

# GACETA OFICIAL

## DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

AÑO CLI - MES VII

Caracas, miércoles 1° de mayo de 2024

N° 6.805 Extraordinario

### SUMARIO

#### ASAMBLEA NACIONAL

Ley de Reforma Parcial del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

### ASAMBLEA NACIONAL

#### LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

Decreta

la siguiente,

#### LEY DE REFORMA PARCIAL DEL DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY DEL RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

**Artículo 1º.** Se incorpora un nuevo artículo, el cual pasa a ser el artículo 4, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Del pueblo productor de vivienda

**Artículo 4º.** Se reconoce a la clase trabajadora como el principal sujeto productor social de vivienda y hábitat en sus distintas formas organizativas y con un alto potencial transformador.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat impulsará las distintas formas organizativas de la clase trabajadora, tanto en sus centros de trabajos como en el territorio, vinculándolo con el desarrollo de los Consejos Comunales y Comuna como eje de la democracia participativa y protagónica.

**Artículo 2º.** Se incorpora un nuevo artículo, el cual pasa a ser el artículo 6, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Contraloría Social

**Artículo 6º.** Las organizaciones de las trabajadoras y trabajadores, así como las organizaciones de base del poder popular, en correspondencia con la legislación que rige la materia, ejercerán el control social como medio de participación y de corresponsabilidad ciudadana, en todas las fases de la producción de vivienda y hábitat, desde la promoción, planificación, diseño, hasta la construcción, asignación y uso; haciendo énfasis en que toda persona usuaria o beneficiaria del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat tenga la real necesidad de acceso a una vivienda, asegurando la inclusión y diversidad del componente social de los sujetos de atención especial a través de los mecanismos establecidos en la presente ley.

**Artículo 3º.** Se incorpora un nuevo Capítulo, el cual pasa a ser el Capítulo II en el Título II de este Decreto ley, quedando redactado en los siguientes términos:

#### Capítulo II

##### Del Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

**Artículo 4º.** Se modifica el artículo 8, el cual pasa a ser el artículo 10, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Finalidad

**Artículo 10.** El Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat tiene por finalidad ejercer la rectoría, planificación, desarrollo y control de las políticas públicas en el ámbito nacional, estatal, municipal y comunal del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Artículo 5º.** Se incorpora un nuevo artículo, el cual pasa a ser el artículo 11, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Conformación

**Artículo 11.** El Presidente o Presidenta de la República preside el Órgano Superior de Vivienda y Hábitat, delegando la coordinación en el Ministro o Ministra con competencia en Vivienda y Hábitat. Este Órgano se conformará a nivel Nacional, Estatal, Municipal y Comunal con la inclusión de los distintos actores del Sistema Nacional de Vivienda, garantizando especialmente la participación de las trabajadoras y los trabajadores y las organizaciones de base del poder popular.

**Artículo 6.** Se modifica el artículo 14, el cual pasa a ser el artículo 17, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Junta Directiva

**Artículo 17.** La Junta Directiva será el órgano supremo de dirección y administración del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Estará compuesta por la Presidenta o el Presidente del Banco y seis Directoras o Directores Principales con sus suplentes. Dos de estos Directores o Directoras principales con sus respectivos suplentes serán voceros o voceras de las trabajadoras y los trabajadores postulados por la organización sindical de tercer grado en su condición de central mayoritaria.

La Presidenta o el Presidente y las Directoras o Directores Principales con sus suplentes serán de libre nombramiento y remoción por parte del Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat. En el caso de la remoción o sustitución de algún o alguna de las vocerías de las trabajadoras y los trabajadores postulados por la organización sindical de tercer grado en su condición de central mayoritaria, será sustituido de conformidad con lo establecido en el presente artículo.

**Artículo 7.** Se modifica el artículo 21, el cual pasa a ser el artículo 24, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 24.** Los recursos financieros del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat serán depositados y administrados en los siguientes fondos:

- Fondo de Aportes del Sector Público.
- Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.
- Fondo de Ahorro Voluntario, Individual o Colectivo para la Vivienda.
- Fondo Nacional de Equipamiento Urbano
- Fondo de las Alianzas Estratégicas.
- Fondo de Garantías.
- Fondo de Contingencia.
- Cualquier otro que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Ninguno de los fondos a que se refiere esta ley, integrará el patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, regulará todo lo relacionado con los fondos aquí establecidos, a excepción de los Fondos para las Alianzas Estratégicas provenientes de Cajas de Ahorro y asociaciones de ahorro similares, el cual debe realizarse de forma conjunta con las vocerías de las trabajadoras y los trabajadores y en el marco de la ley que rige dicha materia.

**Artículo 8.** Se modifica el artículo 28, el cual pasa a ser el artículo 31, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 31.** El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido por el ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios efectuados por las trabajadoras o los trabajadores bajo dependencia y sus patronas o patronos. Los recursos de este Fondo serán otorgados para los siguientes fines:

1. Ejecución y financiamiento de planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la vivienda y hábitat de las usuarias y usuarios que hayan contribuido a este Fondo.
2. Financiamiento para la adquisición, construcción, sustitución, restitución, mejora para la reparación o remodelación, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios o cualquier otra actividad relacionada con la vivienda principal y el hábitat.
3. Cubrir costos de los servicios provistos a este Fondo por los operadores financieros y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad a los criterios y límites que apruebe el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
4. Financiamiento para la adquisición de materiales, mano de obra y servicios requeridos en la construcción de la vivienda autogestionada por el usuario con terreno, cuando sea calificado como elegible por el ministerio con competencia en vivienda y hábitat.
5. Para el subsidio directo habitacional retornable o no, de conformidad a lo previsto en la presente ley.

**Artículo 9º.** Se modifica la denominación del Capítulo IV del Título III, quedando redactado en los siguientes términos:

#### Capítulo IV

##### Del Fondo de Ahorro Voluntario, Individual o Colectivo para la Vivienda

**Artículo 10.** Se modifica el artículo 33, el cual pasa a ser el artículo 36, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 36.** El Fondo de Ahorro Voluntario, Individual o Colectivo para la Vivienda, está conformado por el ahorro voluntario, de las trabajadoras y los trabajadores no dependientes o emprendedores, de las organizaciones sociales u organizaciones de base del poder popular, que formen parte del Sistema de Vivienda y Hábitat. Dichos recursos serán otorgados para los siguientes fines:

1. Ejecución y financiamiento de planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la vivienda y hábitat de las usuarias y usuarios que hayan contribuido a este Fondo.
2. Financiamiento para la adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución, mejora para la reparación o remodelación de vivienda principal o refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios, o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de la presente ley.
3. Cubrir costos de los servicios provistos a este Fondo por los operadores financieros y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad a los criterios y límites que apruebe el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

**Artículo 11.** Se modifica el artículo 36, el cual pasa a ser el artículo 39, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 39.** El ahorro voluntario, individual o colectivo, forma parte de la corresponsabilidad de las y los ciudadanos para el desarrollo progresivo del derecho a la vivienda. Dicho aporte será registrado en una cuenta individual o en la constitución de un Fideicomiso, el cual reflejará los aportes y haberes.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, como administrador del Fondo, velará por la veracidad y la oportunidad de la información respecto a las transacciones efectuadas en la cuenta de ahorro voluntario, individual o colectivo para la vivienda.

