTAS DEL FONDO MUTUAL HABITACIONAL

Artículo 89. Los aportes obligatorios al Fondo Mutual Habitacional sólo podrán ser movilizados por los cotizantes, según el siguiente régimen:

1. Para la cancelación total o parcial del precio de adquisición de una vivienda siempre y cuando se cumpla con las exigencias de los programas habitacionales. En este caso, el cotizante podrá retirar hasta el cien por ciento (100%) del monto disponible en su cuenta, si es considerado como sujeto de atención especial conforme a lo estipulado al artículo 9° del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, y, hasta el ochenta por ciento (80%), si es objeto de asistencia habitacional, pero no es considerado como sujeto de protección especial, tal como lo establece el artículo 8° del citado Decreto Ley.

El cotizante deberá presentar a la institución financiera el documento de opción de compra venta u otro de efecto equivalente, en el cual conste la identificación del comprador y del vendedor del inmueble, el precio de venta y el plazo de la opción; y en el caso de mejoramiento o ampliación, el documento de propiedad de la única vivienda, gravada con hipoteca legal habitacional con la relación de los montos adeudados. En ambos casos, deberá presentar declaración jurada en la que conste que la misma es su única vivienda.

En caso de solicitud de un crédito ante una institución financiera que no fuere la misma a través de la cual efectúe sus cotizaciones, el afiliado deberá autorizar a ésta última, para que transfiera a aquella sus participaciones al Fondo Mutual Habitacional luego de la adquisición de su vivienda

El retiro se hará efectivo por medio de cheque o transferencia bancaria a nombre del vendedor o del acreedor de la vivienda, en el momento de hacerse legalmente efectiva su cancelación total o parcial.

2. Para ampliar o remodelar la vivienda de su propiedad que sirva de asiento principal, en este caso el cotizante podrá retirar hasta el cien por ciento (100%) del monto disponible en su cuenta, si es considerado como sujeto de atención especial conforme a lo estipulado al artículo 9° del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, y, hasta el ochenta por ciento (80%), si es objeto de asistencia habitacional, pero no es considerando como sujeto de protección especial. A tal efecto, el trabajador presentará el documento de propiedad de la vivienda objeto de la ampliación o remodelación, declaración jurada de que la misma constituye su única vivienda y que efectivamente la habitará y, los respectivos presupuestos de las obras a ejecutar, con identificación de la o las personas naturales o jurídicas que ejecutarán los trabajos. Los retiros se efectuarán previa presentación de las valuaciones de obras ejecutada, debidamente conformadas por la institución financiera.

El trabajador autorizará a la institución financiera para hacer efectivo el retiro a nombre de la o las personas que ejecutaron las obras.

3. Para realizar amortizaciones anticipadas a préstamos hipotecarios otorgados con recursos provenientes de los fondos que conforman el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y de otras fuentes captadas específicamente para instrumentar cualesquiera de los programas habitacionales contemplados en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. El retiro por este concepto

sólo podrá realizarse anualmente, hasta por el cien por ciento (100%) del monto disponible en su cuenta de Fondo Mutual Habitacional. El trabajador autorizará a la institución financiera para hacer efectivo el retiro a nombre del acreedor financiero, al momento de la amortización de su préstamo.

4. Para efectuar cesiones a otros cotizantes o al Fondo de Aporte del Sector Público de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. La cesión total o parcial, deberá realizarse ante la institución financiera receptora de los recursos objetos de la cesión y suscribirse delante del funcionario bancario quien dejará constancia de ello mediante certificación que al efecto entregará la institución financiera tanto al cedente como al cesionario. En caso de cesión al Fondo de Aportes del Sector Público la certificación le será remitida al fiduciario de inversión de este último. La cesión será de ejecución inmediata. El cesionario debe cumplir bajo declaración jurada que destinará los recursos a la adquisición o mejora de una vivienda y que no posee otra.

5. Cuando el cotizante fuere beneficiario de jubilación o de pensión por incapacidad, o alcanzare la edad de sesenta (60) años, podrá solicitar el retiro de sus haberes en el Fondo Mutual Habitacional previa presentación del documento en que conste el otorgamiento de la jubilación o de la pensión, o del documento de identificación, según corresponda, salvo que el cotizante respectivo todavía sea beneficiario de un préstamo hipotecario otorgado conforme al Decreto con rango y fuerza de Ley de Vivienda y Política Habitacional.

6. En el supuesto de fallecimiento del cotizante, la institución financiera receptora entregará el monto de los haberes por concepto de aportes al Fondo Mutual Habitacional a los herederos correspondientes, previa presentación de la partida de defunción y la declaración sucesoral, o en su defecto la declaratoria de único y universales herederos por parte del Juez competente.

SECCION III DE LA AFILIACION DE LAS INSTITUCIONES FIANCIERAS QUE PARTICIPAN EN LA RECAUDACION Y OTORGAMIENTO DE RECURSOS DEL FONDO MUTUAL HABITACIONAL

Artículo 90. Las instituciones financieras podrán participar tanto en la recaudación de los aportes de los afiliados como en el otorgamiento de créditos hipotecarios con recursos del Fondo Mutual Habitacional, para lo cual deberán solicitar su inscripción y calificación ante el Consejo Nacional de la Vivienda.

Sólo podrán incorporarse al Fondo Mutual Habitacional aquellas instituciones que no estuvieren bajo el régimen de intervención a que se refiere la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y quedarán automáticamente descalificadas las que llegaren a estarlo por cualquier causa.

Artículo 91. El Consejo Nacional de la Vivienda analizará las solicitudes a que se refiere el artículo anterior, a los fines de adoptar la decisión que corresponda. En caso de ser aceptada la solicitud, la institución financiera se identificará con su número de Registro de Información Fiscal (RIF), el cual deberá utilizarse en todos los actos que se realicen con relación al Fondo Mutual Habitacional. Cuando se considere improcedente la solicitud, el Consejo Nacional de la Vivienda expresará la motivación que le sirva de fundamento.

Artículo 92. Las instituciones financieras calificadas, podrán solicitar su desincorporación siempre que las mismas presenten al Consejo Nacional de la Vivienda los recaudos e indiquen los procedimientos a seguir para la transferencia de los recursos captados para la fecha y la cartera de crédito, a corto y largo plazo.

El Consejo Nacional de la Vivienda deberá aprobar el plan de desincorporación, a cuyos efectos podrá solicitar la modificación o rectificación que hubiere presentado la institución solicitante. El Consejo podrá solicitar la constitución de garantías suficientes para asegurar los objetivos del plan de desincorporación de la respectiva participante.

Las transferencias sólo podrán efectuarse a una institución financiera calificada, la cual deberá manifestar por escrito su disposición a aceptar la transferencia.

Artículo 93. El Consejo Nacional de la Vivienda podrá suspender a una institución financiera calificada cuando fuere reincidente en el incumplimiento de las disposiciones del Decreto con rango y fuerza de ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional o de las presentes Normas de Operación, después de aplicada una sanción de las allí previstas.

