



Caracas, 15 de Junio de 2009

Apreciados colegas y amigos:

Reciban el fraternal saludo de la Junta Directiva de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, pendiente en estos momentos de llevar a cada uno de Uds. los lineamientos para asimilar y adaptarnos a la nueva realidad que plantea al mercado primario la Resolución N° 39.197, de fecha 08 de junio en curso, publicada en Gaceta Oficial el 10 de junio, emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Vivienda, sobre eliminación del IPC en la preventa inmobiliaria.

El equipo de abogados que nos asesora ha interpretado la Resolución, en los siguientes casos:

1. La Resolución establece claramente que, en los casos en los cuales el promotor haya continuado cobrando el ajuste por IPC después de haber incumplido con la fecha de entrega del inmueble al comprador, deberá devolver el monto de ajustado en cinero ó **deberá deducirlo, disminuirlo del precio total del inmueble (desde la fecha de culminación prometida, hasta la fecha de protocolización).**
2. **Aquellos contratos firmados antes del 10/11/08 y con fecha de culminación establecida, deben ajustar el IPC solamente hasta el 10/06/09. No hay reintegro o devolución del IPC ajustado, no sigue cobrando el IPC a partir del 10/06/09 y hace entrega del inmueble en la fecha en que se comprometieron.**
3. Cuando la preventa u opción de compra venta, se hubiera firmado después del 10/11/08 (Resolución 98), el IPC lo ajusta hasta el 10/06/09. **No procede reintegro y firmarán en la fecha establecida.**
4. **Sí la opción no tiene fecha de terminación de la obra o protocolización, tener un plazo de 5 días seguidos, que vencen hoy, para fijar la fecha de culminación de la obra. En este caso, no hay reintegro y el ajuste debe ser cobrado hasta el 10/06/09.**
5. **En los casos de inmuebles prevendidos ó firmados, entre el 10/11/08 y el 10/06/09, creemos que es inconstitucional aplicar la retroactividad del Decreto 110, en vista de que para la fecha en que se han firmado las preventas, la resolución vigente para el momento, era el Decreto 98 del 10/11/08. En consecuencia en los contratos de preventa suscritos desde el 10/11/2008 en que no se haya incumplido en la fecha de entrega del inmueble al comprador, no procede devolución alguna de dinero porque se estaba contratando dentro del marco legal establecido en el Decreto 98.**

La Cámara está estudiando esta coyuntura, sopesando muy bien lo que haremos, trabajando con un grupo de abogados especializados. Estamos analizando distintos casos y comentaremos los mismos más adelante. Cualquier comentario, duda ó sugerencia, será bien recibida por nosotros. Nuestro mensaje es a no detenernos, evaluar si el promotor va a tener la capacidad de terminar las viviendas, y **concertar con los compradores cuando sea posible**, para que la mayor cantidad de venezolanos tenga su vivienda, y los trabajadores del sector puedan mantener sus empleos. Continuaremos informándolos.

Reciban un afectuoso saludo,
Francisco R. Neri Plazola
Presidente