**Artículo 12.** Se modifica el artículo 37, el cual pasa a ser el artículo 40, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 40.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, podrá efectuar convenios de recaudación con operadores financieros, beneficiarios y beneficiarias de los distintos fondos.

**Artículo 13.** Se modifica el artículo 38, el cual pasa a ser el artículo 41, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 41.** El usuario y usuaria del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat aportante al Fondo podrá disponer de sus ahorros en los siguientes casos:

1. Para el pago total o parcial de los créditos hipotecarios otorgados con recursos de los fondos a que se refiere la presente ley; para la adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución, mejora para la reparación o remodelación, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios de vivienda o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de esta ley.

2. Por haber sido beneficiaria o beneficiario de jubilación, de pensión de vejez, invalidez o discapacidad, salvo que manifieste su voluntad de continuar cotizando en el fondo o mantenga un saldo deudor respecto a un contrato de financiamiento otorgado con recursos de los fondos a que se refiere la presente ley.

3. Para la adquisición de materiales, mano de obra y prestación de servicios requeridos en caso de construcción autogestionada individual o colectivamente. A tales efectos, el proyecto de construcción autogestionada y el terreno deben ser calificados como elegibles por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Los aportes y haberes podrán ser objeto de cesión total o parcial mediante documento auténtico, conforme a la regulación que establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia de materia de vivienda y hábitat.

En caso de fallecimiento del usuario o usuaria, el saldo de su cuenta individual formará parte del haber hereditario.

**Artículo 14.** Se modifica el artículo 39, el cual pasa a ser el artículo 42, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Gastos de administración del fondo de ahorro voluntario, individual o Colectivo para la Vivienda

**Artículo 42.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberá presentar al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, para su aprobación, la estructura de costos de administración del Fondo de Ahorro Voluntario, Individual o Colectivo para la Vivienda.

**Artículo 15.** Se aprueba la incorporación de un nuevo Capítulo, el cual pasa a ser el Capítulo V del Título III, quedando redactado en los siguientes términos:

#### Capítulo V

##### Fondo Nacional de Equipamiento Urbano

**Artículo 16.** Se incorpora un nuevo artículo, el cual pasa a ser el artículo 43, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Fuentes de recursos

**Artículo 43.** Las fuentes de los recursos del Fondo Nacional de Equipamiento Urbano, establecido en la ley que rige la materia de Regionalización y Desarrollo Productivo, estarán constituidas por los aportes realizados por personas naturales y jurídicas de naturaleza privada o pública, que ejecuten obras de construcción, residencial, comercial, de oficina, industrial, de infraestructura y urbanismo.

Los aportes se computarán por el cero coma cinco por ciento (0,5 %) del monto total del valor estimado de construcción del proyecto a desarrollar, en todas aquellas obras residenciales, comerciales, de oficina, industrial, de infraestructura y urbanismo, cuyo costo sea superior a 500.000 veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela.

**Artículo 17.** Se aprueba la incorporación de un nuevo Capítulo, el cual pasa a ser el Capítulo VI del Título III, quedando redactado en los siguientes términos:

#### Capítulo VI

##### De las alianzas estratégicas

**Artículo 18:** Se incorpora un nuevo artículo, el cual pasa a ser el artículo 44, quedando redactado en los siguientes términos:

##### Alianzas estratégicas

**Artículo 44:** El Ministerio con competencia de Vivienda y Hábitat a través de la instancia competente podrá suscribir alianzas estratégicas con Cajas de Ahorro u otros fondos similares de las trabajadoras y los trabajadores con la finalidad de desarrollar proyectos habitacionales para sus afiliados, todo ello en concordancia con la ley que rige la materia y los objetivos de la presente ley.

**Artículo 19.** Se modifica el artículo 52, el cual pasa a ser el artículo 57, quedando redactado en los siguientes términos:



**Acciones para la producción de vivienda y hábitat**

**Artículo 57.** Para la producción de vivienda y hábitat bajo la modalidad de autoconstrucción, cogestión y autogestión, el Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia, priorizará las políticas y acciones que garanticen el acceso a la tierra, capacitación, formación técnica, acceso a materiales y maquinarias para los productores de vivienda y hábitat definidos en la ley.

Para garantizar la eficiencia y calidad constructiva en la producción bajo las modalidades mencionadas, el ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat fomentará la conformación de centros de formación, escuelas populares o alianzas con centros de capacitación pública, centros de estudios y universidades, así como el impulso de cooperativas, brigadas obreras de las trabajadoras, trabajadores y las organizaciones de base del poder popular.

**Artículo 20.** Se modifica el artículo 53, el cual pasa a ser el artículo 58, quedando redactado en los siguientes términos:

**Planificación, proyectos y diseño de viviendas**

**Artículo 58.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, regulará la elaboración, presentación y evaluación de los proyectos para la producción de viviendas y su equipamiento urbano, rural e indígena, con participación de los usuarios y usuarias cuando estos sean a su vez sus productores, garantizando un enfoque eco sustentable.

En lo relativo al diseño y la planificación del territorio, se debe priorizar el modelo de ciudad compacta, garantizando el uso variado del suelo, considerando las topografías de los terrenos en función de las características de la población y el entorno, con espacios comunes, que garanticen la accesibilidad y movilidad universal, y estableciendo los parámetros mínimos para la construcción de viviendas y sus ambientes. En el caso de las comunidades indígenas, se debe reconocer y respetar sus prácticas, cosmovisión, idiosincrasia, usos y costumbres de la vida colectiva indígena.

**Artículo 21.** Se modifica el artículo 54, el cual pasa a ser el artículo 59, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 59.** La actividad de producción social de vivienda y hábitat sin fines de lucro por parte de los usuarios y usuarias, instancias organizativas de las trabajadoras y trabajadores, y organizaciones de base del poder popular, se podrá efectuar mediante la autoconstrucción, cogestión, autogestión familiar o autogestión colectiva. Para ello el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat reconocerá todas las formas sociales del pueblo organizado a nivel sectorial y territorial.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en Vivienda y Hábitat desarrollará los mecanismos para incentivar esta modalidad de producción y deberá generar las políticas y acciones para garantizar su desarrollo.

**Artículo 22.** Se incorpora un nuevo artículo, el cual pasa a ser el artículo 60, quedando redactado en los siguientes términos:

**De la producción de insumos para la vivienda**

**Artículo 60:** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, está facultado para articular con los distintos órganos y entes públicos y privados a los fines de garantizar la dotación de materias primas, insumos, bienes intermedios y de consumo final para la producción de vivienda.

A los efectos previstos en este artículo, podrá otorgar financiamiento a los productores de insumos, pudiendo aplicar métodos compensatorios para el retorno de los recursos entregados.

