

2011

Cómo Preparar La Solicitud de Préstamo de Política Habitacional



Edgar Roquett

Raica Asesores en Política Habitacional

21/02/2011



Asesores en Política Habitacional

Reporte Especial

Cómo Preparar La Solicitud De Préstamo de Política Habitacional

Caracas, 2011



Asesores en Política Habitacional

Introducción, 4

TÍTULO I: Política Habitacional en Venezuela, 6

Título II: Política Habitacional en Venezuela-Normativa Legal, 9

Título III: ¿Cuáles Son Los Pasos Para Solicitar El Préstamo De Política Habitacional, 12

Título IV: ¿Cuál es la cantidad máxima que me presta la política habitacional?, 14

TÍTULO IX: Operadores Financieros., 28

Título V: ¿Cuáles Son Los Requisitos Para La Solicitud De Un Préstamo De Política Habitacional?, 16

Título VI: ¿Cómo Preparar el Expediente de Solicitud de Préstamo de Política Habitacional?, 19

Título VII: Proceso de Aprobación del Crédito Hipotecario, 24

Título VIII: Otorgamiento del Documento de Compra-venta y de Hipoteca, 25

Tít TÍTULO IX: Operadores Financieros., 28

Introducción

Cuando se trata de comprar una vivienda-una de las decisiones más importantes que toma una persona en su vida- se nos presentan una serie de dudas, angustias e incertidumbres, sobre todo cuando es la primera vez que se hace, ya que no sabemos cuáles son los pasos que hay que dar y a qué entidad debemos recurrir para que nos aclaran todas las dudas que seguramente pasarán por nuestra cabeza, tales como:

- ¿Cuáles son los requisitos para solicitar un crédito hipotecario?
- ¿Qué papeles debo presentar?
- ¿Cuánto es lo máximo que me podría prestar el banco?
- ¿Cuánto voy a pagar mensualmente?
- ¿Qué cantidad de dinero en efectivo debo tener para el papeleo?
- ¿Cuáles son los gastos en que incurriré?
- ¿Podré pagar la cuota mensual?
- ¿Me aprobarán el crédito?
- ¿En cuánto tiempo? ¿Es rápido o lento?
- ¿Cuánto me van a cobrar en intereses? ¿Y comisiones?

En fin, estas interrogantes y muchísimas más se te presentarán en todo el largo proceso de embarcarte en la compra de tu primera vivienda principal o solicitar préstamos para la ampliación, remodelación y autoconstrucción.

El propósito de este Reporte Especial "**Cómo Preparar La Solicitud del Préstamo de Política Habitacional**" es brindarte información y orientación que te ayude a presentar tu solicitud de préstamo hipotecario de forma adecuada, ahorrando tiempo y dinero, para lograr la aprobación de tu hipoteca con los recursos provenientes de la política habitacional, logrando con ello la seguridad de un techo digno, contribuyendo al bienestar de tu familia.

Nuestro propósito es aclararte todas estas dudas, para que cuando decidas dar el paso de solicitar dinero prestado al banco para la compra de tu vivienda, tengas las ideas claras de cuál es el proceso



Asesores en Política Habitacional

que vas a experimentar y sepas con toda precisión, cuales son los documentos a presentar.

Partiremos de la idea que al ser tu primera solicitud de préstamo hipotecario usando para ello la política habitacional, necesitas una orientación detallada que te lleve de la mano en todo el proceso. Es lo que nos proponemos lograr.

En este curso vamos a presentar paso a paso todos los elementos importantes que entran en juego a la hora de preparar un expediente crediticio y sobre todo, determinar cuál es la viabilidad de que el banco me preste dinero para que pueda comprar mi apartamento o casa.

Este curso es elaborado a partir de la normativa legal que rige en Venezuela para la adquisición de vivienda con recursos del Sistema Prestacional de Vivienda y Hábitat, basado en principios y derechos emanados de la Carta Magna, nuestra Constitución Bolivariana de Venezuela y los elementos rectores de una adecuada política habitacional dirigida a los sectores de la población que requieren de recursos financieros para la adquisición de una solución habitacional que dé la seguridad a la familia y satisfaga el deseo de realización personal al logro del objetivo tantas veces anhelando.

Te orientaremos para que evalúes tu situación financiera para que así puedas presentar adecuadamente tu expediente de solicitud teniendo en cuanto la normativa legal en materia de política habitacional.

Por último, este Reporte, tratará de resolver las dudas que se te presenten en el día a día, en el proceso de trámite de tu préstamo.

TÍTULO I: Política Habitacional en Venezuela

Cuando tocamos el punto de la necesidad de comprar una vivienda, debemos referirnos necesariamente al sistema que nos rige en materia de política habitacional en Venezuela.



En marzo de 2010, se realizó la convención anual de Vivienda y Hábitat, donde se expusieron algunas ideas a nivel macro sobre la necesidad que existe en Venezuela para la solución del déficit habitacional. A continuación citaremos algunos datos, ideas y conclusiones elaborados en este seminario:

Política de Vivienda en Venezuela:

Ingreso Promedio Mensual por Hogar	Porcentaje por Hogar
Bs.F 2.913	74,10%
Bs.F 4.435	20,10%
Bs.F 7.098	5,80%

Considera a la población tomando en cuenta las siguientes variables: profesión del jefe del hogar, nivel de instrucción de la madre, principal fuente de ingresos y condiciones de alojamiento, método utilizado por el BCV en los Resultados de la Encuesta Nacional de Presupuestos Familiares (Graffar), donde a cada hogar es asignado a un estrato, dependiendo del valor del índice.