Cuando una institución financiera sea objeto de una medida de descalificación por parte del Consejo Nacional de la Vivienda, éste ordenará la elaboración de un plan para la transferencia inmediata de los recursos captados para la fecha y la cartera de créditos a corto y largo plazo a otra institución calificada, seleccionada por el Consejo Nacional de la Vivienda. El procedimiento a seguir por parte del Consejo Nacional de la Vivienda o por parte de la institución financiera suspendida será conforme en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos que resulte aplicable.

Los gastos ocasionados por las transferencias serán por cuenta de la institución financiera descalificada.

SECCION IV

DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS A CORTO PLAZO

COMPLEMENTARIOS DE UN FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO CON RECURSOS DEL FONDO DE APORTES DEL SECTOR PUBLICO.

Artículo 94. Son de obligatorio otorgamiento los préstamos complementarios a corto plazo, dirigidos a la comunidad organizada, los cuales se destinarán al financiamiento parcial de proyectos correspondientes a los programas contenidos en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Son de obligatorio otorgamiento los préstamos complementarios a corto plazo, dirigidos a los promotores, los cuales se destinarán al financiamiento parcial de proyectos correspondientes a los programas contenidos en el numeral 5 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Los préstamos a corto plazo serán pagados mediante la subrogación de la deuda a largo plazo por parte de los adquirentes de las viviendas hasta la concurrencia de la deuda, una vez deducidos los montos correspondientes al subsidio directo a la demanda y a la cuota inicial. En todo caso, el comprador deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 29 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 95. A los préstamos complementarios a promotores o a la comunidad organizada, otorgados con recursos del Fondo Mutua Habitacional se les aplicarán las tasas de interés que determine el Consejo Nacional de la Vivienda, en la forma prevista en estas Normas de Operación y serán garantizados con la hipoteca legal habitacional prevista en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional sobre el terreno y las edificaciones, sobre el terreno a urbanizar, o sobre las edificaciones.

Artículo 96. El plazo de reembolso del préstamo a la construcción será establecido en función de las etapas del proyecto y del cronograma de ejecución de las obras, hasta un máximo de tres (3) años.

Sin embargo, en caso de que el promotor o a la comunidad organizada no hubiere podido colocar dentro del plazo la totalidad de las viviendas o parcelas de que conste el proyecto, podrá otorgársele una prórroga hasta

por un término que no excederá de la mitad del anteriormente indicado. Si vencido el plazo de la prórroga, no se hubiere podido aún colocar la totalidad de las unidades de que consta el proyecto, la institución financiera podrá considerar el saldo insoluto del préstamo de plazo vencido y procederá a la ejecución de la hipoteca correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el Título V del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 97. Los documentos de préstamos podrán contemplar el otorgamiento de anticipos hasta por el veinte por ciento (20%) del monto del préstamos, con la única finalidad de que el prestatario pueda adquirir los materiales y equipos a ser utilizados en el desarrollo habitacional objeto del crédito, siempre que presente fianza de Banco o Compañía de Seguros u otra que, a juicio de la institución financiera, garantice el destino y el reembolso del anticipo.

La institución financiera efectuará las entregas de dinero correspondientes a los préstamos, en función del avance de la construcción de la obra y previo al cumplimiento de los requisitos que hayan sido estipulados en el respectivo documento de préstamo. Estos desembolsos deberán efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que se apruebe la respectiva valuación.

La institución financiera velará por el cumplimiento de los cronogramas de ejecución de las obras y especialmente, porque éstas se inicien dentro de los treinta (30) días continuos contados a partir de la protocolización del respectivo documento de préstamo. Durante el período de ejecución de la obra, el prestatario pagará intereses a la tasa de mercado que determine el Consejo Nacional de la Vivienda y, en la medida en que se produzcan las ventas, amortizará las alícuotas que se establezcan en el documento de préstamo.

Si el avance de las obras presentare retraso no justificado, con relación al cronograma de ejecución de obras previamente aprobado, los beneficiarios del crédito pagarán intereses calculados a la tasa activa que estuviere cobrando la institución prestamista en sus operaciones ordinarias, sobre el saldo del préstamo, a partir del vencimiento del plazo de ejecución establecido en el documento de préstamos.

El anticipo a que se refiere este artículo, será descontado por la institución financiera de las valuaciones de obra u órdenes de pago que presente el prestatario.

Artículo 98. El monto máximo del préstamo a corto plazo será el setenta por ciento (70%) del presupuesto del proyecto a financiar. Este préstamo será entregado al beneficiario del crédito a corto plazo previa presentación de evaluaciones de obra ejecutada, debidamente conformadas, sin que se haga ninguna retención de garantía distintas a las contempladas expresamente en estas Normas de Operación.

Artículo 99. El beneficiario de un crédito complementario a corto plazo está obligado a instalar una valla o cartel visible, sobre el terreno donde se desarrollará la obra. En dicha valla o cartel, así como en cualquier anuncio publicitario que realice la comunidad organizada o el promotor, se hará mención, como mínimo de la siguiente información:

1. Nombre del desarrollo;
2. Nivel de ingresos de los beneficiarios a quienes está dirigido el desarrollo;
3. Origen de los recursos;
4. Número y características de las viviendas o parcelas a urbanizar.

Artículo 100. Los documentos de préstamos complementarios a corto plazo deberán contener, en forma expresa, las obligaciones que se establecen a cargo del prestatario en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y en las presentes Normas de Operación.

SECCION V DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS A CORTO PLAZO

SECCION V DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS A CORTO PLAZO.

Artículo 101. Los préstamos a corto plazo otorgados a las comunidades organizadas o a los promotores, se destinarán al financiamiento parcial de proyectos correspondientes a los programas contenidos en el numeral 5 del artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Podrán acceder a créditos a corto plazo las comunidades organizadas debidamente constituidas cuyos miembros no sean sujetos de atención especial en los términos del artículo 9º del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y que no hayan recibido subsidio directo a la demanda por falta de disponibilidad.

El financiamiento deberá comprender cantidades destinadas a la ejecución de obras de urbanismo y equipamiento urbano requeridas de ser el caso.

Los préstamos a corto plazo serán pagados mediante la subrogación de la deuda a largo plazo por parte de los adquirentes de las viviendas, hasta la concurrencia de la deuda o mediante venta de contado hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) del número total de viviendas objeto del crédito a corto plazo, una vez deducidos los montos correspondientes al subsidio directo a la demanda y a la cuota inicial. En todo caso, el comprador deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 29 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 102. Los préstamos a promotores o a la comunidad organizada, otorgados con recursos del Fondo Mutual Habitacional serán garantizados con la hipoteca legal habitacional prevista en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional sobre el terreno y las edificaciones, sobre el terreno a urbanizar o sobre las edificaciones y se les aplicarán tasas de interés variables, formuladas con base en informaciones y criterios de mercado que procuren el justo equilibrio entre el trato preferencial para el prestatario y la justa remuneración para los ahorristas habitacionales. Dicha tasa deberá calcularse con base en los siguientes parámetros:

1. La tasa activa variable será el producto de la sumatoria de la tasa pasiva a ser pagada a los ahorristas habitacionales, más el costo minimizado de intermediación financiera determinado por el Consejo Nacional de la Vivienda, previa opinión favorable del Ministerio de Finanzas.
2. La tasa pasiva variable que servirá de base para el cálculo de la tasa activa, deberá ser aquella que procure un rendimiento real y positivo para los ahorristas habitacionales y a la vez facilite la multiplicación de fondos destinables a créditos, a través de emisiones y colocaciones.