**Artículo 23.** Se modifica el artículo 55, el cual pasa a ser el artículo 61, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 61.** Podrán acceder a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, todas y todos los usuarios inscritos en los fondos y que cumplan con los requisitos que al efecto establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Tendrán acceso a los beneficios del Sistema aquellos usuarios que estén inscritos durante un período de tiempo mínimo de seis (06) meses consecutivos o no, independientemente del monto total de los aportes efectuados. Los sujetos de atención especial podrán ser exceptuados del cumplimiento de este y cualquier otro requisito, así como ser destinatarios de condiciones o requisitos particulares establecidos por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Los usuarios que hubieren recibido los beneficios del Sistema, tendrán la obligación de continuar efectuando aportes en los términos y condiciones que establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

**Artículo 24.** Se propone aprobar la incorporación de un nuevo artículo en el Capítulo I del Título VI, el cual pasa a ser el artículo 64, quedando redactado en los siguientes términos:

**Uso de la vivienda construida por el sistema**

**Artículo 64.** Los beneficiarios y beneficiarias de bienes, inmuebles, terrenos y viviendas construidas por el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, tienen el deber de darle uso exclusivo como vivienda principal, entendida esta como aquella que se encuentra ocupada de forma permanente por sus beneficiarios y beneficiarias, en concordancia con la normativa que reglamente el régimen de propiedad de las viviendas construidas por el Sistema. En tal sentido se abstendrán de realizar, en un lapso inferior a los quince años, actos de disposición parcial o total de los derechos adjudicados, tales como venta, donaciones, alquileres o cesiones.

El Ministerio con competencia en materia en vivienda y hábitat, mediante el ente con competencia en la materia, podrá ejercer el derecho a la preferencia cuando se presente las situaciones anteriormente descritas y generará los mecanismos para su cumplimiento. De igual modo podrá establecer las excepciones que considere según el estudio social en situaciones que así lo requieran.

**Artículo 25.** Se modifica el artículo 91, el cual pasa a ser el artículo 98, quedando redactado en los siguientes términos:

**De las sanciones a los patronos**

**Artículo 98.** Los incumplimientos a las obligaciones establecidas en la presente ley, serán sancionados de la siguiente forma:

1. La persona jurídica pública o privada que no se afilie al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda en el lapso establecido en las normas sublegales emitidas por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat será amonestada públicamente y sancionada de acuerdo a:
  - a. Con un monto equivalente en Bolívares hasta ciento sesenta y cinco (165) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela, si la nómina es menor o igual a 50 trabajadores.
  - b. Con un monto equivalente en Bolívares hasta trescientas treinta (330) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela, si la nómina es mayor a 50 trabajadores y menor o igual a 100 trabajadores.
  - c. Con un monto equivalente en Bolívares hasta mil (1.000) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela, si la nómina es mayor a 100 trabajadores.
2. El patrono o patrona que no afilie al trabajador o funcionario dentro del lapso establecido en la normativa con rango sublegal emitidas por el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, será sancionado con una multa equivalente en Bolívares hasta cuatro (4) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela, por cada trabajador no afiliado.
3. El patrono o patrona que incumpliere con la obligación de reportar las novedades en su nómina según lo establecido en las normas con rango sublegal emitidas por el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat será sancionado con una multa equivalente en Bolívares entre cuarenta (40) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela por cada reporte de nómina omitido hasta un máximo de cuatrocientas (400) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela.
4. El incumplimiento de la obligación de pagar los aportes a los fondos de ahorro para la vivienda será sancionado con una multa equivalente hasta veinte (20) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela por aporte no enterado en los casos del ahorrista obligatorio y, el equivalente a dos (2) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela por aporte no enterado en los casos del ahorrista voluntario, debiendo el ahorrista pagar los aportes que dejó de depositar, además del rendimiento que se debió generar en esa cuenta de ahorro habitacional. La falta de pago de los aportes no enterados dentro del lapso legal establecido en esta ley debe ser pagado con el salario mínimo vigente para la fecha del cumplimiento de la obligación.
5. Cuando el representante de la empresa se negare a recibir la notificación de inicio de cualquiera de los procedimientos aplicados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionado con el cierre del establecimiento por un lapso de un (1) día y la amonestación pública.

**Artículo 26.** Se modifica el artículo 92, el cual pasa a ser el artículo 99, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 99.** Sin perjuicio de cualquier otra sanción aplicable, los operadores financieros serán sancionados en los casos y términos siguientes:



1. Con multa equivalente a diez centésimas (0,10) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela de forma diaria por cada un bolívar (Bs. 1,00) no enterado, al operador financiero que no deposite inmediatamente al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los aportes destinados a los diferentes fondos a que se refiere la presente ley, la recuperación de los créditos y los intereses o las primas.
2. El retardo en la devolución de los recursos solicitados de cualquiera de los fondos establecidos en esta ley, será sancionado con una multa equivalente hasta el diez por ciento (10%) del monto retenido, debiendo cancelar los intereses moratorios que se generen aplicando la tasa de interés moratoria máxima que permita el Banco Central de Venezuela a las instituciones financieras.
3. Cuando los operadores financieros divulguen informaciones inexactas o desactualizadas de las normas establecidas en esta ley y demás resoluciones y normas técnicas que regulan la materia de vivienda y hábitat, serán sancionados con una multa equivalente hasta tres mil seiscientos (3.600) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela.
4. En aquellos casos en donde se verifique que el operador financiero ha denegado injustificadamente el otorgamiento de créditos a los usuarios; u ofrezca al público, por cualquier medio, servicios en condiciones o términos distintos a los aprobados por la autoridad competente, será sancionado con un monto equivalente hasta dieciocho mil (18.000) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela.
5. Cuando imparta instrucciones a su personal, contrarias a esta ley y demás normas que regulan el sector de vivienda; impidan el acceso o ejercicio de las funciones a los inspectores de la Administración Pública competente, que actúen en el ejercicio de sus atribuciones; se negaren a cumplir los planes, proyectos, programas o acciones aprobados por el Órgano Superior de Vivienda y Hábitat o el Ministerio con competencia en la materia conforme a lo establecido en esta ley, será sancionado con una multa equivalente hasta nueve mil (9.000) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela, sin perjuicio a la revocatoria de la autorización como operador financiero que pueda aplicar el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
6. Cuando incurra en incumplimiento de otras obligaciones distintas a las anteriores y establecidas en la presente ley, su Reglamento, Resoluciones, Normas Técnicas y/o Regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, sancionará con multa desde el equivalente a mil ochocientas (1.800) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela hasta el equivalente a catorce mil (14.000) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela. Si se trata de obligaciones pecuniarias se generarán intereses de mora. En caso de reincidencia por parte de los operadores financieros, será aplicada, adicionalmente a la multa impuesta, la sanción accesoria de inhabilitación de participar en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Artículo 27.** Se modifica el artículo 93, el cual pasa a ser el artículo 100, quedando redactado en los siguientes términos:

