

MANUAL DEL PROGRAMA DE MENTORÍA EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL

Octubre 2024



CONTENIDO

- ✓ ¿Qué es la vivienda social?
- ✓ Basamento jurídico de la vivienda social en Venezuela
- ✓ Requisitos: inscripción sistema patria, Inscripción ante el Banaviv
- ✓ Auto análisis de situación financiera
- ✓ Descripción de las principales organizaciones sociales constructoras de vivienda según la ley del Régimen Prestacional de Hábitat y Vivienda
- ✓ Formas de acceder a los diferentes grupos
- ✓ Requisitos y recomendaciones para créditos bancarios
- ✓ Recomendaciones finales

INTRODUCCIÓN

La idea de este manual y el proyecto de mentoría nace de todos los usuarios y usuarias de nuestra página web: www.fundavivienda.org y de las comunidades en donde hacemos vida; y de su constante pregunta: ¿Como hacemos para optar a una vivienda social?

Este manual, junto a los videos que conforman el Programa de Mentoría en Materia de Vivienda Social, se realizó de una manera sistematizada, para que cualquier persona a través de un teléfono o una computadora pueda consultarlo a su ritmo y durante el tiempo que tenga disponible, con un lenguaje sencillo y basado enteramente en lo expresado en la ley que rige la materia: La Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Sabiendo que algunos procedimientos y requisito

podieran cambiar en el tiempo, así como los diseños y las direcciones web, sin embargo, al ser realizado desde el sustento de la ley, los principios se mantienen.

Esperemos que sea una guía de utilidad para comenzar el trayecto de la satisfacción del derecho a la vivienda.



Es un inmueble que, de algún modo, el Estado construye o gestiona para ser entregado a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna por sus propios medios. Esto quiere decir que el Estado puede construir viviendas sociales o adecuar procesos para ello.



BASAMIENTO LEGAL

Se encuentra en el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos y Periurbanos, Ley Contra la Estafa Inmobiliaria. Sin embargo, para los fines de este manual desarrollaremos algunos elementos básicos de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y la Reforma Parcial de dicha ley de fecha, del 1 de mayo de 2024, decreto N°9.048.

Nuestro país cuenta con diversas herramientas jurídicas, garantista de los Derechos Humanos en materia de vivienda, algunas de ellas son: Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Viviendas, Ley del Régimen de Propiedad de las Viviendas de la GMVV, Ley de Valoración de Terrenos de la GMVV, Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda, Ley Especial de Regularización Integral de la

REQUISITOS:

Los requisitos fundamentales para acceder a las políticas públicas, son en primer lugar estar inscrito en la página patria (www.patria.org.ve).

inscribirte en la Gran Misión Vivienda Venezuela, inscribirte ante el Banaviv (<https://www.banavivgob.ve/>) y comenzar a cotizar.

Si trabajas para una institución o empresa, debes constatar que tu empleador te haya inscrito ante el FAOV (Fondo de Ahorro Obligatorio de Vivienda), si no lo hizo puedes acudir a las oficinas del Banaviv a formular la denuncia, mediante una carta explicativa con todos tus datos y los datos de la empresa. Tu empleador debería pagar los 5 primeros días de cada mes.

Pero si eres un emprendedor, emprendedora o trabajador o trabajadora por cuenta propia, puedes inscribirte en el Fondo de Ahorro Voluntario Individual o Colectivo para la Vivienda FAVV).

Debes ser cotizante activo para acceder a las diferentes modalidades de créditos que ofrece BANAMH como: adquisición, construcción, sustitución, restitución, mejora o remodelación, pago de créditos hipotecarios.

Para afiliarte al Fondo de Ahorro Voluntario debes ingresar en la página del Banaviv <https://www.banavivgob.ve>, luego buscas en el menú FAW <http://faovel.banavivgob.ve/> y seguir los pasos que te van mostrando las pantallas.

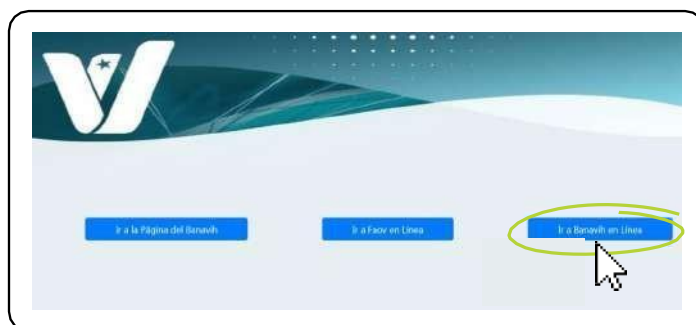
PASOS:

- ✓ Dar clic en BANAVIH EN LÍNEA
- ✓ Seleccione la opción FAOV EN LÍNEA ✓
- Seguidamente, dar clic en REGISTRESE ✓
- Seleccione el USUARIO AHORRISTA VOLUNTARIO
- ✓ Ingresar Rif, fecha de nacimiento y Código validador que aparece en pantalla
- ✓ Completar los datos en el formulario y crear la clave para ingresar en el sistema.

Te mostramos como hacerlo:

PASO 1: ingresar al sistema FAOV en línea a través del siguiente link:

<https://www.banavivgob.ve/>



PASO 2: Selecciona la opción registrarse.



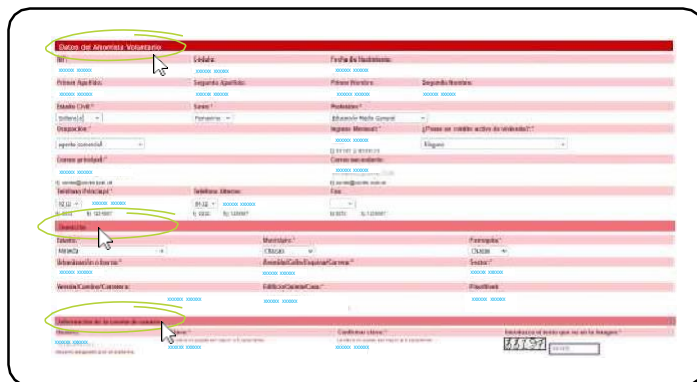
PASO 3: Da click en: “Ahorrista Voluntario”



PASO 4: Ingresa el RIF sin guiones ni puntos, más fecha de nacimiento y seguidamente agregue el código que indica la imagen.



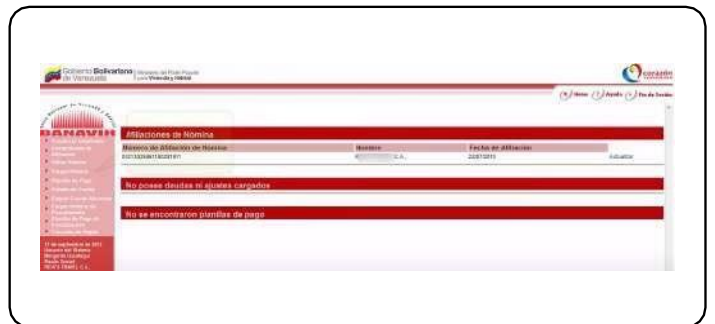
PASO 5: Complete los datos del siguiente formulario electrónico agrupado por Datos del Ahorrista Voluntario – Datos de Domicilio y Datos de la Información de la Cuenta de Usuario.



PASO 6: Una vez llenos todos los datos solicitados para el registro, debes entrar con tu Usuario y tu Clave al sistema FAOV en Línea: <https://www.banaviv.gob.ve/>



PASO 7: Seguidamente pulsar la opción de **Planilla de Pago + Generar y Pagar**.



Y RECUERDA

Ahorrista voluntario, que los primeros 5 días de cada mes, debes descargar tu planilla, dirigirte a la entidad financiera que seleccionaste, imprimir 3 planillas y pagar en efectivo en taquilla, el 3% de lo que declaraste como ingreso.

Y para el pago del próximo mes, ve al modulo Actualizar los Ingresos y procede a generar nuevamente la planilla de pago.

AUTO ANÁLISIS DE SITUACIÓN FINANCIERA.

Ante todo, Debemos conocer con que contamos, debemos organizar nuestras finanzas, ¡mucho o poco, pero son nuestras finanzas! Debes colocar en un papel todo lo que ganas y todos los gastos del mes, es decir un balance de ingresos y egresos, incluido tu grupo familiar, así entenderás cómo funcionan la economía en tu hogar.

Y si logras cubrir todas tus necesidades, pero no te queda nada para el ahorro o inversión, tienes un balance neutro, si por el contrario gastas más de lo que ganas, tienes un balance en negativo y si te queda algo para el ahorro, tienes un balance positivo. Una vez definido esto, sabrás cual será la vía a corto, mediano o largo plazo. De allí partimos y definimos a través de que ruta, podemos comenzar los procesos para la obtención de una vivienda.

¿Podemos? comprar una vivienda a través de un crédito bancario de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda, O ¿si nuestras finanzas no cubren todas nuestras necesidades básicas?, debemos buscar un programa de Atención Social del Estado, bien sea solicitando la incorporación a una vivienda construida por el Estado a través de la GMVV, registrándote en el ente rector (MINVIH). O por autogestión (grupos).

Aquí te señalamos algunas vías a través de grupos.

PRINCIPALES ORGANIZACIONES SOCIALES CONSTRUCTORAS DE VIVIENDA

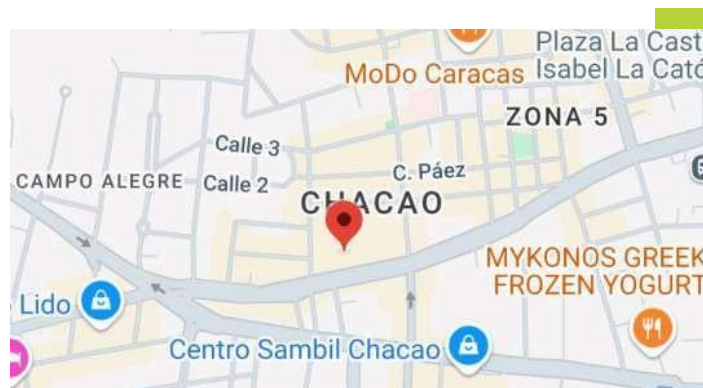
El acceso a la vivienda de interés social en Venezuela se ha diversificado. El artículo 4 de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat reconoce todas las formas sociales del pueblo organizado como sujeto productor de vivienda en sus distintas formas organizativas:

- ✓ Sindicatos o Grupos de Trabajadores
- ✓ Asambleas Viviendo Venezolano
- ✓ Comité de Tierra Urbana
- ✓ Consejos Comunales
- ✓ Movimientos de Pobladores y Pobladoras.

Lo que permite a los interesados sumarse a las ya existentes o constituirse legalmente en organizaciones productoras de vivienda, según sus particularidades.

Para la conformación de cualquiera de estos grupos te recomendamos acudir ante las oficinas del Ministerio Popular de Vivienda y Hábitat, si estas en Caracas en la Avenida Francisco de Miranda Chacao y en el resto del país podrás ubicar la oficina a través de la página web:

<https://www.minhvigob.ve/minhvi/>.



¿QUIERES INICIAR EN UNA AVV?

Para iniciar con el procedimiento de conformación de una Asamblea Viviendo Venezolano (AVV) la cual es una organización donde se unen varias familias para construir sus viviendas, deben consignar ante las oficinas del Viceministerio de Redes Populares en Vivienda, Un documento data con la información básica de los miembros y familiares de la organización a conformar, una vez en las oficinas del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, solicita que te guíen en el proceso. Es importante tener previsto el tema del terreno, ubiquen un terreno factible que puedan comprar entre todos, o solicitar al Estado si se trata de algún terreno municipal, en este respecto deben acudir al Instituto Nacional de Tierra Urbana previamente.

Este proceso es similar para el resto de las organizaciones anteriormente descritas.

¿SABÍAS QUE...?

PROCESO DE CONFORMACIÓN DE UNA AVV

Procesos

Se deben consignar ante las oficinas del MINHVI un documento Data con la información básica de los miembros y familiares de la organización a conformar. Estas datas deberán ser sometidas a un proceso regulatorio donde se conocerá mediante el sistema automatizado del SIGEVIH (Sistema de Gestión de Vivienda y Hábitat) y VISIPOL (Viceministerio del Sistema Integrado de Policía (VISIPOL)).

Una vez explicada las incidencias a los voceros se dan a conocer cuáles son las personas que califican a este programa social, siguiente paso creación de programa de formación, y en los siguientes pasos serán guiados por el ente ministerial

REQUISITOS Y RECOMENDACIONES PARA CRÉDITOS BANCARIOS.

Si tu decisión fue una vivienda del mercado secundario y deseas solicitar un crédito bancario como cotizante del Fondo de Ahorro Voluntario u Obligatorio: te recomendamos asistir a la entidad financiera donde cotizas FAOV o FAVV y solicitar información detallada, una vez se active la cartera hipotecaria, eso lo informa el banco.

Generalmente los bancos invitan a que tengas un 30% del costo total de la vivienda, pero esto puede variar, además cada banco tiene algunos requisitos extras de los que aquí te colocamos.

Te dejamos los más comunes:

REQUISITOS BANCARIOS

- Ser venezolano o extranjero que haya adquirido legalmente la residencia.
- Ser mayor de edad
- Estar activo en el (FAOV) o (FAVV).
- Fotocopia del (RIF) vigente.
- Fotocopia de la declaración de Impuesto Sobre la Renta. (ISRL)
- Constancia de Trabajo o certificación de ingresos si es trabajador por cuenta propia.
- Dos Referencias personales, especificando dirección fiscal, teléfonos, tiempo de reconocimiento y fotocopia de Cédula de Identidad del emisor.
- Constancia de Residencia vigente emitida por el CNE o el Registro Civil Municipal.
- Entre otras solicitadas por el banco



Entidad financiera donde cotices el FAOV o FAVV

ES IMPORTANTE...

Es importante que tengas todos tus documentos vigentes al momento de la solicitud sobre todo la Declaración Jurada de no Poseer Vivienda, tu Declaración de Impuesto sobre la Renta, tu RIF y tu estado civil debe corresponder al que se encuentra señalado ante el SAIME. Prepara 2 carpetas idénticas.

Con respecto a los requisitos del inmueble, todos impuestos deben estar al día (esta obligación recae sobre el vendedor). Te recomendamos asistir a la oficina del Registro donde se encuentre el inmueble con el documento de propiedad que te suministro el vendedor y corroborar los datos del propietario y además chequear, que sobre el inmueble no exista alguna prohibición. Revisa si hay notas marginales en el libro.

Esperamos que esta guía te haya sido de utilidad.

RECOMENDACIONES FINALES.

Por la importancia que representa la vivienda para la vida de las personas, su consecución se enmarca en una serie de procesos, procedimiento, planeación, organización y disciplina. No hay una fórmula mágica para hacer aparecer una vivienda. Hay solicitudes y requerimientos que deben ser metodológicamente realizados, afortunadamente contamos con instituciones que cuentan con Oficinas de Atención al Ciudadano, donde podrán solicitar información más detallada sobre los procesos. La clave está en hacer las preguntas correctas, volver a preguntar si no quedaste claro, tomar nota e irte convencido de haber entendido, volver si lo crees necesario, y si no te sentiste bien atendido formular la denuncia ante el jefe de unidad. *¡¿Como ciudadanos y ciudadanas podemos ejercer la contraloría social!*

Te reiteramos que la información es una herramienta valiosa para saber los pasos a seguir. Estúdiate la ley, consulta la paginas webs oficiales de las principales instituciones en la materia: Ministerio del Poder Popular de Vivienda y Hábitat, BANAVIH, INTU, Ministerio de Comunas y Movimientos Sociales, sus redes sociales oficiales. Haz los tramites por ti mismo, no busques gestores y mucho menos pagues por cupos, esto además de contribuir al flagelo de la corrupción te convierte en una presa fácil para estafadores y personas peligrosas.

Y algo muy importante: tener mucha constancia y una actitud mental positiva.