Artículo 103. El plazo del reembolso del préstamo a la construcción será establecido en función de las etapas del proyecto y del cronograma de ejecución de las obras, hasta un máximo de tres (3) años.

Sin embargo, en caso de que el promotor o la comunidad organizada no hubiere podido colocar dentro del plazo original la totalidad de las viviendas o parcelas de que conste el proyecto, podrá otorgársele una prórroga hasta por un término que no excederá de la mitad del anteriormente indicado. Si vencido el plazo de la prórroga, no se hubiere podido aún colocar la totalidad de las unidades de que consta el proyecto, la institución financiera podrá considerar el saldo insoluto del préstamo de plazo vencido y procederá a la ejecución de hipoteca correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el Título V del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 104. Los documentos de préstamos podrán contemplar el otorgamiento de anticipos hasta por el veinte por ciento (20%) del monto del préstamo, con la única finalidad de que el prestatario pueda adquirir los materiales y equipos a ser utilizados en el desarrollo habitacional objeto del crédito, siempre que presente fianza

de Banco o Compañía de Seguros u otra que, a juicio de la institución financiera, garantice el destino y el reembolso del anticipo.

La institución financiera efectuará las entregas de dinero correspondientes a los préstamos, en función del avance de la construcción de la obra y previo al cumplimiento de los requisitos que hayan sido estipulados en el respectivo documento de préstamo.

Estos desembolsos deberán efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles bancarios siguientes a la fecha en que se apruebe la respectiva valuación u orden de pago.

La institución financiera velará por el cumplimiento de los cronogramas de ejecución de las obras y especialmente, porque éstas se inicien dentro de los treinta (30) días continuos contados a partir de la protocolización del respectivo documento de préstamo. Durante el periodo de ejecución de la obra, el prestatario pagará intereses a la tasa de mercado que determine el Consejo Nacional de la Vivienda y en la medida en que se produzcan las ventas, amortizará las alícuotas que se establezcan en el documento de préstamo.

Si el avance de las obras presentare retrasos no justificados, con relación al cronograma de ejecución de obras previamente aprobado, los beneficiarios del crédito pagarán intereses calculados a la tasa activa que estuviere cobrando la institución financiera respectiva en sus operaciones ordinarias, sobre el saldo del préstamo a partir del vencimiento del plazo de ejecución establecido en el documento de préstamo.

El anticipo a que se refiere este artículo, será descontado por la institución financiera de las valuaciones de obra u órdenes de pago que presente el prestatario.

Artículo 105. El monto máximo del préstamo a corto plazo será el setenta por ciento (70%) del presupuesto del proyecto a financiar. Este préstamo será entregado al beneficiario del crédito a corto plazo previa presentación de valuaciones de obra ejecutada, debidamente conformadas, sin que se haga ninguna retención de garantías distintas a las contempladas expresamente en estas Normas de Operación.

Artículo 106. Para ser beneficiario de un préstamo a corto plazo, el prestatario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que su objeto social se corresponda con las actividades de promoción o construcción de programas a que se refiere el Artículo 12 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
2. Estar inscrito en el Registro Nacional de Empresas Promotoras, Constructoras y de las Organizaciones Comunitarias, del Consejo Nacional de la Vivienda.
3. Presentar a la consideración de la institución financiera, sus estados financieros debidamente suscritos por un contador público colegiado.
4. Tener un capital social suscrito y pagado no inferior al veinte por ciento (20%) del monto del préstamo solicitado. Las organizaciones comunitarias deberán tener un patrimonio no inferior al diez por ciento (10%) del monto del préstamos solicitado.
5. Demostrar a satisfacción de la institución financiera que el proyecto cumple con los requisitos exigidos por las presentes Normas de Operación.

Artículo 107. La institución financiera que reciba una solicitud de préstamos a corto plazo, deberá responder al solicitante sobre los resultados de su evaluación, en un plazo no mayor de treinta (30) días continuos. Si fuere aceptada la propuesta presentada por el solicitante, la institución financiera dispondrá de un máximo de treinta (30) días continuos para protocolizar el documento de préstamos correspondiente, siempre y cuando el solicitante disponga de los permisos requeridos para iniciar la obra.

Artículo 108. El beneficiario de un crédito a corto plazo está obligado a instalar una valla o cartel visible, sobre el terreno donde se desarrollará la obra. En dicha valla o cartel, así como en cualquier anuncio publicitario que realice la comunidad organizada o el promotor, se hará mención, como mínimo a la siguiente información:

1. Nombre del desarrollo;
2. Nivel de ingresos de los beneficiarios a que esta dirigido el desarrollo;
3. Origen de los recursos; y
4. Número y características de las viviendas o parcelas a urbanizar.

Artículo 109. Los promotores beneficiarios de un préstamo a la construcción están obligados a realizar oferta pública de las unidades objeto del préstamo, la cual será efectuada a partir del inicio de las obras siempre y cuando se haya aprobado el crédito para la construcción por parte de la institución financiera, a excepción de aquellos proyectos a ser ejecutados por la comunidad organizada.

Artículo 110. Previo a la oferta pública a que se refiere el artículo anterior, el beneficiario de un crédito a corto plazo deberá notificar a la institución financiera acerca de su intención de dar cumplimiento a dicha obligación e informar del plan de adjudicación y venta que se propone seguir. La institución hipotecaria contará con cinco (5) días hábiles para responder al interesado, quien deberá hacer los ajustes correspondientes a que hubiere lugar. Vencido dicho plazo, sin que el beneficiario del crédito hubiere recibido respuesta, éste dará por aprobado su plan de oferta pública y procederá en consecuencia.

En un plazo máximo de diez (10) días continuos previos al inicio de la oferta pública, el beneficiario del crédito deberá publicar en la prensa nacional o local, un anuncio notificando acerca del comienzo del proceso de oferta. En este anuncio deberá informar como mínimo, acerca de los siguientes aspectos:

1. Que el desarrollo es financiado con recursos previstos en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
2. Programa Habitacional y nombre y ubicación del desarrollo;
3. Nivel de ingresos de los beneficiarios a que corresponda la asistencia habitacional.
4. Número y características de las viviendas o parcelas a urbanizar.
5. Características, especificaciones y acabados de las viviendas.
6. Fuentes de financiamiento.
7. Instituciones financieras a través de las cuales se otorgarán los préstamos.
8. Referencia a que los aspirantes a crédito deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
9. Fecha de inicio y terminación de la oferta pública.

Parágrafo único: En ningún caso, el lapso de la oferta pública podrá ser inferior a un (1) mes y deberá repetirse tantas veces como etapas haya definido el beneficiario del préstamo a corto plazo objeto del desarrollo. Una vez abierta la oferta pública, el beneficiario del préstamo a corto plazo deberá seguir los mecanismos para la selección de beneficiarios de préstamos a largo plazo, establecidos en el Título III y en el Título V, Sección VI de estas Normas de Operación.