**Artículo 100.** Todos los sujetos obligados por esta ley, serán objeto de sanción en los casos siguientes:

1. La falta de suministro o falsedad de la información que les sea requerida por las autoridades competentes conforme a la presente ley, su reglamento y las resoluciones, las normas técnicas y/o regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat o del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionada con multa equivalente hasta ciento ochenta (180) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela en el caso de personas naturales, y hasta el equivalente setecientos cincuenta (750) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela si se trata de personas jurídicas.
2. Quien incurra en desacato a los actos normativos y órdenes del Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en vivienda y hábitat o del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionado con el equivalente hasta quinientas (500) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela si se trata de personas naturales, o el equivalente hasta mil ochocientas (1.800) veces el Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela si se trata de personas jurídicas. Se considera como desacato:
  - a. La falta de pago de las multas, sin que medie suspensión o revocatoria de la sanción por orden administrativa o judicial.
  - b. La destrucción o alteración del cartel en caso de amonestación pública.
  - c. La utilización, sustracción, ocultación o enajenación de bienes o documentos que queden retenidos en poder del presunto infractor, en caso que se hayan adoptado medidas cautelares.
  - d. Omitir el cumplimiento de las órdenes impartidas por la administración.
  - e. La inobservancia o incumplimiento de cualquier disposición legal o sublegal en materia de vivienda y hábitat. Ello sin perjuicio de cualquier otra sanción establecida en esta ley.

**Artículo 28.** Se incorporan dos nuevas disposiciones transitorias, las cuales quedan redactadas en los siguientes términos:

**Vigésima.** Para las situaciones no previstas en la presente ley, o aquellas que ameriten de reglamentación o procedimiento administrativo para su cumplimiento, será a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat el responsable de dictar, mediante resolución ministerial, las disposiciones conducentes.

**Vigésima primera.** Se establece un plazo máximo de seis meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para el nombramiento de la junta Directiva del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat, incorporando las voceros y voceros de las organizaciones de las trabajadoras y trabajadores en consonancia a lo establecido en la presente Ley, el desarrollo de las alianzas estratégicas con las cajas de ahorro u otros fondos similares de las trabajadoras y los trabajadores, así como también para implementar los sistemas de información basados en medios tecnológicos que faciliten y aligeren los procedimientos administrativos concernientes para la participación efectiva de las y los usuarios en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Artículo 29.** Se incorpora una nueva Disposición Derogatoria, quedando redactada en los siguientes términos:

**Segunda:** Se deroga parcialmente el artículo 59 de la Ley de Regionalización Integral para el Desarrollo Socioproductivo, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.151 de fecha 18 de noviembre de 2014, en lo relativo a la base imponible requerida para el aporte previsto.

**Artículo 30.** Imprímase esta ley con la reforma aprobada y en un texto único, sustitúyase el termino Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley por Ley donde sea necesario, aplíquese el lenguaje de género en los artículos que correspondan, agréguese epígrafes a los artículos que no lo tengan, y corríjase la numeración de artículos y capítulos donde incumba, con los datos de sanción y promulgación, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Publicaciones Oficiales.

**LA ASAMBLEA NACIONAL  
DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
Decreta**

la siguiente,

**LEY DEL RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Objeto**

**Artículo 1º.** La presente Ley tiene por objeto regular el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, desarrollando las bases, mecanismos, órganos y entes necesarios para garantizar el derecho a una vivienda y hábitat dignos, de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como en la Ley que regula lo relativo al Sistema de Seguridad Social y demás normativa aplicable.

El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat garantiza el derecho a las personas, dentro del territorio nacional, a acceder a las políticas, planes, programas, proyectos y acciones que el Ejecutivo Nacional desarrolle en materia de vivienda y hábitat, dando prioridad a las familias de escasos recursos y otros sujetos de atención especial definidos en esta ley y los que al efecto sean considerados como tales por el Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat mediante Resolución.

**Vivienda y hábitat dignos**

**Artículo 2º.** Toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda y hábitat dignos, definidos en términos de parámetros de calidad, mediante el cumplimiento de las condiciones mínimas necesarias para garantizar la satisfacción de sus necesidades, atendiendo las particularidades sociales, culturales, locales y cumpliendo requisitos mínimos de habitabilidad.

**Principios rectores**

**Artículo 3º.** La naturaleza social de la presente Ley está basada en su carácter estratégico y de servicio público no lucrativo de acuerdo a los principios constitucionales de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, progresividad, transparencia, sostenibilidad y participación, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral, la consolidación de la familia, la comunidad y el logro de asentamientos humanos equitativos y sostenibles.

Se declaran de utilidad pública e interés social todos los bienes y servicios susceptibles de ser empleados en la planificación, producción y consumo en materia de vivienda y hábitat, con la finalidad de garantizar lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la presente Ley.



**Del pueblo productor de vivienda**

**Artículo 4º.** Se reconoce a la clase trabajadora como el principal sujeto productor social de vivienda y hábitat en sus distintas formas organizativas y con un alto potencial transformador.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat impulsará las distintas formas organizativas de la clase trabajadora, tanto en sus centros de trabajos como en el territorio, vinculándolo con el desarrollo de los Consejos Comunales y Comuna como eje de la democracia participativa y protagónica.

**Definiciones**

**Artículo 5º.** A los efectos de la presente Ley, se definen los siguientes términos:

**Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat:** es la interrelación de sujetos para la satisfacción del derecho a la vivienda y hábitat dignos, a través de los recursos establecidos en la presente Ley.

**Sujetos del Sistema:** el Ejecutivo Nacional, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los productores de vivienda y hábitat, los operadores financieros, los usuarios y usuarias, los Consejos Comunales y toda persona natural o jurídica que de cualquier forma intervenga en el Sistema, los cuales se registrarán por lo establecido en la presente Ley, las políticas, estrategias, normas técnicas y regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y los convenios y contratos que se suscriban.

**Unidades Operativas de Ejecución:** Son órganos finitos en el tiempo, cuya creación, modificación y supresión estará a cargo del Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, las cuales dependerán directamente en lo funcional y administrativo del Despacho del Ministro.

**Productores de vivienda y hábitat:** Son productores todas las personas naturales o jurídicas dedicadas a la planificación, promoción, construcción, comercialización, provisión de bienes o servicios que incrementen la oferta en materia de vivienda y hábitat.

**Operadores financieros:** Son unidades de provisión de bienes o servicios asociados a la vivienda y hábitat. Podrá actuar como operador financiero en materia de vivienda y hábitat cualquier institución pública o privada, previa calificación y certificación por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Calificación:** Es el proceso mediante el cual el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat verifica el cumplimiento de los requisitos necesarios para optar a la condición de operador financiero en materia de vivienda y hábitat.

**Certificación:** Es el proceso mediante el cual el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat habilita a la respectiva institución pública o privada para actuar como operador financiero en materia de vivienda y hábitat.

**Usuarios:** Son usuarios todos los individuos, familias y comunidades, organizadas o no, que demandan bienes o servicios de vivienda y hábitat. Los usuarios tienen derecho a participar en todas las instancias del Sistema y a ejercer control social sobre el mismo.