En este estudio podemos resaltar los siguientes datos:

Estrato	Clase	Total Hogares	%	Población	Ingreso Promedio Percápita	Ingreso Promedio mensual por hogar
I	Alta	376048	5,8	1.626.931	2.383	7.098
II	Media Alta	1295873	20,1	5.606.449	1.375	4.435
III	Media	2891150	44,8	12.508.237	766	2.913
IV	Media Baja	1768291	27,4	7.650.313	399	1.694
V	Baja	125475	1,9	542.853	175	828
Total		6.456.837	100,0	27.934.783	1.066	3.624

De este estudio se desprende que:

- Sólo el 26% de los hogares están en capacidad de ahorrar para la compra de vivienda.
- Sólo es posible comprar vivienda enfocándose en los ingresos familiares.
- La población demandante de viviendas de interés social se caracteriza por no poseer capacidad de ahorro.

En cuanto a la demanda de unidades habitacionales, existe un déficit de 2.000.000 viviendas. En relación a las políticas establecidas por el Gobierno Nacional, se ha dado un impulso a la construcción para que en 6 años se logre la meta de 2.000.000 de viviendas construidas.

Para los ejercicios 2007, 2008 y 2009 se construyeron 101.576; 114.653 y 108.518 viviendas, respectivamente, por lo que la demanda de vivienda es mayor que la oferta.

En cuantos a los lineamientos de la política habitacional, se busca el desarrollo de los sectores con menores ingresos, destinando grandes recursos para los hogares que ganan hasta Bs. 7.000 al mes, privilegiando los sectores de la clase media alta, media y baja.



Asesores en Política Habitacional

Lo importante de estos datos es que nos dice que hay recursos solamente para un total de **44.347** viviendas, por lo que estamos ante una situación de alta demanda de viviendas y recursos limitados sólo para la adquisición de 44.347 unidades habitacionales.

Esto nos lleva a una conclusión sumamente relevante. Si somos muchos los que estamos optando para la obtención de un préstamo para la compra de vivienda y los recursos financieros son limitados:

**¿Cómo podré obtener la aprobación del crédito hipotecario con tantas solicitudes en trámite?
¿Tendré la posibilidad de que mi préstamo sea aprobado?**

El éxito en la consecución de la meta viene dado por la preparación adecuada de nuestro expediente, ya que tendrán más opciones, las solicitudes que estén estrictamente apegadas a las normas técnicas para la presentación del expediente crediticio de la política habitacional en Venezuela y las normas internas de la entidad financiera, evitando errores o presentación de expedientes carentes de todos los recaudos necesarios.

Entonces, esa será nuestra función: lograr que nuestro expediente esté completo.

Título II: Política Habitacional en Venezuela-Normativa Legal

Establece la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su Artículo 82, el derecho que tiene toda persona a una vivienda adecuada. A continuación citados dicha norma:

“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y **garantizará los medios** para que éstas, y especialmente las de escasos recursos, puedan **acceder a las políticas sociales y al crédito** para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas”.(Subrayado nuestro).

En tal sentido, y para dar cumplimiento a lo anteriormente mencionado, se publicó la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, bajo el Decreto N 6.072, que viene a sustituir el anterior sistema de política habitacional.

Mediante esta Ley se consagra al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (Banavih), en forma explícita la competencia de financiar, con recursos propios o mediante los recursos existentes en los Fondos a que se refiere esta Ley, los planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la producción de vivienda y hábitat.

Los recursos destinados al desarrollo social de la vivienda tendrá su origen en los siguientes aportes:

- Fondos de Aportes del Sector Público.
- Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV).
- Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV).
- Fondo de Garantía.
- Fondo de Contingencia.

Aspectos Importantes de la Ley Prestacional de Vivienda y Hábitat:

- Establece esta Ley que los créditos hipotecarios para viviendas principales, podrán ser concedidos hasta por el cien por ciento (100%) del valor del inmueble.

- El FAOV estará constituido por el ahorro obligatorio proveniente de los aportes efectuados por los trabajadores bajo relación de dependencia y sus patronos.
- El aporte del trabajador se registrará en una cuenta individual.
- El aporte mensual es el equivalente al tres por ciento (3%) del salario integral. El aporte del trabajador estará constituido por el uno por ciento (1%) de su salario integral y el aporte del patrono corresponderá al dos por ciento (2%).
- El aporte al faov deberá ser depositado en la cuenta de cada trabajador dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.
- Se podrá disponer de los aportes al faov sólo en los siguientes casos: 1) Para el pago total o parcial de adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución y mejora para la reparación o remodelación de la vivienda principal, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios; 2) Por haber sido beneficiario de la jubilación, pensión de vejez, invalidez o discapacidad, y 3) Por fallecimiento del trabajador.
- Los haberes del faov podrán ser objeto de cesión total o parcial.
- Podrán acceder a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat aquellos usuarios que hayan efectuado aporte durante un período de tiempo mínimo de doce (12) meses consecutivos o no.
- Los usuarios que hayan recibido los beneficios del sistema, tendrán la obligación de continuar aportando al faov.
- Crea el Subsidio Directo Habitacional, destinado a apoyar a los usuarios del Sistema, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la normativa dictada al efecto. Este subsidio será otorgado por una sola vez.
- Los beneficios del subsidio directo habitacional podrán enajenar la vivienda para la cual lo hubieren recibido. Pero si la venta se



Asesores en Política Habitacional

produce dentro de los cinco (5) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del subsidio, éste deberá ser reintegrado a su valor actualizado al momento de la enajenación.