Artículo 111. Los planes de venta de las viviendas presentados por el beneficiario del préstamo a corto plazo y aprobados por la institución financiera, sólo podrán ser modificados, dentro de los límites de los niveles de ingresos de la asistencia habitacional previstos en los artículos 8° y 9° del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, por incrementos en los costos de los materiales y de la mano de obra que hayan incidido efectivamente en el costo total de la obra. Esta consideración sólo será

aplicable por incrementos que hayan incidido durante el plazo de ejecución establecido en el documento de préstamo para la construcción.

El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá, mediante resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, los criterios que deberán aplicarse para determinar la realidad de los incrementos de costo a que se refiere el párrafo anterior y solicitar las informaciones o comprobaciones que considere necesarias a los efectos de asegurar el cumplimiento de esta disposición. En todo caso, el incremento de los precios de venta sólo podrá incluir los aumentos correspondientes a la parte de la obra que estuviere pendiente de ejecutar para la fecha en que se hubieren hecho efectivos dichos aumentos.

Artículo 112. Los documentos de préstamos a corto plazo deberán contener, en forma expresa, las obligaciones que se establecen a cargo del prestatario en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y en las presentes Normas de Operación. En ningún caso, la institución financiera podrá subrogar el préstamo a corto plazo, si el promotor beneficiario del mismo no ha cumplido con los procedimientos establecidos para la oferta pública y con los mecanismos para la selección de beneficiarios de créditos de largo plazo, sin perjuicio de la aplicación de los Artículo 110 y 111 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

SECCION VI

DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS A LARGO PLAZO

OTORGADOS CON RECURSOS DEL

FONDO MUTUAL HABITACIONAL.

Artículo 113. Los préstamos hipotecarios a largo plazo otorgados con los recursos del Fondo Mutual Habitacional son los destinados a la adquisición, mejoramiento o ampliación de la única vivienda del solicitante, o al financiamiento para la adquisición de una parcela de terreno destinada a la construcción de la única vivienda del beneficiario, o a la adquisición de la única vivienda del solicitante en mercado secundario, o al financiamiento de viviendas en alquiler con opción a compra, así como para la autoconstrucción.

Los préstamos hipotecarios a que se refiere este artículo serán calculados sobre el saldo resultante de restar al valor de la vivienda el subsidio directo a la demanda cuando sea procedente y la cuota inicial correspondiente.

Artículo 114. El beneficiario de un crédito para adquisición de una vivienda con recursos del Fondo Mutual Habitacional, podrá vender esta vivienda según lo establecido en el Parágrafo Unico del artículo 29 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, de ser aplicable o en su defecto, deberá cancelar la hipoteca legal habitacional o que el acreedor hipotecario autorice el traspaso de la hipoteca a una persona que califique de acuerdo con los requisitos exigidos en el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y en estas Normas de Operación.

Artículo 115. Cuando se trate de préstamos para la autoconstrucción, adquisición o reemplazo total de vivienda o para la adquisición de parcelas, el precio de venta deberá ajustarse al nivel de ingresos de los beneficiarios a quienes están dirigidos dichos préstamos. Dicho precio de venta deberá estar sustentado por presupuestos y avalúos en el cual se observe que, en efecto el valor del inmueble corresponde al nivel de ingresos y capacidad de pago de la familia beneficiaria.

A los efectos de estas Normas de Operación, se entenderá por presupuesto, las estimaciones de los organismos ejecutores, incluyendo todos los elementos y costos que forman el precio estimado; y por avalúo, el que realice o haga realizar la institución financiera que corresponda, para determinar el monto del préstamo.

El Consejo Nacional de la Vivienda podrá exigir las explicaciones que considere necesarias con relación a los criterios presupuestarios de valoración aplicados.

Parágrafo único: En los casos que se considere conveniente y oportuno a los fines de la instrumentación de una política de desarrollo habitacional dirigida a determinados programas, el Consejo Nacional de la Vivienda podrá establecer criterios de valoración aplicables al avalúo o presupuesto de los inmuebles, tomando en consideración la localización del desarrollo y las características de la población a la que va dirigido.

Artículo 116. El plazo de los créditos hipotecarios se establecerá a favor del prestatario. En el caso de las viviendas progresivas se aplicará el financiamiento a través de créditos preclusivos a cinco (5) o a diez (10) años acordes con la evolución de las condiciones económicas del grupo familiar, sin menoscabo de la aplicación de otras alternativas crediticias conforme con el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, siempre y cuando se respete el principio de accesibilidad al crédito y protección del bienestar económico del grupo familiar.

Se entiende por créditos preclusivos aquellos que adaptan el financiamiento al desarrollo progresivo, de crecimiento y consolidación de la edificación permitiendo una cadena de créditos lineales de plazo menor al del total desarrollo de la edificación, que deberán cancelarse totalmente para iniciar automáticamente, a petición del beneficiario, el siguiente crédito lineal que permitirá construir y cancelar la siguiente etapa en el crecimiento o consolidación de la edificación.

En el caso de crédito a viviendas regulares nuevas o de mercado secundario, mejoras y ampliaciones, para grupos familiares con ingresos mayores de cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) y hasta ciento cincuenta unidades tributarias (150 U.T.), se podrán establecer plazos de hasta veinte (20) años.

En caso de que el pago mensual no sea suficiente para cancelar la totalidad de los intereses del mes en cualquiera de las modalidades crediticias, se aplicará lo establecido en el artículo 121 numeral 4 de estas Normas, conforme lo previsto en los artículos 23 y 24 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 117. Los créditos a largo plazo serán cancelados mediante cuotas mensuales y consecutivas que deberán cubrir el capital, los intereses y las primas para los Fondos de Garantías y de Rescate.

En el caso de beneficiarios de créditos a largo plazo con ingresos hasta cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.), las cuotas mensuales no podrán exceder del veinte por ciento (20%) del ingreso mensual del grupo familiar.

Los beneficiarios de créditos a largo plazo con ingresos mayores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) y hasta ciento cincuenta unidades tributarias (150 U.T.), deberán pagar una cuota mensual que no exceda del treinta por ciento (30%) del ingreso mensual del grupo familiar.

Artículo 118. La tasa de interés aplicable a los préstamos a largo plazo, que se otorguen bajo el régimen del Decreto con rango y fuerza de Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional será variable, formulada con base en informaciones y criterios de mercado que procuren el justo equilibrio entre el trato preferencial para el prestatario y la justa remuneración para los ahorristas habitacionales. Dicha tasa deberá calcularse con base en los siguientes parámetros:

1. La tasa activa variable será el producto de la sumatoria de la tasa pasiva a ser pagada a los ahorristas habitacionales, más el costo minimizado de intermediación financiera determinado por el Consejo Nacional de la Vivienda previa opinión favorable del Ministerio de Finanzas.
2. La tasa pasiva variable que servirá de base para el cálculo de la tasa activa deberá ser aquella que procure un rendimiento real y positivo para los ahorristas habitacionales y a la vez facilite la multiplicación de fondos destinables a créditos, a través de emisiones y colocaciones.

Artículo 119. Los beneficiarios de créditos a largo plazo, con ingresos mayores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) y hasta ciento cincuenta unidades tributarias (150 U.T.), podrán escoger entre créditos lineales o aquellos con refinanciamiento de intereses desde la primera cuota.

Artículo 120. Todos los beneficiarios que perciban ingresos hasta cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) deberán pagar una cuota inicial mínima equivalente al treinta y seis por ciento (36%) del ingreso familiar mensual, que en el caso de los no afiliados, corresponde al aporte mínimo obligatorio para afiliarse al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Los beneficiarios con ingresos mayores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) y hasta ciento cincuenta unidades tributarias (150 U.T.) que opten por los créditos lineales deberán pagar una cuota inicial no menor al veinte por ciento (20%) del valor de adquisición de la vivienda.

Los beneficiarios podrán aportar voluntariamente montos superiores a los antes señalados.

Artículo 121. Sólo los beneficiarios con ingresos mayores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) y hasta ciento cincuenta unidades tributarias (150 U.T.) podrán optar por créditos con refinanciamiento de intereses desde el inicio del préstamo, los cuales se registrarán bajo las condiciones que a continuación se enuncian:

1. Cuota inicial calculada en función del valor de mercado de la vivienda y guardará relación con la cuota mensual a cargo del prestatario a los fines de evitar la insolvencia del préstamo, de conformidad con la tabla siguiente:

Cuota inicial como porcentaje del valor de la vivienda	Cuota Mensual a cargo del Prestatario como porcentaje de la Cuota Mensual Financiera.
20%	80%
25%	70%
30%	60%
35%	50%

Estos porcentajes se establecen en beneficio del prestatario, quien podrá, si así lo estima conveniente, acordar porcentajes mayores.

A los efectos del avalúo de las viviendas se seguirán las disposiciones emanadas de la Superintendencia de Bancos y otros Instituciones Financieras.

2. Cuota Mensual.

A los efectos de determinar la capacidad de pago del grupo familiar y consecuentemente la procedencia de la solicitud del préstamo, la institución financiera otorgante del mismo deberá efectuar el cálculo inicial de reembolso del préstamo, tomando como base el ingreso mensual familiar que demuestre el beneficiario en su solicitud, el subsidio directo a la demanda procedente, así como la cuota inicial correspondiente.

A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes definiciones:

a) Cuota Mensual Financiera: es la cuota mensual que correspondería cancelar al beneficiario del préstamo, conformada por las alícuotas de capital e intereses calculados bajo el esquema de préstamo de amortización lineal, entendiéndose por éste aquel préstamo que se calcula a una tasa y plazo determinado, con cuotas mensuales iguales y consecutivas y,

b) Cuota Mensual a Cargo del Prestatario: es el pago mensual que efectivamente corresponda cancelar al prestatario, de acuerdo con lo estipulado en estas Normas de Operación. Dicho pago mensual deberá contener las primas correspondientes al Fondo de Garantía y al Fondo de Rescate.

Los préstamos se cancelarán mediante el pago de cuotas mensuales y consecutivas. El monto de dichas cuotas no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del ingreso mensual del grupo familiar durante la vigencia del préstamo.

El subsidio directo a la demanda será calculado conforme a las Normas de Operación.

3. Ajuste de las Cuotas Mensuales:

El monto de la Cuota Mensual a Cargo del Prestatario se ajustará anualmente en la fecha aniversaria de la contratación del préstamo, con relación a la última resolución emanada del Consejo Nacional de la Vivienda, publicada en la Gaceta Oficial.

La variación anual de la cuota mensual a cargo del prestatario se hará con base en el índice que publique el Consejo Nacional de la Vivienda, el cual se establecerá en función de la variación promedio de los ingresos y en razón de las cifras que a tales efectos publique para el año inmediatamente anterior el Banco Central de Venezuela, en el entendido que la variación de la cuota no podrá ser menor al ochenta y cinco por ciento (85%) de la variación del índice de precios al consumidor. El Consejo Nacional de la Vivienda deberá emitir la correspondiente resolución para la variación del monto de las cuotas dentro del primer trimestre de cada año.

Si por efecto de variaciones de las tasas de interés aplicables al préstamo o por el ajuste anual del pago según lo establecido en el párrafo anterior, la cuota mensual excede el treinta por ciento (30%) del ingreso del grupo familiar, él o los prestatarios tendrán sesenta (60) días continuos, contados a partir de la fecha de vencimiento de la respectiva cuota, para solicitar el ajuste de dicho porcentaje.

De no realizarse esta solicitud dentro del plazo indicado, se entenderá aceptado el nuevo monto de la cuota mensual establecida y el beneficiario del préstamo estará obligado al pago de la misma. Esta condición figurará expresamente en los contratos de préstamo y las instituciones financieras están obligadas a advertir al prestatario de su existencia.

Toda vez que se produzca una variación del monto de las cuotas mensuales, el pago mensual a cargo del prestatario no podrá ser inferior al monto del pago efectuado en el mes inmediato anterior, salvo el caso previsto en los párrafos inmediatos anteriores.

En caso de disminución de las tasas de interés aplicables al préstamo, la porción del pago que exceda la cobertura de intereses será abonada al capital con la correspondiente reducción del plazo del préstamo.

4. Mecanismo de Refinanciamiento:

El mecanismo de refinanciamiento consiste en capitalizar mensualmente la diferencia entre la cuota mensual financiera y la cuota mensual a cargo del prestatario, definidas en el numeral segundo del presente artículo.

Los préstamos que se otorguen aplicando el mecanismo de refinanciamiento, deberán establecer el pago de una cuota anual cuyo monto deberá ser no menor a tres (03) cuotas mensuales a cargo del prestatario.

El monto de dicha cuota podrá ser fraccionado para ser pagado durante el respectivo año.

Los préstamos que se otorguen con recursos de las instituciones financieras calificadas, con recursos de otras fuentes y a los cuales se aplique el mecanismo de refinanciamiento desde el inicio del préstamo, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a) El monto máximo a refinanciar no debe superar la alícuota de intereses de la cuota mensual financiera.
- b) La cuota mensual a cargo del prestatario no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%), de la cuota mensual financiera.
- c) La cuota mensual a cargo del prestatario no podrá ser inferior al uno punto cincuenta por ciento (1.50%) del monto del préstamo.

Artículo 122. En caso de préstamos lineales, el prestatario comenzará a pagar las cuotas mensuales tal y como se define en el contrato de préstamo correspondiente. Sólo en caso de variación de la tasa de interés y cuando el pago mensual resultante no sea suficiente para cancelar la totalidad de los intereses del mes, la diferencia se imputará al plazo y si aún resultare insuficiente, se refinanciará siguiendo el procedimiento descrito en el numeral 4 del artículo 121 de las presentes Normas.

Artículo 123. El beneficiario del préstamo en cualquiera de sus modalidades podrá efectuar amortizaciones extraordinarias para amortizar capital, que en ningún caso podrán ser inferiores al monto de una cuota mensual. En todo caso estas amortizaciones sólo podrán ser aplicables a la reducción del plazo de cancelación.

Artículo 124. En los documentos de préstamos hipotecarios a largo plazo que se otorguen con recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional, se hará constar que en cualquier momento de la vigencia del préstamo el beneficiario tendrá derecho a optar por el mecanismo de refinanciamiento, en caso de que la cuota mensual financiera supere su capacidad de pago.

Artículo 125. En caso de que el beneficiario del préstamo cancele oportunamente todas y cada una de las cuotas establecidas y aún exista un saldo de capital a favor del otorgante del préstamo, éste estará en la obligación de extender el plazo de cancelación hasta el plazo máximo permitido por el Decreto con rango y fuerza de Ley del Subsistema Vivienda y Política Habitacional. Si vencido el plazo máximo previsto en el mencionado Decreto Ley y el beneficiario del préstamo hubiese cancelado la totalidad de las cuotas mensuales a cargo del prestatario y aún así persiste el saldo de capital a favor del acreedor, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 53 del referido Decreto Ley.

Artículo 126. Para que sea procedente la cancelación del saldo insoluto del capital del préstamo otorgado a partir de la vigencia del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, adeudado por el beneficiario al vencimiento del plazo de treinta (30) años, a través del Fondo de Rescate, el financiamiento debe haber cumplido las condiciones establecidas en la presente norma de conformidad con las previsiones del mencionado Decreto Ley, sin perjuicio de las condiciones que rijan la operatividad del Fondo de Rescate.

Artículo 127. En caso de no aplicarse el subsidio directo a la demanda, cuando el monto del préstamo fuese inferior al setenta y cinco por ciento (75%) del precio de venta o del avalúo del inmueble, se admitirá la constitución de garantía hipotecaria de segundo grado a favor de cualquier tercero que otorgue el financiamiento requerido por el beneficiario para adquirir la vivienda de que se trate, siempre que la suma de los préstamos que reciba el beneficiario no exceda del ochenta y cinco por ciento (85%) del precio de venta o avalúo del inmueble y la suma de las cuotas mensuales a pagar, incluyendo las primas del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate, no sea superior al treinta por ciento (30%) del ingreso mensual del o de los prestatarios.

Artículo 128. Los beneficiarios de préstamos para adquisición o construcción de viviendas con recursos del Fondo Mutual Habitacional, sólo podrán solicitar préstamos para ampliación o remodelación, después de transcurridos cinco (5) años a partir de la fecha de otorgamiento del préstamo inicial. Si este préstamo estuviera vigente, la nueva operación se considerará como un aumento del préstamo original. En estos casos, la cuota mensual resultante más las primas del Fondo de Garantía y el Fondo de Rescate, no podrá superar el veinte por ciento (20%) o el treinta por ciento (30%) del ingreso del o de los beneficiarios, según corresponda al nivel de ingresos de la familia beneficiaria, pudiéndose extender el plazo hasta el límite máximo contemplado en estas Normas de Operación.

Los propietarios de parcelas adquiridas o no con recursos del Fondo Mutual Habitacional, podrán optar a un crédito para construcción de vivienda. En estos casos, para la operación se procederá de acuerdo con lo establecido en el párrafo precedente.

Artículo 129. El beneficiario de un préstamo para ampliación o remodelación de su vivienda, sólo podrá optar a otro préstamo de igual naturaleza después de transcurridos cinco (5) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del préstamo inicial. En este supuesto se procederá conforme a lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 130. Los miembros de las familias que concurran en una misma solicitud, deberán llenar los mismos requisitos exigidos por el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y por estas Normas de Operación para el solicitante principal, en cuanto les sea aplicable. En caso de que el cosolicitante sea el cónyuge o el concubino del solicitante, no se requerirá que éste sea contribuyente del Ahorro Habitacional, de acuerdo con los derechos que le corresponde en virtud de lo establecido en el Artículo 156 del Código Civil o cuando se trate del supuesto previsto en el artículo 767 ejusdem.

Artículo 131. En los documentos de préstamo que se suscriban, se estipulará expresamente que si se demuestra que el solicitante o el cosolicitante son propietarios de otra vivienda, la obligación se considerará de plazo vencido y los prestatarios deberán reembolsar de inmediato a la institución financiera, el monto del préstamo recibido, sin perjuicio de las sanciones que dicte el Consejo Nacional de la Vivienda de conformidad con el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Igualmente, deberá especificarse, que en estos casos los beneficiarios deberán pagar intereses a la tasa que para la fecha en que se constate la infracción, estuviere cobrando la institución prestamista en sus operaciones activas ordinarias calculadas sobre el monto del préstamo, desde la fecha de otorgamiento del crédito y hasta la fecha de su reembolso efectivo. El monto correspondiente al diferencial de interés, de haberlo, se transferirá al Fideicomiso de Inversión del Fondo Mutual Habitacional, con indicación de su procedencia.

TITULO VI

DEL FONDO DE GARANTIA Y EL FONDO DE RESCATE

SECCION I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 132. El Fondo de Garantía y el Fondo de Rescate previstos en el Título III del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, son administrados mediante fideicomisos de acuerdo con lo estipulado en el artículo 33 del Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y de conformidad con las Leyes que rigen la materia.

Artículo 133. El cierre del ejercicio económico del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate concluirá el 31 de diciembre de cada año. Los estados financieros del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate, certificados por Contador Público Colegiado, inscrito en el Registro que a tal efecto lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras y la Comisión Nacional de Valores, deberán publicarse, anualmente, en un diario de reconocida circulación nacional dentro de los siguientes noventa (90) días continuos al cierre del ejercicio económico.

Artículo 134. El o los fiduciarios de los Fondos deberán efectuar cortes de cuentas semestrales, debidamente certificados por Contador Público, inscrito en el Registro que a tal efecto lleva la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras y la Comisión Nacional de Valores.

El corte de cuentas correspondiente al primer semestre del ejercicio económico deberá acompañarse de certificación parcial de las reservas del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate, emitida por actuario independiente inscrito en la Superintendencia de Seguros y una certificación total al cierre del ejercicio económico.

Artículo 135. Los beneficiarios de créditos a largo plazo otorgados con recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, Fondo Mutual Habitacional y de otras Fuentes, están obligados a pagar las primas del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate en los términos y forma previstos en estas Normas de Operación.

El Fondo Mutual Habitacional está obligado a pagar las primas del Fondo de Garantía correspondiente a la recuperación de inversiones en cartera de riesgo.

Artículo 136. Las primas del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate previstas en el artículo anterior, serán fijadas por el Consejo Nacional de la Vivienda con base en un estudio actuarial realizado a tal efecto cada año previa opinión del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda.

Artículo 137. Las primas correspondientes al primer año de cobertura de los riesgos serán pagadas por el beneficiario del crédito al momento de la protocolización del documento, calculadas sobre el monto original del préstamo. Las primas de renovación correspondientes a los años subsiguientes serán igualmente pagadas por adelantado, calculadas sobre el saldo deudor al inicio del año de cobertura de la renovación y distribuidas proporcionalmente entre las cuotas mensuales de amortización.

Las primas correspondientes a la recuperación de inversión de cartera de riesgo serán pagadas por el Fondo Mutual Habitacional al principio de cada período de cobertura. La falta de pago de la prima correspondiente eximirá al Fondo de Garantía del desembolso respectivo, sin menoscabo de la responsabilidad penal, civil y administrativa del fiduciario del Fondo Mutual Habitacional.

Artículo 138. Las Instituciones financieras deberán autoliquidar las primas del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate y remitir al fiduciario de los Fondos, dentro de los siete (7) primeros días de cada mes, el monto de las primas iniciales correspondientes a los préstamos protocolizados en el mes inmediatamente anterior. Dentro del mismo plazo, las instituciones financieras deberán entregar los respectivos doceavos de las primas de renovación, correspondientes al saldo de la cartera de préstamos garantizada al mes inmediato anterior.

El retardo en la entrega de las primas autoliquidadas causará intereses a la tasa activa promedio de los seis (6) principales bancos del país.

Artículo 139. El fiduciario o los fiduciarios de los Fondos de Garantía y Fondos de Rescate podrán contratar con compañías reaseguradoras, la cobertura de los riesgos en la forma que considere más conveniente a los intereses de los Fondos Garantía y del Fondo de Rescate, con base en los estudios actuariales y previa aprobación del Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 140. El o los fiduciarios del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate se obligan a remitir al Consejo Nacional de la Vivienda y al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, lo siguiente:

1. Mensualmente:

- a) Información detallada de las colocaciones y los rendimientos de los recursos del Fondo de Garantía y Fondo de Rescate.
- b) Primas recibidas por parte de los beneficiarios de los créditos e información sobre el retraso en el pago, si fuere el caso, así como las primas recibidas por parte del Fondo Mutual Habitacional por la recuperación de inversiones en cartera de riesgo.
- c) Siniestros ocurridos, los cuales serán discriminados por tipo de riesgo y monto cancelado.

2. Semestralmente:

- a) Representación de las reservas del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate, certificadas por actuario independiente inscrito en la Superintendencia de Seguros.
- b) Corte de Cuentas del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate, debidamente certificados, conforme a los previsto en estas Normas de Operación.

3. Anualmente:

Estados Financieros del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate debidamente certificados por Contador Público.

Igualmente se obliga a remitir cualesquiera otras informaciones que exijan el Consejo Nacional de la Vivienda, el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda y cualesquiera otros organismos en ejercicio de las atribuciones que les otorga el Decreto con rango y fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Artículo 141. El fiduciario de los Fondos deberá efectuar, por lo menos una vez al año, los estudios actuariales necesarios para evaluar que las primas que pagan los beneficiarios, sean técnicamente suficiente para cubrir los compromisos del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate, cuyos resultados deberá someter a la consideración del Consejo Nacional de la Vivienda.

SECCION II

FONDO DE GARANTIA, COBERTURA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 142. En caso de fallecimiento del beneficiario de un préstamo, la garantía cubrirá el saldo insoluto del capital para la fecha en que ocurra el fallecimiento, siempre que se cumpla el siguiente procedimiento para hacerla efectiva:

1. La institución financiera otorgante del préstamo, presentará el fiduciario del Fondo de Garantía, los recaudos que éste exija en la forma y plazos que haya establecido previamente.
2. El fiduciario del Fondo de Garantía remitirá a la institución financiera el saldo insoluto del préstamo, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la solicitud.
3. Una vez recibido el saldo insoluto del préstamo, la institución financiera deberá liberar de inmediato la garantía sobre el inmueble y remitirá dicho saldo al Fondo Mutual Habitacional o Fondo de Aportes del Sector Público u Otras Fuentes, según el origen de los recursos.

Artículo 143. La garantía por daños ocasionados en la vivienda por incendio, rayos y por causas derivadas de terremotos, deslizamientos, temblores e inundaciones, cubrirá el monto de los daños y hasta por un límite que no excederá del monto original del préstamo o del saldo insoluto de capital, el mayor de los dos.

El monto de los daños se establecerá por medio de un avalúo que será practicado por la institución financiera o por el fiduciario del Fondo de Garantía, según como se haya acordado en el respectivo documento.

Artículo 144. El procedimiento para hacer efectiva la garantía es el siguiente:

1. La institución financiera que haya otorgado el préstamo presentará al fiduciario del Fondo de Garantía, los recaudos que éste exija, en la forma y plazos que haya establecido previamente.
2. El fiduciario del Fondo de Garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud a que se contrae el numeral anterior, remitirá el monto de la indemnización a la institución financiera.
3. En caso de pérdida total, la institución financiera una vez deducido el monto del saldo del préstamo y liberada la hipoteca, entregará al beneficiario el remanente de la indemnización si lo hubiera.
4. En caso de daño parcial, la institución financiera entregará al beneficiario el monto de la indemnización, en función del avance de las correspondientes obras de reparación.

Artículo 145. El incumplimiento por parte de las Instituciones financieras en la tramitación de las solicitudes de garantía por fallecimiento del prestatario o daños en la vivienda, no afectará el derecho del beneficiario de hacer efectivas dichas garantías.

Artículo 146. Las garantías de restitución de préstamos ampara los conceptos y límites que a continuación se establecen, en la medida que su monto no pueda cubrirse con el precio de venta del inmueble recibido en remate judicial o por dación en pago, por la institución financiera otorgante del préstamo:

1. Los intereses ordinarios adeudados, inclusive los de mora, hasta trescientos sesenta y cinco (365) días continuos.
2. Los gastos del juicio, incluyendo honorarios de abogado, hasta por una cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del saldo deudor demandado.
3. La reparación de la vivienda hasta por una cantidad equivalente al cuarenta por ciento (40%) del monto del préstamo otorgado al prestatario.
4. Las cuotas de condominio, los gastos de vigilancia del inmueble, las tasas por servicios públicos y los impuestos municipales y primas del Fondo de Garantía adeudados por el prestatario, hasta por un período máximo de doce (12) meses. Adicionalmente, podrá cubrir hasta seis (6) cuotas de condominio adeudados por el prestatario, en exceso de las anteriormente señaladas.
5. El saldo del capital del préstamo.

Artículo 147. La garantía sólo podrá hacerse efectiva por la institución financiera que concedió el préstamo siempre que haya dado cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Estar al día con el fiduciario del Fondo de Garantía en el pago de las primas que correspondan al Fondo.
2. Haber otorgado el préstamo con estricta sujeción a las disposiciones del Decreto con Rango y Fuerza de Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y las contenidas en estas Normas de Operación.
3. Haber vendido el inmueble en los términos previstos en el artículo 149 de estas Normas de Operación, dentro del plazo de doce (12) meses, contados a partir de la fecha del acta de remate o de la protocolización del documento de dación en pago y participar la venta al fiduciario del Fondo de Garantía dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de protocolización del documento.
4. Presentar los recaudos e informaciones que exija el fiduciario del Fondo de Garantía, en la forma y plazo que se establezca.

Artículo 148. Una vez vendido el inmueble por parte de la institución financiera, ésta deducirá las cantidades a que se refiere el artículo 149 de estas Normas, dentro de los límites allí previstos y el remanente se imputará al saldo insoluto del capital del préstamo. La diferencia no cubierta con el precio de venta será pagada por el Fondo de Garantía.

El monto del saldo insoluto del capital del préstamo cubierto con el producto de la venta o por el Fondo de Garantía, si fuere el caso, se destinará a reponer los recursos del Fondo Mutual Habitacional, Fondo de Aportes del Sector Público u Otras Fuentes, según el origen de los mismos.

El remanente del precio de venta, si lo hubiere, una vez deducidas las cantidades antes señaladas, será remitido por la institución financiera al Fondo Mutual Habitacional, Fondo de Aportes del Sector Público u Otras Fuentes, según el origen de los recursos.

Artículo 149. La institución financiera deberá vender el inmueble que le hubiere sido adjudicado en remate judicial o por dación en pago conforme a las previsiones que se establecen en estas Normas de Operación.

El precio de venta del inmueble no podrá ser inferior al ochenta por ciento (80%) del monto del crédito otorgado originalmente.

Cuando se trate de inmuebles financiados con recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, el fiduciario del Fondo de Garantía podrá autorizar precios de venta inferiores al límite antes señalado, siempre que existan razones debidamente justificadas por parte de la institución financiera.

Artículo 150. La institución financiera que perdiere el derecho de hacer efectiva la garantía, por no haber cumplido cualesquiera de los requisitos exigidos en esta sección, deberá restituir con sus propios recursos el saldo insoluto del capital del préstamo con el objeto de reponer los recursos que, según su origen correspondan al Fondo Mutual Habitacional, al Fondo de Aportes del Sector Público o a recursos provenientes de otras fuentes.

Una vez vendido el inmueble, la institución financiera deducirá del precio de venta, el monto del saldo del préstamo que hubiera restituido conforme al presente artículo y el remanente, si existiere, será remitido al Fondo Mutual Habitacional o Fondo de Aportes del Sector Público, según el origen de los recursos. En caso de que el préstamo haya sido otorgado con recursos de otras fuentes, el remanente se enviará al fiduciario del Fondo de Garantía, para incrementarlo.

Artículo 151. La Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras verificará el cumplimiento de las obligaciones que se establecen a cargo de las instituciones hipotecarias en el presente Título.

El fiduciario del Fondo de Garantía, cuando a su juicio lo considere pertinente, en resguardo de los intereses de dicho Fondo podrá solicitar de la Superintendencia, revisiones especiales en las instituciones financieras para la obtención de datos e informaciones relacionadas con el ejercicio de las garantías.

Artículo 152. En el supuesto de que el fiduciario del Fondo no hubiere recibido de la institución financiera el monto de las primas en los términos previstos en estas Normas de Operación, o no tramitare oportunamente la solicitud de reclamo del prestatario y se viere obligado a satisfacer al reclamo de indemnización por fallecimiento o daños al inmueble, dicha institución queda obligada a resarcir al Fondo de Garantía con sus propios recursos el perjuicio ocasionado, cuyo monto será igual al de la indemnización pagada al beneficiario por el Fondo de Garantía.

Artículo 153. La garantía de recuperación de inversiones en cartera de riesgo cubrirá solamente las pérdidas de capital en inversiones de riesgo hechas por Fondo Mutual Habitacional.

A los efectos de las presentes Normas se entiende por cartera de riesgo la contenida en los numerales 2, 3 y 4 del Parágrafo Primero del artículo 34 del Decreto con rango y fuerza de Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Igualmente podrán estar amparados por la garantía aquí previstas aquellas inversiones cuyos instrumentos pueda determinar el Consejo Nacional de la Vivienda en cumplimiento del numeral 5 del Parágrafo primero del artículo 34 del citado Decreto Ley.

Artículo 154. El procedimiento para hacer efectiva la garantía es el siguiente:

1. El fiduciario del Fondo Mutual Habitacional, una vez determinada la pérdida remitirá al fiduciario del Fondo de Garantía, los recaudos que éste exija, en la forma y plazos que haya establecido previamente.
2. El fiduciario del Fondo de Garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud a que se contrae el numeral anterior, remitirá el monto de la indemnización al fiduciario del Fondo Mutual Habitacional.

Artículo 155. La garantía cubrirá el saldo insoluto del capital del préstamo a los treinta (30) años, siempre que se cumpla el siguiente procedimiento para hacerla efectiva.

1. La institución financiera otorgante del préstamo, presentará al fiduciario del Fondo de Rescate, los recaudos que éste exija en la forma y plazos que haya establecido previamente.
2. El fiduciario del Fondo de Rescate remitirá a la institución financiera que corresponda, el saldo insoluto del préstamo, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la solicitud.
3. Una vez recibido el saldo insoluto del préstamo, la institución financiera deberá liberar de inmediato la garantía sobre el inmueble y remitir tales recursos según el origen de los mismos al Fondo Mutual Habitacional, Fondo de Aportes del Sector Público u Otras Fuentes.

Artículo 156. El retardo por parte de las instituciones financieras en la tramitación de las solicitudes de garantía no afectará el derecho del beneficiario de hacer efectivas dichas garantías.

Artículo 157. En el supuesto de que el fiduciario del Fondo no hubiese recibido de la institución financiera el monto de la prima en los términos previstos en estas Normas de Operación o no tramitare oportunamente la solicitud de reclamo del prestatario, y se viere obligado a satisfacer el reclamo de indemnización, dicha institución queda obligada a resarcir al Fondo de Rescate con sus propios recursos el perjuicio ocasionado, cuyo monto será igual a la indemnización pagada al beneficiario por el administrador del Fondo.

TITULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 158. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, deberá enviar a las instituciones financieras calificadas los manuales de procedimiento a que se refieren estas Normas, dentro de los siguientes ciento veinte (120) días a la fecha de publicación de estas Normas en la Gaceta Oficial. Hasta tanto no sean enviados dichos manuales de procedimiento se continuará utilizando el Manual de Procedimientos del Fondo de Ahorro Habitacional elaborado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo en marzo del año 1.999.

Artículo 159. El Consejo Nacional de la Vivienda, mediante Resolución que será publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, establecerá un sistema de cuentas únicas de los cotizantes en el Fondo Mutual Habitacional, el cual deberá prever la plataforma tecnológica que permita la conexión en línea entre las instituciones financieras calificadas, el o los fiduciarios, el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda y el Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 160. Se deroga la Resolución N° 1914 de fecha 24 de febrero de 1995, mediante la cual se dictaron las Normas de Operación de la Ley de Política Habitacional publicada en Gaceta Oficial N° 4861 Extraordinario de fecha 1° de marzo de 1995. Igualmente se deroga la Resolución N° 3007 de fecha 20 de enero de 1999, mediante

la cual se dictaron las Normas de Operación sobre el Fondo de Garantía y el Fondo de Rescate, la Resolución N° 3008 de fecha 20 de enero de 1999, mediante la cual se dictaron las Normas de Operación sobre el Flujo de los Recursos del Sector Público del Decreto N° 2192 con rango y fuerza de Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, todas publicadas en la Gaceta Oficial N° 36.629 de fecha 26 de enero de 1999 y la Resolución N° 3015 de fecha 1° de febrero de 1999, mediante la cual se dictaron las Normas de Operación sobre las Condiciones de Financiamiento Aplicables a los Préstamos que se otorguen con los recursos previstos en la Ley del Subsistema Vivienda y Política Habitacional del Decreto N° 2192 con rango y fuerza de Ley del Subsistema Vivienda y Política Habitacional, publicado en la Gaceta Oficial N° 36.639 de fecha 09 de febrero de 1999, todas emanadas del Ministerio del Desarrollo Urbano y cualesquiera otras disposiciones que colidan con las presentes Normas.

Dado en Caracas, a los catorce días del mes de junio de dos mil. Año 190° de la Independencia y 141° de la Federación.

(L.S.)

HUGO CHAVEZ FRIAS