**Contraloría Social**

**Artículo 6º.** Las organizaciones de las trabajadoras y trabajadores, así como las organizaciones de base del poder popular, en correspondencia con la legislación que rige la materia, ejercerán el control social como medio de participación y de corresponsabilidad ciudadana, en todas las fases de la producción de vivienda y hábitat, desde la promoción, planificación, diseño, hasta la construcción, asignación y uso; haciendo énfasis en que toda persona usuaria o beneficiaria del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat tenga la real necesidad de acceso a una vivienda, asegurando la inclusión y diversidad del componente social de los sujetos de atención especial a través de los mecanismos establecidos en la presente ley.

**TÍTULO II****SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT****Capítulo I****Del Ministerio del Poder Popular con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat****Rectoría del Sistema**

**Artículo 7º.** El Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat ejercerá la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Tendrá potestad organizativa y un rol estratégico de establecimiento de políticas públicas en los ámbitos nacional, regional y municipal para el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de seguimiento y monitoreo de la ejecución programática, física y financiera, así como la coordinación de todas las instancias organizativas y territoriales.

**Competencias**

**Artículo 8º.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, tendrá las siguientes competencias:

1. Ejercer la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
2. Dictar actos de contenido normativo en desarrollo de la presente Ley.
3. Formular y evaluar la política nacional de vivienda y hábitat.
4. Formular, hacer seguimiento y evaluar las políticas y planes de ordenación y desarrollo de los asentamientos humanos, así como sus áreas de influencia local y regional.
5. Definir los lineamientos generales de desarrollo urbanístico y urbano.
6. Estudiar, evaluar, definir y jerarquizar el sistema de centros poblados, así como sus respectivas áreas de influencia local y regional.
7. Establecer y dar difusión a las políticas, estrategias, lineamientos y normas técnicas para el desarrollo del intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario, en los términos de la presente Ley.
8. Establecer las políticas, estrategias, lineamientos y normas técnicas respecto a la administración de los Fondos a que se refiere la presente Ley, relativas a las comisiones, subsidios, costos, modelos de financiamiento, primas, tasas de interés y demás condiciones de los créditos que se otorguen.
9. Formular y aprobar los planes, programas, proyectos y demás acciones de desarrollo en vivienda y hábitat, pudiendo intervenir en la ejecución directa de los mismos, sin perjuicio de las competencias propias de otros entes u órganos públicos.
10. Estimar las necesidades, requerimientos y recursos necesarios para garantizar la viabilidad de las políticas, planes, programas, proyectos y acciones en materia de vivienda y hábitat.
11. Formular y ejecutar los planes, programas, proyectos y acciones de incentivos a la investigación, la innovación, la producción, la comercialización, difusión de nuevos materiales, componentes o tecnologías para la construcción de edificaciones de carácter habitacional, así como los de asistencia técnica y formación del recurso humano en los aspectos que conforman los procesos de producción y consumo de vivienda y el hábitat o cualquier otro proceso o actividad relacionada con el sector.
12. Promover el desarrollo de organizaciones populares dirigidas al ahorro y crédito en materia de vivienda y hábitat.
13. Dictar los lineamientos para el desarrollo y mantenimiento de una red de información y comunicación de vivienda y hábitat.
14. Crear, regular y mantener los registros de acceso público que sean necesarios para la ejecución de la presente Ley.
15. Establecer los requisitos de acceso al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
16. Promover la inversión y participación de los usuarios en la producción de viviendas y hábitat dignos.
17. Conformar las Unidades Operativas de Ejecución establecidas en la presente Ley y delegarles competencias determinadas.
18. Realizar las gestiones necesarias para garantizar la disponibilidad oportuna de recursos para el cumplimiento de las políticas, planes, programas, proyectos y acciones en materia de vivienda y hábitat.
19. Disponer de los recursos financieros y no financieros necesarios para el ejercicio de sus competencias y, en general, para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley, pudiendo incluso actuar como órgano contratante y establecer las reglas operativas específicas para el fideicomitente de los fideicomisos que considere conveniente, así como, realizar encargos de confianza.
20. Promover la creación de mecanismos de obtención de recursos orientados al financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y diseñar incentivos a los usuarios para el desarrollo del mismo.
21. Regular lo concerniente al intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario en materia de vivienda y hábitat.

22. Establecer la estructura de costos de administración de los Fondos a que se refiere la presente Ley, así como parámetros del costo de los bienes y servicios provistos por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y los operadores financieros.

23. Aprobar los términos y condiciones en que se celebrará la contratación por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat del reaseguro en materia de vivienda y hábitat.

24. Brindar asesoría técnica a los diversos órganos y entes públicos con competencia en materia de vivienda y hábitat, así como a los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

25. Celebrar toda clase de convenios con instituciones públicas o privadas con la finalidad de satisfacer las necesidades de vivienda y hábitat de la población.

26. Solicitar la información necesaria de los órganos y entes públicos, así como de cualquier persona natural o jurídica, a los fines de la planificación en materia de vivienda y hábitat.

27. Regular, autorizar y suspender la actividad de intermediación financiera del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

28. Aprobar la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat en el capital accionario de empresas o sociedades titularizadoras de créditos hipotecarios.

29. Cualquier otra competencia establecida conforme al ordenamiento jurídico.

#### De las Unidades Operativas de Ejecución

**Artículo 9º.** El Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá, cuando así lo considere pertinente, constituir, modificar o suprimir Unidades Operativas de Ejecución, pudiendo nombrar y remover a sus miembros libremente y delegarles competencias determinadas, definiendo sus características y términos generales para su operación.

#### Capítulo II

##### Del Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

#### Finalidad

**Artículo 10.** El Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat tiene por finalidad ejercer la rectoría, planificación, desarrollo y control de las políticas públicas en el ámbito nacional, estatal, municipal y comunal del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### Conformación

**Artículo 11.** El Presidente o Presidenta de la República preside el Órgano Superior de Vivienda y Hábitat, delegando la coordinación en la Ministra o Ministro con competencia en Vivienda y Hábitat. Este Órgano se conformará a nivel Nacional, Estatal, Municipal y Comunal con la inclusión de los distintos actores del Sistema Nacional de Vivienda, garantizando especialmente la participación de las trabajadoras y los trabajadores y las organizaciones de base del poder popular.

#### Capítulo III

##### Del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

#### Naturaleza y objeto

**Artículo 12.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat es un ente de naturaleza financiera, con personalidad jurídica, patrimonio propio, distinto e independiente del Fisco Nacional, autonomía organizativa, funcional y financiera, adscrito al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Dicho instituto se regirá en sus actuaciones por los lineamientos estratégicos, políticas y planes aprobados conforme a la planificación centralizada, correspondiéndole la promoción, supervisión y financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y la administración exclusiva de los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley.

#### Prerrogativas y privilegios

**Artículo 13.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat gozará de las prerrogativas, privilegios y exenciones de orden fiscal, tributario, procesal y de cualquier otra índole que la ley otorgue a la República.