- Establece la figura del crédito mixto, destinado a la adquisición del terreno y la construcción de la vivienda principal.
- El inmueble hipotecado no podrá ser vendido sin la autorización del acreedor hipotecario.
- Exención del pago de derechos de registro y cualesquiera otros impuestos, emolumentos, aranceles, tasas o contribuciones.
- Las protocolizaciones y otorgamientos de los documentos, deben ser registrados en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de su presentación ante el Registro correspondiente.

Título III: ¿Cuáles Son Los Pasos Para Solicitar El Préstamo De Política Habitacional?



El principal problema que se nos presenta a la hora de presentar la solicitud de préstamo de política habitacional, está relacionado con la documentación y la viabilidad de la operación. En esta ocasión fijaremos los lineamientos para que logremos armar un expediente crediticio que nos asegure la aprobación del crédito de política habitacional.

¿Cuáles son los pasos en el proceso de solicitud de un préstamo hipotecario?

Primero: Determina la viabilidad de la operación.

El primer paso que debemos dar es determinar de acuerdo a nuestros ingresos, cuál es el monto máximo que el banco me puede prestar.

Segundo: Dar cumplimiento a los recaudos que exigen las entidades financieras para otorgamiento de préstamos hipotecarios con los recursos de la política habitacional.

Tercero: Preparación de la solicitud y sus recaudos en los lapsos previstos por la normativa legal.

Una vez que sabemos cuál es el monto del préstamo a solicitar y si éste es suficiente para la compra de la vivienda, debemos preparar los expedientes crediticios apegados a las normas técnicas que rigen la materia de política habitacional. Este punto es muy importante porque en la medida que tengas la documentación completa, ahorrarás tiempo y evitarás que el banco retrase el proceso de aprobación de tu préstamo.

Cuarto: Proceso de aprobación por parte del banco y avalúo del inmueble.

Este punto no depende de nosotros, pero es necesario que mantengamos una constante comunicación con el analista de crédito a fin de conocer como marcha el proceso de aprobación de la hipoteca, igualmente para coordinar la visita del perito que realizará el avalúo del inmueble, como un requisito que exige el banco para determinar el valor de mercado de la propiedad.



Asesores en Política Habitacional

Quinto: Aprobación y firma de la hipoteca en el Registro.

Una vez que ha sido aprobado el préstamo hipotecario con los recursos de la política habitacional, viene el proceso de preparación de la firma en el Registro de la compra-venta del inmueble y la protocolización del documento de hipoteca. Es necesario que sepamos como es este proceso.

En el próximo tema, vamos a desarrollar cada uno de estos pasos con lujo de detalles.

Título IV: ¿Cuál es la cantidad máxima que me presta la política habitacional?

Primero: Determina la viabilidad de la operación.

El primer paso que debemos considerar es determinar cuál es el monto máximo que me permite la política habitacional para comprar mi vivienda.

Para ello, tomaremos como base nuestros ingresos, los cuales estarán conformados por el grupo familiar.

¿Quiénes pueden solicitar el préstamo de política habitacional?

El préstamo podrá ser otorgado a:

1. Un solicitante.



2. Hasta un grupo compuesto por 3 cosolicitantes, conformado de la siguiente manera:

- Una pareja de casados o concubinos.
- Hasta 3 cosolicitantes solteros, viudos o divorciados, miembros de una misma familia con parentesco entre ellos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad: padres, abuelos, hijos, sobrinos y primos, suegros, cuñados.
- Un matrimonio y un familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
- Una pareja de concubinos y un familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad.

El grupo familiar deberá sumar todos los ingresos para determinar cuánto es el monto del préstamo hipotecario y cuál será la cuota a pagar.

Para determinar este importe y la cuota, usaremos un simulador de hipoteca. Vamos a realizar un ejemplo para que determines estos montos.

CASO 1:

Se trata de un grupo familiar conformado por madre, padre e hijo.

www.RaicaPoliticaHabitacional.com

Integrantes del Grupo Familiar	Sueldo Bs.F
Madre	1.800
Padre	2.000
Hijo	1.300
Total Ingresos	5.100

Para determinar el monto de la hipoteca y la cuota, usaremos el siguiente simulador de política habitacional:

http://www.bancodevenezuela.com/?bdv=sim_credihipotecario_faov

Introduce el monto de 5100 en el recuadro de **Ingreso Familiar** y pulsa en **Calcular**. Inmediatamente te dará el **Monto a Financiar**, el **Plazo**, la **Tasa** y el **Subsidio**, si aplica. En nuestro ejemplo serían los siguientes:

Ingreso Familiar Exacto	5.100
Monto a Financiar	199.431
Plazo	30 años
Tasa	6,61%
Subsidio	No aplica

Como puedes apreciar, para un grupo familiar, cuyos ingresos son de Bs. F 5.100, tendrán opción a un préstamo de política habitacional de Bs.F. 199.431 a un plazo de 30 años con un interés de 6,61 % anual, con una cuota a pagar mensual del 25% del ingreso familiar, es decir, Bs.F 1.275 mensuales.



Título V: ¿Cuáles Son Los Requisitos Para La Solicitud De Un Préstamo De Política Habitacional?

Segundo: Dar cumplimiento a los recaudos que exigen las entidades financieras para otorgamiento de préstamos hipotecarios con los recursos

de la política habitacional.

Continuando con el proceso de solicitud de una hipoteca con recursos de la política habitacional, a continuación indicaré los documentos necesarios para que la solicitud de crédito hipotecario con recursos provenientes del sistema de política habitacional sea exitosa. Para ello tomaremos como referencia las Normas Técnicas sobre Requisitos y Documentación para el Otorgamiento de Préstamos Hipotecarios para Adquisición de Vivienda Principal, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela del 11 de noviembre de 2009.

Requisitos Generales:

Nacionalidad:

Los solicitantes o cosolicitantes deben ser venezolanos.

En el caso de extranjeros, deben tener residencia legal.

Edad:

Ser mayor de edad.

Ingresos a Declarar:

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

¿Cual es el ingreso a declarar?

Trabajadores bajo relación de dependencia:

El ingreso a considerar es el salario integral y cualquier ingreso que no sea ocasional y demostrable. No se consideran ingresos los cupones, ticket o tarjeta electrónica de alimentación.

El ingreso a considerar a efectos de la viabilidad crediticia es el www.RaicaPoliticaHabitacional.com



Asesores en Política Habitacional

que se declara como base de cálculo de los aportes del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV).

Trabajadores por cuenta propia o accionistas de empresas:

El que resulte demostrable a través de Certificación de Ingresos y Balance Personal firmado por contador público colegiado, siendo éstos equivalentes al declarado por el solicitante o cosolicitantes como base de cálculo de los aportes al Fondo de Ahorro Voluntario de la Vivienda (FAVV).

Propietarios de Inmuebles:

Para optar a un préstamo hipotecario de recursos provenientes de la política habitacional es necesario no ser propietario ni copropietario de vivienda principal.

Excepción a esta regla:

Cuando el solicitante o cosolicitantes del préstamo hipotecario hayan firmado opción de compra-venta de su vivienda principal con la intención de adquirir una nueva vivienda principal.

Cuando el solicitante o cosolicitantes posean derechos sobre una vivienda como consecuencia de la liquidación de la comunidad conyugal o concubinaria, por separación de bienes en caso de divorcio o posean derechos sucesorales o derechos adquiridos como cosolicitantes de créditos.

Cotización del Fondo:

Para ser objeto de un préstamo habitacional, los solicitantes deberán ser cotizantes activos y solventes del fondo, con un mínimo de 12 meses cotizados, sean consecutivos o no, al momento de presentar su solicitud.

Préstamos Hipotecarios Anteriores:

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

Obligación de Seguir Cotizando:

Los usuarios que hayan sido objeto de préstamos hipotecarios www.RaicaPoliticaHabitacional.com



Asesores en Política Habitacional

con recursos de la política habitacional, tienen la obligación de continuar efectuando los aportes al fondo.

Documentación Personal:

- Fotocopia de la Cédula de Identidad de todos los solicitantes.
- RIF (Registro de Información Fiscal)
- Acta de matrimonio o Constancia de concubinato.
- Declaración Jurada Simple de no poseer vivienda principal.
- Documento de opción de compra en el caso que estén tramitando la venta de su actual vivienda principal para comprar otra.
- Planilla de solicitud de préstamo hipotecario y subsidio directo habitacional debidamente rellena y firmada. Esta planilla se solicita al operador financiero.
- Constancia de apertura de cuenta bancaria.
- Tres referencias personales.
- Tres referencias familiares.

Documentación demostrativa de Ingresos:

- Original y copia de Constancia de trabajo con fecha de emisión no mayor a 3 meses.
- Referencias Bancarias.
- Estados de cuentas bancarias.
- Balance personal firmado por contador público colegiado.
- Tres últimas nóminas.
- Declaración de Impuesto sobre la Renta del último ejercicio.
- Constancia de inscripción en el FAOV.

Documentación de la Garantía (Inmueble a comprar):

- Documento de propiedad del inmueble.
- Documento de Condominio.
- Opción a compra vigente por 90 días con 30 días de prórroga. Este documento deberá ser consignado dentro de los 7 días de su firma con toda la documentación. Si se presenta fuera de este plazo el banco rechazará la solicitud.
- Certificación de gravámenes sobre el inmueble por un período de 10 años.
- Si el inmueble está hipotecado, deberá constar la liberación de la hipoteca en el documento de compra-venta a protocolizar.
- Permiso de habitabilidad para inmuebles a estrenar.
- Avalúo del inmueble con fecha de emisión no mayor de 90 días.
- Solvencia Municipal de Impuestos de Inmuebles Urbanos

www.RaicaPoliticaHabitacional.com



Asesores en Política Habitacional

vigente.

- Ficha catastral.

Documentos de los Vendedores:

- Cédula de Identidad.
- RIF.

Documentos para Protocolizar:

- Cédula de identidad de compradores y vendedores.
- RIF original de compradores y vendedores.
- Registro de Vivienda Principal o planilla de autoliquidación de enajenación de inmueble.
- Original de la solvencia de derecho de frente.
- Solvencia de Hidrocapital.
- Original de la Ficha Catastral.



Asesores en Política Habitacional

Título VI: ¿Cómo Preparar el Expediente de Solicitud de Préstamo de Política Habitacional?

Tercer Paso: Preparación del expediente para solicitar el préstamo de política habitacional.

Ya hemos hecho el estudio de viabilidad de la operación, con lo que determinamos el monto que el banco nos prestará y sabemos los requisitos para armar el expediente.



En esta fase del proceso, procederemos a armar el expediente de política habitacional con todos los recaudos mencionados en la anterior entrada.

A continuación haremos un esquema de cómo debe ir el expediente, para ello, deberá tener a mano dos carpetas tamaño oficio donde colocará toda la documentación, en original y una copia.

Formulario de Solicitud de Préstamo Hipotecario de Política Habitacional: este documento es entregado por el operador financiero para ser rellenado por el interesado. A continuación un ejemplo de este documento:

Planilla de solicitud de credito hipotecario Banco del Tesoro (página 1 de 3)

Anterior Siguiente Zoom Trasladar Texto Seleccionar Barra lateral

Sello Oficina Receptora

SÓLO PARA SER LLENADO POR EL BANCO					
Agencia:		Gerente/ Ejecutivo:		Fecha:	
DATOS DEL CRÉDITO					
Tipo de Crédito: Hipotecario Tradicional <input type="checkbox"/> L.R.P.V.H. <input type="checkbox"/>		Destino del Crédito: Adquisición <input type="checkbox"/> Vivienda Secundaria <input type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/>		Tipo de Vivienda: Vivienda Principal <input type="checkbox"/>	
Precio de Venta:	Monto Solicitado:	Inicial:	Forma de Pago (Mes): <input type="checkbox"/> 100%	Plazo:	
Tipo de Inmueble en Garantía: Apartamento: <input type="checkbox"/> Casa: <input type="checkbox"/>			Dirección de la Garantía		
Piso:	Apartamento:	Urbanización / Sector:	Ciudad / Localidad:	Municipio:	Estado:
DATOS DEL SOLICITANTE PERSONA NATURAL					
Apellidos y Nombres:		Cédula de Identidad: V <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/>		Nacionalidad:	
Estado Civil: Soltero (a): <input type="checkbox"/> Casado (a): <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>		Viudo (a): <input type="checkbox"/> Divorciado (a): <input type="checkbox"/>		Fecha de Nacimiento: N° de Hijos:	
Avenida: <input type="checkbox"/> Calle: <input type="checkbox"/>		Casa: <input type="checkbox"/> Edificio: <input type="checkbox"/>		Condición de la Vivienda: Propia: <input type="checkbox"/> De un familiar: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	
Urbanización / Sector:		Ciudad / Localidad:		Municipio:	
Teléfono (s):		Código Cuenta Cliente:		Profesión:	
Cargo / Ocupación Actual:		Nombre de la Empresa:		Condición de Trabajo: Empleado <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/>	
Dirección de la Empresa:		Ciudad / Localidad:		Estado:	
Teléfono de Oficina / Planta:		Ingresos Mensuales:		Otros Ingresos:	
Correo Electrónico:		Ingresos Familiares:		Gastos Mensuales:	
Apellidos y Nombres del Cónyuge:		Cédula de Identidad: E <input type="checkbox"/> V <input type="checkbox"/>		Nacionalidad:	
				Teléfono (s):	
REFERENCIAS BANCARIAS					
Código Cuenta Cliente / Tarjeta			Banco		
REFERENCIAS PERSONALES					
Apellidos y Nombres		Teléfono de habitación		Teléfono de Oficina	
REFERENCIAS DE FAMILIARES QUE NO VIVAN CON EL SOLICITANTE					
Apellidos y Nombres		Teléfono de habitación		Teléfono de Oficina	

Planilla de solicitud de credito hipotecario Banco del Tesoro (página 2 de 3)

Anterior Siguiente Zoom Trasladar Texto Seleccionar Barra lateral

DATOS DEL CONYUGE O CO-SOLICITANTE					
Apellidos y Nombres:		Cédula de Identidad: V <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/>		Nacionalidad:	
Estado Civil: Soltero (a): <input type="checkbox"/> Viudo (a): <input type="checkbox"/> Casado (a): <input type="checkbox"/> Divorciado (a): <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>		Fecha de Nacimiento:		Condición de la Vivienda: Propia: <input type="checkbox"/> Alquilada: <input type="checkbox"/> De un familiar: <input type="checkbox"/> Hipotecada: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	
Avenida: <input type="checkbox"/> Calle: <input type="checkbox"/>		Casa: <input type="checkbox"/> Edificio: <input type="checkbox"/>		Apartamento: <input type="checkbox"/> Piso: <input type="checkbox"/>	
Urbanización / Sector:		Ciudad / Localidad:		Municipio: <input type="checkbox"/> Estado: <input type="checkbox"/>	
Teléfono (s):		Código Cuenta Cliente:		Profesión:	
Cargo / Ocupación Actual:		Nombre de la Empresa:		Condición de Trabajo: Empleado <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/>	
Dirección de la Empresa:		Ciudad / Localidad:		Estado:	
Teléfono de Oficina / Planta:		Ingresos Mensuales:		Otros Ingresos:	
Apellidos y Nombres del Conyuge:		Cédula de Identidad: E <input type="checkbox"/> V <input type="checkbox"/>		Nacionalidad: <input type="checkbox"/> Teléfono (s): <input type="checkbox"/>	
REFERENCIAS BANCARIAS DEL CO-SOLICITANTE					
Apellidos y Nombres		Teléfono de habitación		Teléfono de Oficina	
DATOS DEL CO-SOLICITANTE 2					
Apellidos y Nombres:		Cédula de Identidad: V <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/>		Nacionalidad:	
Estado Civil: Soltero (a): <input type="checkbox"/> Viudo (a): <input type="checkbox"/> Casado (a): <input type="checkbox"/> Divorciado (a): <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>		Fecha de Nacimiento:		Condición de la Vivienda: Propia: <input type="checkbox"/> Alquilada: <input type="checkbox"/> De un familiar: <input type="checkbox"/> Hipotecada: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	
Avenida: <input type="checkbox"/> Calle: <input type="checkbox"/>		Casa: <input type="checkbox"/> Edificio: <input type="checkbox"/>		Apartamento: <input type="checkbox"/> Piso: <input type="checkbox"/>	
Urbanización / Sector:		Ciudad / Localidad:		Municipio: <input type="checkbox"/> Estado: <input type="checkbox"/>	
Teléfono (s):		Código Cuenta Cliente:		Profesión:	
Cargo / Ocupación Actual:		Nombre de la Empresa:		Condición de Trabajo: Empleado <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/>	
Dirección de la Empresa:		Ciudad / Localidad:		Estado:	
Teléfono de Oficina / Planta:		Ingresos Mensuales:		Otros Ingresos:	
Apellidos y Nombres del Conyuge:		Cédula de Identidad: E <input type="checkbox"/> V <input type="checkbox"/>		Nacionalidad: <input type="checkbox"/> Teléfono (s): <input type="checkbox"/>	
DATOS DEL CO-SOLICITANTE 3					
Apellidos y Nombres:		Cédula de Identidad: V <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/>		Nacionalidad:	
Estado Civil: Soltero (a): <input type="checkbox"/> Viudo (a): <input type="checkbox"/> Casado (a): <input type="checkbox"/> Divorciado (a): <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>		Fecha de Nacimiento:		Condición de la Vivienda: Propia: <input type="checkbox"/> Alquilada: <input type="checkbox"/> De un familiar: <input type="checkbox"/> Hipotecada: <input type="checkbox"/> Otro: <input type="checkbox"/>	
Avenida: <input type="checkbox"/> Calle: <input type="checkbox"/>		Casa: <input type="checkbox"/> Edificio: <input type="checkbox"/>		Apartamento: <input type="checkbox"/> Piso: <input type="checkbox"/>	
Urbanización / Sector:		Ciudad / Localidad:		Municipio: <input type="checkbox"/> Estado: <input type="checkbox"/>	
Teléfono (s):		Código Cuenta Cliente:		Profesión:	
Cargo / Ocupación Actual:		Nombre de la Empresa:		Condición de Trabajo: Empleado <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/>	
Dirección de la Empresa:		Ciudad / Localidad:		Estado:	



Asesores en Política Habitacional

Apertura de la cuenta bancaria.

Colocar los recaudos con el siguiente orden:

- Datos Generales.
- Datos Económicos.
- Datos de la Garantía.
- Datos de los Vendedores.

Presentación del expediente original y copia al operador financiero.

- Aprobación del préstamo hipotecario.
- Avalúo del inmueble.
- Preparación de otorgamiento de documento de compra-venta y de hipoteca ante el Registro Público.



Título VII: Proceso de Aprobación del Crédito Hipotecario

Cuarto: Proceso de aprobación por parte del banco y avalúo del inmueble.

Una vez que el expediente es recibido, la entidad bancaria tiene un plazo de 90 días más una prórroga de 30 días adicionales para aprobar el préstamo, período en el cual, se procederá al avalúo del inmueble, realizado por perito autorizado por la Superintendencia de Bancos y Otras Entidades Financieras, el cuál emitirá un informe indicativo del valor de mercado de dicho bien, para lo cual se concertará una visita a la vivienda para que el perito tome las medidas, tome fotos, observe el estado de conservación del inmueble, si existen mejoras a la propiedad, la condiciones de las áreas comunes, así como el entorno de la vivienda: escuelas, centros comerciales, vías de comunicación, etc.

Así obtenido el valor del inmueble, el banco procederá a la aprobación definitiva del préstamo al 100% de este valor o el precio de compra, el más bajo de los dos, indicando al interesado su aceptación, procederá a la preparación de la protocolización del documento de hipoteca.



Título VIII: Otorgamiento del Documento de Compra-venta y de Hipoteca

Quinto: Aprobación y firma de la hipoteca en el Registro.

El último paso del proceso consiste en la aprobación definitiva del préstamo por parte del banco y la preparación ante el Registro Público para la protocolización de los documentos de compra-venta y de hipoteca.

Previo a la fecha de la firma, el banco enviará la documentación al Registro de la localidad donde se encuentre la vivienda, con el documento de hipoteca y datos del apoderado.

El día de la firma se citará a los compradores y vendedores.

Para la protocolización de los documentos respectivos debemos llevar los siguientes documentos:

Escrituras de compraventa y constitución de hipoteca:

- Documento para su Registro.
- Fotocopia de la Cédula de Identidad de los Otorgantes.
- Certificado de Solvencia Municipal.
- Certificado de Solvencia Hidrocapital (Solo donde este operador preste el servicio de suministro de agua).
- En caso de que el monto de la venta exceda 3.000 U.T. el propietario debe presentar Declaración de Vivienda Principal expedida por el SENIAT o en su defecto la Planilla de Pago de Impuesto de Enajenación (FORMA33) equivalente al 0,5 % del monto de la operación, debidamente liquidada ante un Banco Receptor de Fondos Nacionales conjuntamente con los R.I.F. de los otorgantes. (Art. 89 ley de Impuestos Sobre la Renta).
- Ficha Catastral en original.
- Timbres Fiscales. 0,02 U.T por folio más 0,02 de U.T. para la nota de registro.

Cuando el registro recibe los documentos, el comprador debe informarle a la institución la fecha de firma del documento.

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 68 de la Ley Prestacional de Vivienda y Hábitat, las protocolizaciones y otorgamiento de los documentos, previstos en este artículo deben ser registrados en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de la fecha de su www.RaicaPoliticaHabitacional.com



Asesores en Política Habitacional

presentación ante el Registro correspondiente.

Gasto de Derechos de Registro:

En cuanto a los gastos que se incurren por derechos de registro, impuestos, tasas y contribuciones, el Artículo 68 de la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, establece la exención de acuerdo a lo siguiente:

“ Quedan exentos del pago de derechos de registro, y cualesquiera otros impuestos, emolumentos, aranceles, tasas o contribuciones, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos al registro de documentos de traspaso de propiedad, de préstamos o créditos hipotecarios, documentos de condominio o cualquier otro instrumento que con ocasión de la adquisición, construcción, constitución y liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de vivienda principal y única, otorgados en virtud de la ejecución de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Las protocolizaciones y otorgamiento de los documentos, previstos en este artículo deben ser registrados en un plazo no mayor de 5 días hábiles a partir de la fecha de su presentación ante el Registro correspondiente.”

Por otra parte, la Ley de Registro Público y del Notariado establece:

Artículo 100. Están exentos del pago de los impuestos, tasas y demás contribuciones, señaladas por esta Ley, además de las establecidas en leyes especiales, los documentos que se refieran a:

- Actas constitutivas y estatutos de las asociaciones de vecinos y de asociaciones de consumidores, asociaciones de comunidades educativas y organizaciones indígenas, microempresas indígenas de carácter comunitario, así como también los actos que las modifiquen, prorroguen o extingan.
- La declaración jurada de no poseer vivienda propia.
- Las certificaciones de gravamen requeridas para obtener créditos con intereses preferenciales a través de leyes especiales, así como los provenientes de cajas de ahorros, fondos de previsión social, para adquirir vivienda principal, a solicitud de la institución financiera.



- Los títulos de propiedad colectiva de hábitat y tierras de los pueblos y comunidades indígenas.
- Los actos derivados de los procesos expropiatorios por causa de utilidad pública y social. Los empresarios o empresarias, trabajadores y trabajadoras de pequeñas, medianas y grandes empresas del sector industrial, que habiendo declarado su voluntad expresa de adherirse al acuerdo macro de corresponsabilidad para la transformación industrial, y hayan llegado a determinados compromisos y suscrito acuerdos específicos con el Gobierno Nacional, estarán exentos de los impuestos, tasas y demás contribuciones a que se refiere este Título.



Asesores en Política Habitacional

TÍTULO IX: Operadores Financieros.

Para que un banco sea operador financiero en materia de política habitacional, deberá presentar su solicitud ante el Banavih con una serie de documentos para que sean autorizados para realizar esta labor.

En este sentido, los bancos a los cuales podemos acudir son los siguientes:

- ✓ Banco del Tesoro
- ✓ Banco de Venezuela
- ✓ Banco Nacional de Crédito (BNC)
- ✓ Banco Mercantil
- ✓ Banesco
- ✓ Citibank
- ✓ Corp Banca
- ✓ Banco del Caribe
- ✓ Banco Occidental de Descuento (BOD)
- ✓ Bicentenario
- ✓ Del Sur
- ✓ Banco Industrial de Venezuela-
- ✓ BFC .
- ✓ BBVA Banco Provincial



Asesores en Política Habitacional
Tabla Faov

Para el otorgamiento de Créditos Hipotecarios con Recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV)

Ingreso Mensual	Tasa de Interés	Plazo en Años	Cuota Mensual	Subsidio	Hipoteca	Total Disponible para compra de vivienda
799,00	4,66%	30	196,68	46000	30.954,00	76.954,00
850,00	4,66%	30	209,24	45425	32.930,00	78.355,00
900,00	4,66%	30	221,55	44850	34.867,00	79.717,00
950,00	4,66%	30	233,85	44275	36.804,00	81.079,00
1.000,00	4,66%	30	246,16	43700	38.741,00	82.441,00
1.100,00	4,66%	30	270,78	42550	42.616,00	85.166,00
1.200,00	4,66%	30	295,40	41400	46.490,00	87.890,00
1.300,00	4,66%	30	320,01	40250	50.364,00	90.614,00
1.400,00	4,66%	30	344,63	39100	54.238,00	93.338,00
1.500,00	4,66%	30	369,25	37950	58.112,00	96.062,00
1.600,00	4,66%	30	393,87	36800	61.987,00	98.787,00
1.700,00	4,66%	30	418,48	35650	65.861,00	101.511,00
1.800,00	4,66%	30	443,10	34500	69.735,00	104.235,00
1.900,00	4,66%	30	467,71	33350	73.609,00	106.959,00
2.000,00	4,66%	30	492,33	32200	77.483,00	109.683,00
2.100,00	4,66%	30	516,95	31050	81.358,00	112.408,00
2.200,00	4,66%	30	541,57	29900	85.232,00	115.132,00
2.300,00	4,66%	30	566,18	28750	89.106,00	117.856,00
2.400,00	4,66%	30	590,80	27600	92.980,00	120.580,00
2.500,00	4,66%	30	615,42	26450	96.854,00	123.304,00
2.600,00	4,66%	30	640,04	25300	100.729,00	126.029,00
2.700,00	4,66%	30	664,65	0	104.603,00	104.603,00
2.800,00	4,66%	30	689,27	0	108.477,00	108.477,00
2.900,00	6,61%	30	860,13	0	113.401,00	113.401,00
3.000,00	6,61%	30	889,80	0	117.312,00	117.312,00
3.100,00	6,61%	30	919,45	0	121.222,00	121.222,00
3.200,00	6,61%	30	949,12	0	125.133,00	125.133,00
3.300,00	6,61%	30	978,77	0	129.043,00	129.043,00
3.400,00	6,61%	30	1.008,43	0	132.953,00	132.953,00
3.500,00	6,61%	30	1.038,10	0	136.864,00	136.864,00
3.600,00	6,61%	30	1.067,75	0	140.774,00	140.774,00
3.700,00	6,61%	30	1.097,42	0	144.685,00	144.685,00
3.800,00	6,61%	30	1.127,07	0	148.595,00	148.595,00
3.900,00	6,61%	30	1.156,73	0	152.505,00	152.505,00
4.000,00	6,61%	30	1.186,40	0	156.416,00	156.416,00

Asesores en Política Habitacional

4.100,00	6,61%	30	1.216,05	0	160.326,00	160.326,00
4.200,00	6,61%	30	1.245,71	0	164.237,00	164.237,00
4.300,00	6,61%	30	1.275,37	0	168.147,00	168.147,00
4.400,00	6,61%	30	1.305,03	0	172.057,00	172.057,00
4.500,00	6,61%	30	1.334,70	0	175.968,00	175.968,00
4.600,00	6,61%	30	1.364,35	0	179.878,00	179.878,00
4.700,00	6,61%	30	1.394,01	0	183.789,00	183.789,00
4.800,00	6,61%	30	1.423,67	0	187.699,00	187.699,00
4.900,00	6,61%	30	1.453,33	0	191.610,00	191.610,00
5.000,00	6,61%	30	1.482,99	0	195.520,00	195.520,00
5.100,00	6,61%	30	1.512,65	0	199.430,00	199.430,00
5.200,00	6,61%	30	1.542,31	0	203.341,00	203.341,00
5.300,00	6,61%	30	1.571,97	0	207.251,00	207.251,00
5.400,00	6,61%	30	1.601,63	0	211.162,00	211.162,00
5.474,00	6,61%	30	1.623,58	0	214.055,00	214.055,00
5.500,00	8,55%	30	1.094,54	0	213.021,00	213.021,00
5.600,00	8,55%	30	1.939,17	0	217.487,00	217.487,00
5.700,00	8,55%	30	1.973,79	0	221.370,00	221.370,00
5.800,00	8,55%	30	2.008,42	0	225.254,00	225.254,00
5.900,00	8,55%	30	2.043,06	0	229.138,00	229.138,00
6.000,00	8,55%	30	2.077,00	0	233.021,00	233.021,00
6.100,00	8,55%	30	2.112,31	0	236.905,00	236.905,00
6.200,00	8,55%	30	2.146,94	0	240.789,00	240.789,00
6.300,00	8,55%	30	2.181,56	0	244.672,00	244.672,00
6.400,00	8,55%	30	2.216,00	0	248.556,00	248.556,00
6.500,00	8,55%	30	2.250,82	0	252.440,00	252.440,00
6.600,00	8,55%	30	2.285,45	0	256.324,00	256.324,00
6.700,00	8,55%	30	2.320,07	0	260.207,00	260.207,00
6.800,00	8,55%	30	2.354,71	0	264.091,00	264.091,00
6.900,00	8,55%	30	2.389,34	0	267.975,00	267.975,00
7.000,00	8,55%	30	2.423,96	0	271.858,00	271.858,00



Asesores en Política Habitacional

Hemos llegado al final de este recorrido por los aspectos más importantes que debemos tomar en cuenta a la hora de preparar nuestra solicitud de crédito con los recursos de la política habitacional.

En Raica Asesores en Política Habitacional esperamos que haya sido de utilidad este Reporte Especial.

Si tienes alguna consulta o duda sobre este material, ponte en contacto con nuestra empresa que con gusto te atenderemos.

Raica Asesores en Política Habitacional es una empresa conformada por un equipo multidisciplinario que está a tu disposición para hacer que logres tu meta de comprar vivienda con los recursos de la política habitacional.

Se despide de ti.

Atentamente

Edgar Roquett Díaz

Asesor Hipotecario

Raica Asesores en Política Habitacional

www.RaicaPoliticaHabitacional.com

Teléfono: 0212-641.5989

Celular: 0416-91.507.91

Dirección:

Calle Negrín, entre Avenida Libertador y Avenida Francisco Solano.

Torre Altocentro, Piso 12, Oficina 12-G

Sabana Grande –Caracas