#### Patrimonio

**Artículo 14.** El patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat estará constituido por:

1. Los aportes que el Ejecutivo Nacional haya destinado o destine al capital del banco.
2. Las reservas de capital.
3. Las utilidades y beneficios líquidos.
4. Las donaciones, aportes y cualesquiera otros bienes o derechos de personas naturales o jurídicas, así como todos los bienes que adquiera por cualquier título.
5. El producto de las multas que imponga y que le sean inherentes en los términos de la presente Ley.
6. El patrimonio del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo.

El uso de los recursos que formen parte del patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat a los fines del Sistema, estará sujeto a la aprobación de la mayoría absoluta de la Junta Directiva, previa opinión favorable del Comité de Riesgo, siempre y cuando dicha autorización no comprometa la solvencia patrimonial del mismo.

Los Fondos previstos en la presente Ley deberán estar separados patrimonialmente de los activos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### Competencias

**Artículo 15.** Son competencias del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

1. Financiar, con recursos propios o con los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley, los planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la vivienda y hábitat.
2. Financiar la adquisición, construcción, sustitución, restitución, mejora para la reparación o remodelación refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios o cualquier otra actividad relacionada con la vivienda y el hábitat.
3. Otorgar facilidades financieras a los operadores financieros para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a personas y familias afiliadas al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, los cuales podrán aplicarse a cualquier actividad relacionada con la vivienda y hábitat.
4. Evaluar y supervisar la ejecución financiera de los planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la vivienda y hábitat.
5. Efectuar estudios y proponer al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat las políticas, estrategias, y normas técnicas respecto a la administración de los Fondos a que se refiere la presente Ley, en especial, las propuestas de comisiones, subsidios, costos, modelos de financiamiento, primas, tasas de interés y demás condiciones de los créditos que se otorguen.
6. Fomentar y financiar el desarrollo e instrumentación de estudios y proyectos orientados al desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
7. Prestar la asistencia técnica a las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat que les permita disminuir los riesgos, incrementar la tecnificación de los sistemas de información, de planificación y control, incrementar la capacidad de desarrollo de servicios financieros.
8. Efectuar la inversión financiera de los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley bajo los lineamientos e instrucciones que establezca el Comité de Colocaciones Financieras, atendiendo las recomendaciones del Comité de Riesgo.
9. Promover, ejecutar y supervisar las políticas, estrategias, lineamientos y normas técnicas para el desarrollo del intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario en materia de vivienda y hábitat, en los términos a que se refiere la presente Ley.
10. Efectuar los estudios y proponer al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, las políticas, estrategias, lineamientos y normas técnicas que coadyuven al financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.



11. Promover el desarrollo de programas dirigidos a atender el financiamiento de soluciones de vivienda y hábitat, con la inclusión de todos los sujetos y actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, dando prioridad a los sujetos de atención especial.

12. Diseñar los incentivos y promover, previa aprobación del órgano rector, la participación de las instituciones del mercado financiero en el financiamiento para la vivienda y el hábitat con la inclusión de todos los sujetos y actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

13. Evaluar, supervisar, calificar y certificar a las instituciones públicas o privadas que actuarán como operadores financieros.

14. Supervisar, evaluar, fiscalizar y controlar la recaudación y distribución de los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley.

15. Requerir información a cualquier institución pública o privada relacionada con el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

16. Celebrar convenios con los órganos o entes de la Administración Central o Descentralizada que contribuyan a mejorar la eficiencia en la recaudación de los recursos propios o de los Fondos a que se refiere el presente Ley.

17. Celebrar toda clase de convenios con instituciones públicas o privadas, que contribuyan al logro de sus competencias.

18. Recaudar en forma directa o a través de operadores financieros, los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley.

19. Actuar como operador financiero.

20. Cualquier otra función compatible con su naturaleza o que el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat le delegue para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley.

21. Actuar como fiduciario, independientemente del origen de los recursos, siempre y cuando estos sean aplicados a acciones, programas, proyectos, planes o políticas de vivienda y hábitat.

22. Participar en el capital accionario de empresas o sociedades titularizadoras de créditos hipotecarios cuyo objeto sea emitir valores hipotecarios en materia de vivienda y hábitat, previa aprobación del órgano rector.

#### De las autoridades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

**Artículo 16.** Las autoridades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat son: la Junta Directiva, la Presidencia y la Vicepresidencia Ejecutiva.

#### De la Junta Directiva

**Artículo 17.** La Junta Directiva será el órgano supremo de dirección y administración del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Estará compuesta por la Presidenta o el Presidente del Banco y seis Directoras o Directores Principales con sus suplentes. Dos de estos Directores o Directoras principales con sus respectivos suplentes serán voceros o voceras de las trabajadoras y los trabajadores postulados por la organización sindical de tercer grado en su condición de central mayoritaria.

La Presidenta o Presidente y las Directoras o Directores Principales con sus suplentes serán de libre nombramiento y remoción por parte del Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat. En el caso de la remoción o sustitución de algún o alguna de las vocerías de las trabajadoras y los trabajadores postulados por la organización sindical de tercer grado en su condición de central mayoritaria, será sustituido de conformidad con lo establecido en el presente artículo.

#### De las atribuciones de la Junta Directiva

**Artículo 18.** Son atribuciones de la Junta Directiva:

1. Establecer las directrices de actuación del Banco, de conformidad con la política emanada del órgano rector.

2. Dictar su reglamento interno y los manuales de organización, así como los demás instrumentos necesarios para el cabal funcionamiento de la Institución.

3. Constituir los Comités de Apoyo Técnico y designar sus miembros.

4. Dar los lineamientos para la elaboración del plan operativo anual del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, aprobarlo y definir las acciones para su ejecución.

5. Conocer de la Memoria y Cuenta del Banco con sus Estados Financieros y el informe semestral de la auditoría externa a los fines de someterlo a la consideración del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

6. Conocer y aprobar el Informe de Gestión de los Planes Operativos.

7. Designar a la Vicepresidenta Ejecutiva o el Vicepresidente Ejecutivo, después de la presentación de una terna por parte de la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, así como establecer sus atribuciones.

8. Otorgar atribuciones especiales a la Presidenta o el Presidente respecto a la dirección y administración del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

9. Nombrar los representantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, donde se requiera su participación.

10. Designar al actuario externo de los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley.

11. Proponer las condiciones del financiamiento en materia de vivienda y hábitat y someterlas a la consideración y aprobación del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

12. Establecer las directrices de inversión financiera y administración de los recursos que el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat reciba en administración.

13. Aprobar la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat en el intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario en materia de vivienda y hábitat.

14. Autorizar la celebración de convenios con otros órganos o entes de la Administración Pública o particulares en materia de las competencias otorgadas al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

15. Autorizar la adquisición de bienes y la contratación de los servicios que coadyuven al desarrollo de las competencias del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

16. Decidir los recursos administrativos de reconsideración de los actos dictados por ellas, de conformidad con la presente Ley. Estas decisiones de la Junta Directiva agotan la vía administrativa.

17. Cualquier otra atribución que no esté expresamente establecida a otro órgano o autoridad del Banco.

#### Presidencia

**Artículo 19.** La Presidenta o el Presidente ejercerá la administración y la representación legal del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y presidirá la Junta Directiva. Son atribuciones de la Presidenta o del Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

1. Administrar la gestión diaria del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

2. Instruir la elaboración de los planes operativos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, la Memoria y Cuenta Anual y sus Estados Financieros, para su presentación a la Junta Directiva.

3. Velar por el cumplimiento de las leyes que regulan al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

4. Cumplir, supervisar y dar cuenta del cumplimiento de las resoluciones de la Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

5. Instruir la administración del recurso humano adscrito al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y actuar como la máxima autoridad en esta materia.

6. Nombrar y remover a los funcionarios del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat que ocupen cargos de libre nombramiento y remoción.

7. Convocar los concursos para los cargos de carrera.

8. Decidir los recursos administrativos de reconsideración de conformidad con la presente Ley. Estas decisiones de la Presidenta o Presidente agotan la vía administrativa.

9. Cualquier otra que le asigne esta Ley, o le sea delegada por la Ministra o el Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat o la Junta Directiva.

#### Falta temporal

**Artículo 20.** La falta temporal de la Presidenta o el Presidente será suplida por la Vicepresidenta Ejecutiva o el Vicepresidente Ejecutivo y en su defecto, por la Directora Principal o el Director Principal de la Junta Directiva que al efecto sea designado por la Ministra o el Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### De los comités de apoyo técnico

**Artículo 21.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat constituirá, con carácter permanente, un Comité de Colocaciones Financieras, un Comité de Financiamiento en Vivienda y Hábitat y un Comité de Riesgo, sin perjuicio de que la Junta Directiva constituya otros comités de apoyo técnico que considere pertinentes.

El Comité de Colocaciones Financieras se encargará de la evaluación y control de la inversión de los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley, los que sean dispuestos a administración del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, así como los recursos propios.

El Comité de Financiamiento en Vivienda y Hábitat se encargará de la evaluación y calificación de las condiciones, tipos y modalidades de financiamiento requerido para la ejecución de los planes, programas, proyectos y acciones, en vivienda y hábitat. Este Comité apoyará al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en las gestiones para la obtención de recursos públicos.

El Comité de Riesgo se encargará de sugerir acciones para la administración, identificación, medición y mitigación de los riesgos a que se encuentra expuesto el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

La Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat regulará el funcionamiento y las atribuciones de cada Comité de Apoyo Técnico.

#### Del personal

**Artículo 22.** Las empleadas o empleados del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrán el carácter de funcionarias públicas y funcionarios públicos, regidos por la Ley del Estatuto de la Función Pública y demás instrumentos vigentes para la fecha de publicación de la presente Ley en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

El régimen aplicable a las contratadas, los contratados, las obreras y los obreros será lo establecido en el contrato respectivo y en la legislación laboral.

### TÍTULO III

#### RECURSO DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

#### Capítulo I

##### Disposiciones Generales

#### De los recursos en general

**Artículo 23.** El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat contará con los recursos financieros a que se refiere la presente Ley y cualquier otro que disponga el Ejecutivo Nacional. Asimismo, contará con recursos no financieros tales como la tierra, o inmuebles en general, propiedad de cualquiera de los órganos o entes del Estado o de personas naturales o jurídicas de naturaleza privada, previo proceso de transferencia de propiedad conforme a la Ley, las tradiciones constructivas en términos de investigación, tecnología, capacitación, asistencia técnica y proyectos, entre otros, que integran el mercado de la vivienda y el hábitat, así como cualquier otro recurso necesario para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley.

#### Fondos para la administración y distribución de los recursos financieros del Sistema

**Artículo 24.** Los recursos financieros del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat serán depositados y administrados en los siguientes fondos:

1. Fondo de Aportes del Sector Público.
2. Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.
3. Fondo de Ahorro Voluntario, Individual o Colectivo para la Vivienda.
4. Fondo Nacional de Equipamiento Urbano
5. Fondo de las Alianzas Estratégicas.
6. Fondo de Garantías.
7. Fondo de Contingencia.
8. Cualquier otro que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Ninguno de los fondos a que se refiere esta ley, integrará el patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, regulará todo lo relacionado con los fondos aquí establecidos, a excepción de los Fondos para las Alianzas Estratégicas provenientes de Cajas de Ahorro y asociaciones de ahorro similares, el cual debe realizarse de forma conjunta con las vocerías de las trabajadoras y los trabajadores y en el marco de la ley que rige dicha materia.

#### Administración de los fondos

**Artículo 25.** La administración de los recursos de los Fondos previstos en la presente Ley será responsabilidad del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. No obstante, tanto éste como el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrán constituir, en calidad de fideicomitentes, los fideicomisos de administración que consideren pertinentes, así como realizar encargos de confianza, entre otros.

#### Inversión de los recursos

**Artículo 26.** Los recursos de los Fondos no colocados en los fines descritos en la presente Ley, incluidas las reservas técnicas del Fondo de Garantía y que se encuentren disponibles temporalmente para su aplicación, deberán invertirse en instrumentos financieros emitidos o avalados por la República que garanticen solvencia, liquidez y rentabilidad y deberá privilegiarse el equilibrio y diversificación de la cartera de colocación financiera de acuerdo al riesgo. Los Comités de Colocaciones y de Riesgo del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberán emitir su opinión previa a los efectos de las decisiones que, sobre la materia, deba adoptar la Junta Directiva.

Los rendimientos que se obtengan en virtud de cualquier operación realizada con recursos de cualquiera de los Fondos a que se refiere la presente Ley, formarán parte del Fondo que les dio origen.

#### Inembargabilidad de los fondos

**Artículo 27.** Los Fondos creados de conformidad con la presente Ley son inembargables.

#### Control de fideicomisos en materia de vivienda y hábitat

**Artículo 28.** Los fiduciarios de fideicomisos constituidos con recursos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, deberán notificar al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y al Banco Nacional Vivienda y Hábitat, todo atraso superior a sesenta (60) días que presente el cronograma de ejecución y desembolso propuesto por el organismo ejecutor, en cuyo caso, procederá el reintegro inmediato de los recursos no aplicados, al Fondo que corresponda. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, podrá determinar aquellos casos, en los que deban mantenerse los fideicomisos constituidos.

### Capítulo II

#### Del Fondo de Aportes del Sector Público

#### Constitución, objeto del fondo y finalidad de los recursos

**Artículo 29.** El Fondo de Aportes del Sector Público estará conformado por los recursos financieros que el Estado asigne al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y tiene por objeto el financiamiento para la vivienda y hábitat. Los recursos de este Fondo serán otorgados para los siguientes fines:

1. Ejecución y financiamiento de planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la vivienda y hábitat.
2. Cubrir costos de preinversión y elaboración de estudios y proyectos para la vivienda y hábitat.
3. Ejecución de proyectos para la atención de emergencia o contingencia en vivienda y hábitat, únicamente en caso de que los recursos del Fondo de Contingencia sean insuficientes y la Ministra o el Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat apruebe el cambio en la distribución de los recursos del plan anual.
4. Subsidio directo habitacional de conformidad a lo previsto en la presente Ley.
5. Incentivos en materia de vivienda y hábitat a otros órganos o entes de la Administración Pública y al sector privado.
6. Financiamiento para los planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la vivienda y hábitat, ejecutadas por el sector privado.
7. Financiamiento a los usuarios y usuarias del Sistema para la adquisición, construcción, sustitución, restitución, mejora para la reparación o remodelación, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios o cualquier otra actividad relacionada con la vivienda y el hábitat.
8. Facilidades financieras a las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, para el financiamiento de la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda de los asociados, así como para el mejoramiento de su hábitat.
9. Cubrir costos de los servicios provistos a este Fondo por los operadores financieros y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad a los parámetros que apruebe el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
10. Cualquier fin que considere conveniente el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia vivienda y hábitat, siempre que dicho fin tenga relación con el objeto de la presente Ley.



**De los recursos**

**Artículo 30.** Los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público provendrán de:

1. La asignación anual para vivienda y hábitat, establecida en la Ley de Presupuesto Nacional para el mantenimiento de las políticas, planes, proyectos, programas, obras y acciones de vivienda y hábitat a los que se refiere la presente Ley.
2. Las asignaciones extraordinarias destinadas al sector vivienda y hábitat, incluyendo leyes de endeudamiento, convenios interinstitucionales y recursos internacionales.
3. Los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos de este Fondo.
4. La recuperación de capital e intereses atribuibles a los contratos de financiamiento otorgados con los recursos de este Fondo, así como sus garantías.
5. Los recursos generados por la imposición de sanciones establecidas en la presente Ley y relacionadas con este Fondo.
6. Los recursos provenientes del financiamiento de organismos públicos o privados, nacionales o internacionales.
7. Los recursos financieros provenientes de la supresión y liquidación de entes adscritos al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, salvo disposición contraria prevista en el respectivo instrumento de supresión y liquidación.
8. Otros aportes públicos y privados, destinados a satisfacer los objetivos de la presente Ley.

**Capítulo III****Del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda****Constitución del fondo y finalidad de los recursos**

**Artículo 31.** El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido por el ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios efectuados por las trabajadoras o los trabajadores bajo dependencia y sus patronas o patronos. Los recursos de este Fondo serán otorgados para los siguientes fines:

1. Ejecución y financiamiento de planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la vivienda y hábitat de las usuarias y usuarios que hayan contribuido a este Fondo.
2. Financiamiento para la adquisición, construcción, sustitución, restitución, mejora para la reparación o remodelación, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios o cualquier otra actividad relacionada con la vivienda principal y el hábitat.
3. Cubrir costos de los servicios provistos a este Fondo por los operadores financieros y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad a los criterios y límites que apruebe el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
4. Financiamiento para la adquisición de materiales, mano de obra y servicios requeridos en la construcción de la vivienda autogestionada por el usuario con terreno, cuando sea calificado como elegible por el ministerio con competencia en vivienda y hábitat.
5. Para el subsidio directo habitacional retornable o no, de conformidad a lo previsto en la presente ley.

**De los recursos**

**Artículo 32.** El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido por:

1. El ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios efectuados por las trabajadoras o los trabajadores bajo dependencia y sus patronos.
2. Recuperación de capital y/o intereses atribuibles a los contratos de financiamiento otorgados con los recursos de este Fondo, así como sus garantías.
3. Los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos de este Fondo.
4. Los ingresos generados de la titularización de los contratos de financiamiento otorgados por el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda y/o el ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios efectuados por las trabajadoras o los trabajadores y las patronas o los patronos.
5. Los recursos provenientes del financiamiento de órganos o entes públicos o privados, nacionales o internacionales destinados a satisfacer los objetivos de la presente Ley.

6. Los recursos generados por la imposición de sanciones y cualesquiera otros aportes destinados a satisfacer los objetivos de la presente Ley.

**Del ahorro obligatorio del trabajador**

**Artículo 33.** El ahorro obligatorio de cada trabajadora o trabajador se registrará en una cuenta individual en este Fondo y reflejará desde la fecha inicial de su Incorporación:

1. El aporte mensual en la cuenta de cada trabajadora o trabajador equivalente al tres por ciento (3%) de su salario integral, indicando por separado; los ahorros obligatorios del trabajador equivalentes a un tercio (1/3) del aporte mensual y los aportes obligatorios de los patronos a la cuenta de cada trabajador, equivalente a dos tercios (2/3) del aporte mensual.
2. Los ingresos generados por la inversión financiera del aporte mensual correspondiente a cada trabajadora o trabajador.
3. Cualquier otro ingreso neto distribuido entre las cuentas de ahorro obligatorio de cada trabajadora o trabajador.
4. Los egresos efectuados en dicha cuenta por la trabajadora o el trabajador y los cargos autorizados según los términos establecidos en la presente Ley.
5. El aporte mensual a la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajadora o trabajador a que se refiere este artículo, así como la participación del patrono y del trabajador podrán ser modificados por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat. En todo caso, el aporte no podrá ser menor al tres por ciento (3%) establecido en este artículo.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, como administrador del Fondo de Ahorro Obligatorio, velará por la veracidad y la oportunidad de la información respecto a las transacciones efectuadas en la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajadora o trabajador.

El porcentaje aportado por la empleadora el empleador previsto en este artículo no formará parte de la remuneración que sirva de base para el cálculo de las prestaciones e indemnizaciones sociales contempladas en las leyes que rigen la materia.

**Recaudación de los aportes del ahorro obligatorio**

**Artículo 34.** La empleadora o el empleador deberá retener el ahorro obligatorio de cada trabajadora o trabajador, efectuar su correspondiente aporte y depositarlos en la cuenta de cada uno de ellos, en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.

**Disposición de los aportes obligatorios**

**Artículo 35.** Se podrá disponer de los aportes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda 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 vivienda principal, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de la presente Ley.
2. Por haber sido beneficiaria o beneficiario de jubilación, pensión de vejez, invalidez o discapacidad, salvo que manifieste su voluntad de continuar cotizando al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o mantenga un saldo deudor respecto a un contrato de financiamiento otorgado con recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley.
3. Por fallecimiento de la trabajadora o trabajador, en cuyo caso el saldo de su cuenta individual formará parte del haber hereditario.

Los haberes de cada trabajadora o trabajador aportante en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda podrán ser objeto de cesión total o parcial en los términos y condiciones que establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

**Capítulo IV****Del Fondo de Ahorro Voluntario, Individual o Colectivo para la Vivienda****Constitución y finalidad de los recursos**

**Artículo 36.** El Fondo de Ahorro Voluntario, Individual o Colectivo para la Vivienda, está conformado por el ahorro voluntario, de las trabajadoras y los trabajadores no dependientes o emprendedores, de las organizaciones sociales u organizaciones de base del poder popular, que formen parte del Sistema de Vivienda y Hábitat. Dichos recursos serán otorgados para los siguientes fines: