

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.

#### Fuentes de recursos

**Artículo 37.** El Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda se constituye por:

1. El ahorro voluntario del usuario o usuaria, con o sin relación de dependencia. Dicho ahorro será establecido de manera potestativa por el propio usuario o usuaria del Sistema.
2. Otros aportes que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat como incentivo al ahorro.

La 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 Voluntario para la Vivienda.
5. Los recursos provenientes del financiamiento de órganos y 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.

#### De los Incentivos

**Artículo 38.** El Ejecutivo Nacional en la Ley de Presupuesto Anual, asignará una cantidad que, como incentivo, formará parte de los recursos del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. Esta cantidad se determinará anualmente de acuerdo a un plan de incentivos que fomenten el ahorro voluntario, formulada por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en coordinación con el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de finanzas públicas. Para ello tomará en cuenta, entre otras cosas, el volumen de recursos acumulados y el número de ahorristas de este Fondo, los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos, además de otras variables macroeconómicas que pudiesen incidir en su distribución, calidad o desempeño. Dicha subvención será administrada por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Los usuarios y usuarias del Sistema de Vivienda y Hábitat que sean beneficiarios de estos incentivos deben mantener su contribución a este Fondo durante el disfrute de los mismos, en las condiciones y plazos que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### Del ahorro voluntario

**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.

#### Recaudación del ahorro voluntario

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

#### Disposición del ahorro voluntario por el usuario y usuaria

**Artículo 41.** La usuaria y usuario 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 en materia de vivienda y hábitat.

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

#### 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.

#### Capítulo V

#### Fondo Nacional de Equipamiento Urbano

#### 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, 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.

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.

#### Capítulo VI

#### De las Alianzas Estratégicas

#### 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 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.

#### Capítulo VII

#### Fondo de Garantía

#### Constitución y objeto del fondo

**Artículo 45.** El Fondo de Garantía es aquel constituido por las primas que deberán pagar las beneficiarias o los beneficiarios de créditos otorgados con recursos previstos en la presente Ley.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat regulará todo lo relativo a la determinación de la prima, los eventos que serán cubiertos, los términos y demás aspectos relacionados con el Fondo de Garantía.

#### Cobertura

**Artículo 46.** El Fondo de Garantía cubrirá:

1. El pago del capital, los Intereses adeudados, las primas del Fondo de Garantía adeudadas, los gastos de juicio, las cuotas de condominio, las tasas de servicios públicos, los impuestos municipales y la reparación de la vivienda asociados a los contratos de financiamiento cuyo nivel de morosidad conlleve a la ejecución de las hipotecas.

2. El pago de la porción de capital o saldo adeudado correspondiente, en caso de fallecimiento o cesantía de uno o varios usuarios o usuarias del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que hubieren suscrito contratos de financiamiento respecto de cualquier actividad relacionada con el objeto de la presente Ley.

3. El pago de la porción de capital o saldo adeudado correspondiente ante los daños que con motivo de incendio y aliados, terremoto, inundación, se ocasionen en la vivienda principal que es garantía hipotecaria de los contratos de financiamiento para la adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución, mejora, reparación o remodelación de vivienda principal o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de la presente Ley. El Fondo de Garantía sólo cubrirá a los usuarios y usuarias del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que hubieren suscrito dichos contratos de financiamiento.

4. Hasta por seis cuotas consecutivas, el pago del capital, los intereses y las primas del Fondo de Garantía adeudadas, cuando quienes hayan suscrito contratos de financiamiento para la adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución, mejora reparación o remodelación de vivienda principal o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de la presente Ley, hayan perdido su empleo.

Para cada uno de los supuestos aquí expuestos el Fondo constituirá y mantendrá reservas técnicas.

#### Reaseguro de riesgos

**Artículo 47.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá contratar con compañías reaseguradoras la cobertura prestada por el Fondo de Garantía en la forma más conveniente a sus intereses, con base a estudios actuariales que deberá realizar.

### Capítulo VIII Fondo de Contingencia

#### Objeto del fondo

**Artículo 48.** El Fondo de Contingencia es aquel que tiene por objeto atender cualquier necesidad o asunto de urgente realización en materia de vivienda y hábitat. Todas las acciones que se realicen con los recursos de este Fondo serán ordenadas, dirigidas y coordinadas por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, quien mediante acto motivado tendrá la plena disposición sobre tales recursos.

#### Fuente de recursos

**Artículo 49.** El Ejecutivo Nacional asignará los recursos necesarios al Fondo de Contingencia conforme a la solicitud que formule la Ministra o el Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### Uso de los recursos

**Artículo 50.** Los términos y condiciones de la ejecución de los recursos de este Fondo serán establecidos por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Las zonas afectadas por la catástrofe natural, deben ser evaluadas por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, y los expertos y asesores que éste designe a tal efecto, con el fin de determinar la pertinencia de su rehabilitación y uso, y establecer las prioridades y acciones a desarrollar.

### TÍTULO IV DEL MERCADO SECUNDARIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA

#### Capítulo I De la generación de los valores hipotecarios

##### Del mercado secundario de créditos hipotecarios

**Artículo 51.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, con el objeto de destinar nuevos recursos al otorgamiento de créditos hipotecarios a través de cada Fondo, podrá desarrollar modalidades de mercado secundario de créditos hipotecarios, en los términos que se definen en la presente Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. La emisión y comercialización de valores hipotecarios con garantía de los saldos deudores de créditos hipotecarios otorgados por los Fondos de Ahorro para la Vivienda y por el Fondo de Aportes del Sector Público, se efectuará en los términos y condiciones que se definan en la presente Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela.

#### De los derechos de los ahorrista y prestatarios en la cesión o venta de la cartera de créditos

**Artículo 52.** Cuando la modalidad de desarrollo del mercado secundario de créditos hipotecarios, otorgados con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda o del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, conlleve la venta o cesión de la cartera de créditos, ésta no debe generar pérdidas al Fondo que afecten el patrimonio de cada ahorrista. En ninguna modalidad que se desarrolle, el traspaso de los flujos de caja de la cartera, generará incremento de las cuotas e intereses de los créditos otorgados.

#### Del rendimiento de la cartera que respalda una emisión de valores hipotecarios y de la integridad financiera de cada fondo

**Artículo 53.** Con el fin de garantizar el rendimiento de las cuentas de los ahorristas de los Fondos que emitan valores hipotecarios o titularicen parte de su cartera hipotecaria:

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previo a la emisión, debe contar con el registro de la demanda real de los recursos.

Los recursos provenientes de estas operaciones, deberán ser colocados en un plazo máximo de dos días hábiles desde la fecha de recepción.

Con el fin de garantizar la integridad de cada Fondo, los recursos que se obtengan de la titularización de carteras, formarán parte del Fondo que les dio origen.

### Capítulo II De la Garantía de los Valores Hipotecarios

#### Condiciones para las emisiones de valores hipotecarios

**Artículo 54.** La cartera hipotecaria que servirá de garantía a una emisión, debe ser auditada técnicamente, obtener certificación de auditores externos sobre la situación financiera, económica y de riesgo y, por lo menos la calificación de riesgo de una firma especializada de reconocida trayectoria nacional.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, en el caso de emisión de valores hipotecarios donde la garantía de los saldos deudores de los préstamos hipotecarios no sea suficiente para cubrir los riesgos de mora de la cartera, podrá sobrecolateralizar la emisión y establecer cláusula de reemplazo de los créditos, siempre que no afecte al ahorrista habitacional.

#### Del fondo de liquidez para las emisiones de valores hipotecarios

**Artículo 55.** Cuando el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat emita valores hipotecarios, debe crear un mecanismo financiero que se denominará Fondo de Liquidez. Este Fondo permitirá asegurar el flujo oportuno de recursos al inversionista. El monto del Fondo requerido para respaldar cada emisión, será determinado por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previo estudio actuarial y financiero. Los términos y condiciones de creación y administración de este Fondo se establecen en el Reglamento de la presente Ley.

### TÍTULO V DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS

#### Capítulo I De los Planes Proyectos y Acciones

##### Planes

**Artículo 56.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat tendrá a su cargo la planificación y programación de los planes a nivel nacional en el sector de vivienda y hábitat, atendiendo a las directrices emanadas de la planificación centralizada y el plan nacional de ordenación y desarrollo del territorio y sus desarrollos.

La elaboración de planes y programas por parte de los Estados, Municipios, Parroquias y comunidades, se sujetarán a los lineamientos que al efecto establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### 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.

#### 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.

#### Formas de producción de los usuarios y usuarias

**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.

#### 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.

## TÍTULO VI DEL CONSUMO DE VIVIENDAS

### Capítulo I

#### Normas Generales de Acceso al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

##### Acceso general

**Artículo 61.** Podrán acceder a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, todas y todos los usuarios y usuarias inscritas 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 aquellas usuarias y 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 y usuarias 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.

##### Sujetos de atención especial

**Artículo 62.** Serán considerados como sujetos de protección especial, los siguientes:

1. Las comunidades indígenas.
2. Las damnificadas o los damnificados.

3. Las personas que tengan disminuidas sus capacidades físicas o psíquicas.
4. Las personas mayores de sesenta años de edad.
5. Las mujeres solas o los hombres solos, que ejerzan la Jefatura de familia, con ingreso mensual de hasta un máximo de tres salarios mínimos urbanos.
6. Las personas y las familias con ingreso promedio mensual menor a dos salarios mínimos urbanos.
7. Cualquier otra persona o grupo que así sea declarado por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### Niveles de atención

**Artículo 63.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá regular los requisitos y prioridades para el acceso de los usuarios y usuarias a los beneficios del Sistema, pudiendo considerar los siguientes parámetros:

1. Nivel de ingreso.
2. Personas que integran el grupo familiar según su número, filiación y condiciones socioeconómicas.
3. Condición laboral de las o los integrantes mayores de edad del grupo familiar y tipo de empleo según su carácter formal o informal.
4. Tipo de necesidad del grupo familiar en materia de vivienda y hábitat.
5. Cantidad máxima del préstamo a ser otorgado.
6. Precio máximo de las viviendas a ser adquiridas.
7. Ahorros acumulados.
8. Cualquier otro que establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### 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 beneficiarias y beneficiarios, 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.

#### Subsidio directo habitacional

**Artículo 65.** El subsidio directo habitacional constituye una ayuda directa del Estado de carácter no reembolsable, salvo la excepción prevista en la presente Ley y su reglamento. El subsidio directo habitacional está destinado a apoyar a los usuarios y usuarias del Sistema para cualquier proceso u operación relacionada con la vivienda principal, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la normativa dictada al efecto. El referido subsidio será otorgado por una sola vez, en una porción única o de manera progresiva.

En caso de adquisición de viviendas, el documento de compraventa deberá contener el monto del subsidio recibido. En cualquier otro supuesto, deberá reflejarse el monto del subsidio en el documento respectivo, siempre que ello sea posible. En todo caso, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberá oficiar a la autoridad registral competente según la ubicación del inmueble a que se refiere dicho subsidio, para que se haga el asiento correspondiente.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat regulará lo relativo al subsidio directo habitacional.

#### Reintegro del subsidio directo habitacional

**Artículo 66.** Las beneficiarias o los beneficiarios del subsidio directo habitacional podrán enajenar la vivienda para la cual lo hubieren recibido. No obstante, si la enajenación se produce dentro de los cinco (5) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del subsidio, este deberá ser reintegrado a su valor actualizado al momento de la enajenación.

Las registradoras o registradores públicos no podrán inscribir ninguna negociación sin el comprobante de cancelación del monto del subsidio actualizado emitido por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, salvo que tal negociación se realice una vez transcurrido el plazo a que se refiere este artículo.

## Capítulo II Del Financiamiento de la Vivienda y Hábitat

### De la cartera hipotecaria obligatoria

**Artículo 67.** Además de los préstamos hipotecarios que se otorguen con los recursos de los fondos a que se refiere la presente Ley, los bancos e instituciones financieras se encuentran en la obligación de destinar recursos propios al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de viviendas principales.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en Materia de Vivienda y Hábitat establecerá el porcentaje anual de la cartera hipotecaria obligatoria que las instituciones del Sector Bancario deberán cumplir.

En tal sentido, el Ministerio podrá regular los mecanismos y parámetros en segmentos, tramos y períodos de forma anual, semestral, trimestral o mensual para que las Instituciones del Sector Bancario den cumplimiento a la misma, igualmente podrá direccionarla de conformidad con las líneas estratégicas establecidas por el Poder Ejecutivo Nacional.

### Condiciones de los créditos hipotecarios

**Artículo 68.** Los créditos hipotecarios para viviendas principales otorgados con ocasión de la presente Ley, podrán ser concedidos hasta por el cien por ciento (100%) del valor del inmueble dado en garantía según el avalúo que se practique. Estos créditos no estarán sujetos a las limitaciones establecidas por la legislación que regule la materia de bancos y otras instituciones financieras.

### Crédito mixto

**Artículo 69.** Todo usuario y usuaria del sistema podrá optar a un préstamo a largo plazo que incluya la adquisición de terreno y la construcción de vivienda principal en dicho terreno.

La porción del crédito destinada a la adquisición del terreno será garantizada con hipoteca de primer grado sobre dicho inmueble.

La porción del crédito destinada a la construcción de la vivienda principal será administrada por la institución otorgante del préstamo, constituyendo fideicomiso especial que durará por el tiempo de construcción según el proyecto que al efecto se presente. La institución otorgante del crédito será beneficiaria de los rendimientos que se generen por la administración del fideicomiso.

Culminada la construcción, cesará el fideicomiso y el monto adeudado a la fecha se reestructurará en un solo instrumento, quedando garantizado mediante ampliación de la garantía hipotecaria de primer grado a fin de incluir la vivienda construida.

### De la determinación de la cuota de pago

**Artículo 70.** Las cuotas mensuales para el pago de los préstamos hipotecarios otorgados conforme a la presente Ley, podrán variar entre un cinco por ciento (5%) y veinte por ciento (20%) del ingreso total mensual familiar y, en ningún caso, la sumatoria de la amortización de capital y pago de intereses podrá exceder de un veinte por ciento (20%) del ingreso total mensual familiar. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá, mediante Resolución, variar los porcentajes establecidos en este artículo.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat solicitará al operador financiero autorizado que cada deudor hipotecario consigne anualmente los recaudos necesarios para la determinación de la cuota en función de sus ingresos.

### Financiamiento

**Artículo 71.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat propondrá los diferentes modelos de financiamiento para la libre escogencia por parte del solicitante del préstamo. Las registradoras o registradores públicos deberán exigir para la protocolización del contrato de préstamo el instrumento contentivo de la aprobación del modelo aprobado.

### Prohibición de créditos hipotecarios simultáneos

**Artículo 72.** No podrán otorgarse créditos hipotecarios simultáneos con los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley o con recursos remanentes de naturaleza similar previstos en leyes o Instrumentos anteriores, salvo en los casos que mediante Resolución establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

### De la garantía de los préstamos

**Artículo 73.** Los préstamos para adquisición de vivienda principal que se otorguen con recursos de los Fondos a que se refiere la presente Ley serán garantizados con una hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del préstamo a favor del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá autorizarla constitución de hipotecas de segundo grado o compartir la de primer grado en caso de que se trate de acreedores institucionales.

En las otras modalidades de préstamo, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá considerar la constitución de garantías de otro tipo, tomando en cuenta el tipo de solicitud, el monto del financiamiento y las condiciones socioeconómicas del o los solicitantes.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat definirá quiénes podrán ser los acreedores institucionales y elaborará los modelos de documento hipotecario y los remitirá al operador autorizado para su debida protocolización.

### Prohibición de enajenar

**Artículo 74.** El inmueble hipotecado no podrá ser enajenado sin la autorización del acreedor hipotecario, mientras el préstamo otorgado de conformidad con la presente Ley no haya sido pagado.

### Exención

**Artículo 75.** 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 la presente Ley.

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 presentación ante el Registro correspondiente.

## Capítulo III Del Arrendamiento Inmobiliario de Viviendas

### Arrendamiento como forma de consumo de vivienda

**Artículo 76.** Se contempla el arrendamiento inmobiliario como una forma de consumo de viviendas dentro del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat previsto en la presente Ley. En tal sentido, todas las normas relativas a dicho Sistema podrán ser aplicadas al arrendamiento inmobiliario de viviendas, en los términos que establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

### Regulación del arrendamiento de viviendas

**Artículo 77.** Corresponde al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat la regulación del arrendamiento inmobiliario de viviendas, especialmente en cuanto a los tipos de viviendas susceptibles de ser arrendadas total o parcialmente, así como sus características mínimas lo relativo a las garantías que deba prestar el arrendatario y la regulación del canon de arrendamiento en atención al valor del inmueble, determinado conforme a los parámetros siguientes: área, ubicación, estado de mantenimiento, fecha de construcción, servicios públicos disponibles y cualquier otro parámetro aplicable a tal efecto.

Todo lo no previsto en la presente Ley, se sujetará a las disposiciones legales que regulen la materia de arrendamientos en general.

### Incentivos al arrendamiento de viviendas

**Artículo 78.** El Ejecutivo Nacional podrá establecer Incentivos tributarios o de cualquier otra índole para promover el arrendamiento inmobiliario de viviendas.

### Solución de conflictos en sede Administrativa

**Artículo 79.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la dependencia creada a tal efecto, actuará como instancia mediadora o conciliadora, en los conflictos que se susciten entre arrendadores y arrendatarios de viviendas, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los órganos jurisdiccionales competentes.

### Procedimiento conciliatorio

**Artículo 80.** Cualquiera de las partes de la relación arrendaticia podrá consignar su solicitud o denuncia escrita, debidamente motivada y documentada, por ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, quien procederá a citar a la otra parte para que comparezca a exponer sus alegatos y defensas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su citación, en audiencia que se celebrará en presencia de la solicitante o el solicitante y presidida por las funcionarias o los funcionarios designados a tal efecto.

De ser necesario, podrá prolongarse, suspenderse o fraccionarse la audiencia cuantas veces sea requerida para lograr la solución del conflicto, sin que el lapso total exceda de diez (10) días hábiles.

La inasistencia de la solicitante o el solicitante a la audiencia en general o a cualquiera de sus sesiones se considerará como desistimiento de su pedimento. La inasistencia de la otra parte será considerada como aceptación de los hechos o situaciones expresadas por el solicitante. En cualquier caso, el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat dejará constancia de tales supuestos mediante acta levantada al efecto.

#### **Culminación del procedimiento**

**Artículo 81.** Culminada la audiencia a que se refiere el artículo anterior, se suscribirá un acta entre ambas partes y el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en la cual se hagan constar los acuerdos o soluciones que las partes hubieren adoptado. En caso de haber resultado infructuoso el procedimiento conciliatorio, se dejará constancia de tal circunstancia mediante acta suscrita por las partes y por el Ministerio. Agotado el procedimiento conciliatorio, las partes podrán acudir libremente ante los órganos jurisdiccionales competentes para hacer valer sus pretensiones.

### **TÍTULO VII**

#### **DE LAS TIERRAS URBANAS Y URBANIZABLES**

#### **Capítulo I**

##### **De las tierras urbanas**

#### **Administración de las tierras**

**Artículo 82.** Corresponderá al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat la administración y disposición sobre las tierras urbanas y urbanizables propiedad de la República, o de cualquiera de los entes adscritos a los diversos Ministerios, para su empleo en vivienda y hábitat. Tales procesos estarán exentos de los procedimientos ordinarios previstos en otras leyes.

#### **Regularización de la tenencia de la tierra**

**Artículo 83.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat procurará la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos populares, bajo criterios de justicia y equidad, con la participación activa y protagónica de la comunidad organizada, de acuerdo con la ley especial que rija la materia, con la finalidad de facilitar el acceso a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. En tal sentido, tendrá la competencia correspondiente para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de tierras públicas nacionales.

#### **Programa de suelos urbanizables**

**Artículo 84.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá desarrollar un programa dirigido a crear una oferta de suelos urbanizables, de acuerdo con las previsiones de evolución de las ciudades y áreas metropolitanas del país, dentro de las poligonales previstas en los planes urbanos. A tal fin, mantendrá un programa de adquisición anticipada de suelos y de construcción de las infraestructuras primarias necesarias.

#### **Transformación Integral de los asentamientos urbanos populares**

**Artículo 85.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en coordinación con los órganos y entes públicos competentes, deberá adoptar los planes y programas necesarios para lograr la transformación integral de los asentamientos urbanos populares, que permita el mejoramiento o construcción de vías adecuadas de acceso y tránsito al sector, de redes de servicios públicos y de infraestructuras para servicios de educación, salud, recreación y organización comunal, con el propósito de lograr la integración de sus habitantes al disfrute pleno de la vida urbana, promoviendo la participación protagónica, cooperación activa, democrática, deliberante, autogestionaria, corresponsable y organizada, fortaleciendo el Poder Popular, a través de los Comités de Tierra Urbana incorporados a los Consejos Comunales.

#### **Transmisión de propiedad u otros derechos reales de bienes de los entes públicos**

**Artículo 86.** Con el objeto de facilitar el acceso a los beneficios del Sistema, los entes públicos, previa coordinación y aprobación por parte del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, podrán dictar los actos o celebrar los acuerdos que sean necesarios, de conformidad con las normas aplicables, para transmitir la propiedad u otros derechos reales sobre los terrenos o edificaciones, en el caso de que hayan venido siendo ocupados de manera pacífica, en conciliación de posesión legítima.

#### **Prohibición de invasiones u ocupaciones ilegales e intervención del Estado**

**Artículo 87.** La invasión u ocupación de terrenos públicos o privados por parte de personas naturales o jurídicas impide el disfrute de los beneficios previstos en la presente Ley y las propietarias o los propietarios afectados podrán ejercer las acciones judiciales de protección que establece el ordenamiento. Los entes públicos de carácter nacional, estatal o municipal no formalizarán en ningún caso la propiedad de las viviendas o terrenos ocupados ilegalmente.

Seguirán vigentes los procedimientos de expropiación en los casos ocurridos antes de la entrada en vigencia del Decreto Presidencial N° 1.666, del 4 de febrero de 2002.

#### **Catastro de las tierras y bienhechurías**

**Artículo 88.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, instrumentará las acciones necesarias para levantar el catastro de las tierras y bienhechurías a que se refieren los artículos anteriores. Los estados y municipios colaborarán, en el ámbito de sus competencias, a los fines de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo.

### **TÍTULO VIII**

#### **DE LOS CONVENIOS DE PAGO, FRACCIONAMIENTOS Y PLAZOS**

#### **Facultad de suscribir convenios**

**Artículo 89.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá suscribir convenios de pago, conceder fraccionamientos y plazos para el pago de deudas atrasadas. En este caso, se causarán intereses sobre los montos financiados, los cuales serán equivalentes a la tasa activa bancaria vigente al momento de la suscripción del convenio.

Si durante la vigencia del convenio se produce una variación de diez por ciento (10%) o más entre la tasa utilizada en el Convenio y la tasa bancaria vigente, se procederá al ajuste de las cuotas restantes utilizando la nueva tasa.

En ningún caso se suscribirán convenios de pago, concederán fraccionamientos o plazos para el pago de deudas atrasadas, cuando el solicitante se encuentre en situación de quiebra. En caso de incumplimiento de las condiciones y plazos concedidos, de desaparición o insuficiencia sobrevinida de las garantías otorgadas o de quiebra del solicitante, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat dejará sin efecto las condiciones o plazos concedidos, y exigirá el pago inmediato de la totalidad de la obligación a la cual ellos se refieren.

Si la solicitante o el solicitante sustituyen la garantía o cubre la insuficiencia sobrevinida de esa garantía, se mantendrán las condiciones y plazos que se hubieren concedido.

La negativa del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat de suscribir convenios de pago, conceder fraccionamientos y plazos para el pago no tendrá recurso alguno.

Los fraccionamientos y plazos para el pago a los que se refiere este artículo no se aplicarán en los casos de obligaciones provenientes de tributos retenidos o percibidos. No obstante, en estos casos, la Administración Tributaria podrá conceder fraccionamientos o plazos para el pago de los intereses moratorios y las sanciones pecuniarias generados con ocasión de los mismos.

Se entenderá, por tasa activa bancaria vigente la tasa activa promedio de los seis (6) principales bancos comerciales y universales del país con mayor volumen de depósitos, excluidas las carteras con intereses preferenciales, calculado por el Banco Central de Venezuela para el mes calendario inmediato anterior.

#### **Exigencia de garantías**

**Artículo 90.** Cuando se celebren convenios particulares para otorgamiento de fraccionamientos, plazos u otras facilidades de pago, en cualquiera de los casos señalados por la presente Ley, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat requerirá a la solicitante o al solicitante constituir garantías suficientes, ya sean personales o reales.

#### **De las fianzas**

**Artículo 91.** Cuando se constituyan fianzas para garantizar el cumplimiento de convenios de pago, éstas deberán otorgarse en documento autenticado, por empresas de seguros o instituciones bancarias establecidas en el país, o por personas de comprobada solvencia económica, y estarán vigentes hasta la extinción total de la deuda u obligación afianzada.

Las fianzas deberán ser otorgadas a satisfacción del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y deberán ser solidarias y contener la renuncia expresa de los beneficios que acuerde la ley a favor del fiador. A los fines de lo previsto en este artículo, se establecerá como domicilio especial la ciudad de Caracas.

**Plazos**

**Artículo 92.** La máxima autoridad del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat establecerá el procedimiento a seguir para la suscripción de convenios de pago, el otorgamiento de fraccionamientos y plazos para el pago, pero en ningún caso éstos podrán exceder de treinta y seis (36) meses.

**Falta de pago**

**Artículo 93.** La falta de pago de las obligaciones establecidas en la presente Ley, las normas que la desarrollan o en contratos, dentro del plazo establecido, hace surgir, de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento previo de la Administración, la obligación de pagar intereses moratorios desde el vencimiento del plazo establecido para el pago hasta la extinción total de la deuda, equivalentes a 1, 2 veces la tasa activa bancaria aplicable, respectivamente, por cada uno de los períodos en que dichas tasas estuvieron vigentes.

A los efectos indicados, la tasa será la activa promedio de los seis (6) principales bancos comerciales y universales del país con mayor volumen de depósito, excluidas las carteras con intereses preferenciales, calculada por el Banco Central de Venezuela, para el mes calendario inmediato anterior.

**Privilegios**

**Artículo 94.** Los créditos y obligaciones derivadas de la presente Ley gozan de privilegio general sobre todos los bienes del obligado, y tendrán prelación sobre los demás créditos con excepción de los garantizados con derecho real.

El privilegio es extensivo a los accesorios del crédito u obligación y a las sanciones de carácter pecuniario.

## TÍTULO IX DEL CONTROL Y DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

### Capítulo I Del Control

**Ejercicio del control**

**Artículo 95.** El control, inspección y supervisión de la aplicación de la normativa contenida en la presente Ley y la normativa complementaria dictada a efecto, será ejercido por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat con las más amplias facultades.

Dicho control se ejercerá sin perjuicio de las facultades que posean otros órganos y entes, de conformidad con el resto del ordenamiento jurídico.

**Inspecciones y Averiguaciones**

**Artículo 96.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrán ejecutar Inspecciones y averiguaciones administrativas de oficio o a solicitud de particulares. De cada averiguación administrativa se formará un expediente. Si surgen indicios de responsabilidad penal, se remitirá copia certificada del expediente al Ministerio Público.

En las visitas de inspección se levantará acta que firmarán el o los funcionarios que participen en ella y la persona inspeccionada, a quien se entregará copia del acta. Si ésta se negare a firmar, se dejará constancia de ello.

### Capítulo II De las Sanciones

**Potestad Sancionatoria**

**Artículo 97.** Las contravenciones a esta Ley y a sus normas complementarias serán sancionadas por la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, sin perjuicio de lo establecido en otras leyes.

**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 Bolívars 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 Bolívars 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 Bolívars 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 Bolívars 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 Bolívars 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.

**Sanciones a los Operadores Financieros**

**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 y usuarias; 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 ochocientos (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.

**Sanciones Comunes**

**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.

**Suspensión temporal certificación de operadores financieros**

**Artículo 101.** Los operadores financieros serán sancionados con suspensión de la certificación, hasta por seis meses, en caso de haber incurrido en cualquier supuesto de desacato.

La suspensión se hará efectiva desde el momento mismo de su notificación. No obstante, el operador financiero suspendido deberá continuar, hasta su culminación, la tramitación de todos los asuntos pendientes referentes a la presente Ley, sin que pueda tramitar nuevos asuntos hasta tanto cese la suspensión.

**Revocatoria de certificación de operadores financieros**

**Artículo 102.** Sin perjuicio de las multas que corresponda aplicar de conformidad con lo previsto en la presente Ley, se impondrá sanción de revocatoria de la certificación a los operadores financieros que incurran por segunda vez en cualquiera de las infracciones por las que hubieren sido sancionados anteriormente.

La revocatoria se hará efectiva desde el momento mismo de su notificación. No obstante, el operador financiero deberá continuar, hasta su culminación, la tramitación de todos los asuntos pendientes referentes a la presente Ley.

**Amonestación Pública**

**Artículo 103.** La amonestación moral y pública procederá como sanción accesoria y acarreará la fijación de un Cartel contentivo de la palabra "Infractor" que será fijado en un lugar visible desde el exterior del sitio donde tiene su sede el sujeto pasivo de la sanción principal, en el momento de notificarle de la misma. Dicho acto de amonestación podrá ser publicado a costa del infractor, de conformidad con los parámetros que establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, en dos de los diarios de mayor circulación a nivel nacional, dejándose constancia de la afectación que su conducta haya producido en la prestación del servicio público de vivienda y hábitat y llevará la indicación de la norma infringida y los datos de la sanción principal.

**Concurrencia**

**Artículo 104.** Cuando un mismo hecho implique diferentes infracciones, se aplicará la sanción correspondiente a la de mayor gravedad.

**Responsabilidad**

**Artículo 105.** Las autoras o autores, coautoras o coautores, cómplices y encubridoras o encubridores de infracciones y faltas son responsables de conformidad con lo establecido en la presente Ley, sin menoscabo de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que diere lugar su actuación.

Las personas naturales, las personas jurídicas de derecho público o de derecho privado y las entidades sin personalidad jurídica, son responsables por infracciones o faltas según lo dispuesto en la presente Ley, independientemente de la responsabilidad que puedan tener sus representantes, directoras o directores, gerentes o gerentes (Sic), administradoras o administradores o mandatarias o mandatarios por su actuación personal en la infracción o falta.

**Del destino de los recursos de las multas**

**Artículo 106.** Los recursos generados por las multas, que de conformidad con la presente Ley se impongan a los sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, pasarán a formar parte del Fondo a que resulte afectado. En caso de no existir relación alguna en la multa impuesta y cualquiera de los Fondos a que se refiere esta Ley, el producto de la multa formará parte del patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Capítulo III****Del Procedimiento Administrativo Sancionatorio****Potestad sancionatoria**

**Artículo 107.** Las infracciones a la presente Ley y a sus normas complementarias serán sancionadas por la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, conforme al procedimiento descrito en este título. Ello sin perjuicio de las potestades que se ejerzan de conformidad con otras leyes o normas aplicables.

**Auto de apertura**

**Artículo 108.** El procedimiento administrativo sancionatorio se iniciará mediante auto de apertura, el cual deberá especificar los cargos previos, los hechos investigados, las medidas cautelares que se consideren necesarias, las posibles sanciones aplicables en caso de que se compruebe la comisión de la infracción. En el mismo auto, se ordenará la notificación de la presunta infractora o el presunto infractor para que presente sus alegatos y defensas por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

**Notificación**

**Artículo 109.** Las notificaciones se realizarán conforme a la Ley que regule la materia de procedimientos administrativos.

**Pruebas**

**Artículo 110.** Si el procedimiento no se da por concluido en virtud de la admisión de los hechos por parte de la presunta infractora o el presunto infractor, se abrirá al día hábil siguiente a la consignación del escrito de alegatos y defensas, un lapso probatorio de cinco (05) días hábiles para la promoción y evacuación de pruebas.

La Administración impulsará de oficio el procedimiento y podrá acordar, en cualquier momento, la práctica de las pruebas que estime necesarias.

**Decisión**

**Artículo 111.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del lapso probatorio, la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat dictará su decisión. El lapso de decisión podrá ser prorrogado una vez y hasta por el mismo tiempo.

Contra las decisiones de la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá interponerse el recurso de reconsideración dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de dicha decisión, o acudir directamente a la vía Jurisdiccional dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes.

Ejercido el Recurso de Reconsideración, el Presidente deberá decidir dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la interposición del mismo. Si se recurre por esta vía, el recurrente deberá esperar antes de optar a la vía jurisdiccional, la resolución del asunto o el vencimiento del lapso para decidir.

Asimismo, el recurrente podrá intentar recurso jerárquico ante la Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la decisión que resuelva el recurso de reconsideración o al haberse vencido el lapso para decidir dicho recurso. La decisión de la Junta Directiva deberá producirse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. Dicha decisión agota la vía administrativa.

Notificada la decisión de la Junta Directiva el particular dispondrá de noventa (90) días hábiles siguientes, para interponer el recurso de nulidad que considere en la vía jurisdiccional.

**Capítulo IV****Del Juicio Ejecutivo para el Cobro de Deudas a los Fondos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat****Objeto del Juicio**

**Artículo 112.** Los actos administrativos contractuales contentivos de obligaciones líquidas y exigibles a favor del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda y Fondo de Aportes del Sector Público constituirán título ejecutivo, y su cobro judicial ocasionará embargo de bienes, siguiendo el procedimiento previsto en la presente Ley.

**De la Competencia**

**Artículo 113.** La solicitud de ejecución de la deuda deberá interponerse ante los Tribunales con competencia en lo contencioso administrativo.

**Inicio de la demanda y solicitud de embargo de bienes**

**Artículo 114.** El procedimiento se iniciará mediante escrito en el cual se expresará la identificación de los representantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, del demandado, el carácter con que se actúa, objeto de la demanda, y las razones de hecho y de derecho en que se funda. En la misma demanda el representante del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat solicitará, y el Tribunal así lo acordará, el embargo ejecutivo de bienes propiedad del deudor que no exceda del doble del monto de la ejecución, más una cantidad estimada prudencialmente por el Tribunal para responder del pago, del rendimiento de los aportes y costas del proceso. Si el embargo se realiza sobre dinero en efectivo, se limitará al monto de la demanda más la estimación de los rendimientos y costas.

**Garantía de los Bienes Objeto del Embargo**

**Artículo 115.** Ordenado el embargo, el Juez designará al depositario judicial.

**Tercería**

**Artículo 116.** Cuando un tercero pretenda ser preferido al demandante o pretenda que son suyos los bienes embargados, propondrá demanda ante el Tribunal, de la cual se pasará copia a las partes, y la controversia se sustentará según su naturaleza y cuantía, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil en materia de tercería.

**Plazo para contestar la demanda**

**Artículo 117.** Admitida la demanda, se acordará la intimación del deudor para que pague o compruebe haber pagado, apercibido de ejecución, y en el lapso de diez (10) días hábiles de despacho contados a partir de su intimación.

El deudor, en el lapso concedido para pagar o comprobar haber pagado, podrá hacer oposición a la ejecución demostrando fehacientemente haber pagado su deuda al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o Fondo de Aportes al Sector Público a cuyo efecto deberá consignar documento que lo compruebe.

**Oposición al embargo**

**Artículo 118.** En caso de oposición, se abrirá de pleno derecho una articulación probatoria que no podrá exceder de ocho (8) días hábiles de despacho, para que las partes promuevan y evacúen las pruebas que consideren convenientes. En todo caso, el Tribunal resolverá al día de despacho siguiente. De la decisión del Juez se oírá apelación en un solo efecto. Si el opositor prueba su propiedad sobre los bienes sujetos a embargo, el mismo quedará sin efecto. En caso de no probar su propiedad sobre los bienes se confirmará el embargo.

**Remate de los Bienes**

**Artículo 119.** Vencido el lapso establecido en el encabezamiento del artículo anterior y declarada sin lugar la incidencia de oposición sin que el deudor hubiere acreditado el pago, se procederá al remate de los bienes embargados.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.** El Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR), creado por Ley el 1º de septiembre de 1975, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº 30.790 de fecha 09 de septiembre de 1975, deberá ser suprimido y liquidado para el 31 de julio de 2008; conforme al instrumento que al efecto se dicte.

**Segunda.** El Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), creado por el Decreto Nº 908 de fecha 23 de mayo de 1975, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº 1.746, Extraordinario, de fecha 23 de mayo de 1975, deberá ser reestructurado, conforme al instrumento que al efecto dicte el Ejecutivo Nacional.

**Tercera.** El proceso de supresión y liquidación del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR), así como el proceso de reestructuración del Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), deberán efectuarse con recursos propios de los respectivos entes. En caso de resultar insuficientes tales recursos. El Ejecutivo Nacional a través del ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá garantizar y aportar los recursos necesarios para la adecuada culminación de los respectivos procesos.

**Cuarta.** El Ejecutivo Nacional podrá otorgar jubilaciones y pensiones especiales a las trabajadoras y los trabajadores de los entes que se refieren las disposiciones primera y segunda, siempre que exista mutuo acuerdo entre las partes, sin menoscabo de los derechos económicos y sociales adquiridos, de conformidad a la normativa vigente.

**Quinta.** Para el cumplimiento de la disposición transitoria primera, la Junta Liquidadora deberá traspasar los recursos financieros, fideicomisos y fondos disponibles para la ejecución y desarrollo de los programas, proyectos y obras de vivienda y hábitat, al Fondo de Aportes del Sector Público administrado por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, salvo que el Ejecutivo Nacional disponga un destino distinto para tales recursos. El instrumento que regula la liquidación y supresión del ente, establecerá todo lo concerniente al uso y destino de los bienes y el patrimonio, del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR).

Igualmente, el Ejecutivo Nacional designará una Unidad Operativa de Ejecución (UOE) con la finalidad de culminar los proyectos y las obras iniciadas, o que se encuentren con acta de inicio, a cargo del Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR).

**Sexta.** Para el cumplimiento de la disposición transitoria segunda el Ejecutivo Nacional designará una Junta de Reestructuración, conformada por cinco personas, incluyendo un representante de los sindicatos, las trabajadoras y los trabajadores, quienes ejercerán sus funciones conforme a lo previsto en los instrumentos que al respecto dicte el Ejecutivo Nacional. Mientras dure el proceso de reestructuración del ente, la Junta a que se refiere la presente disposición asumirá todas las competencias atribuidas por ley a la Junta Directiva del Instituto Nacional de la Vivienda.

**Séptima.** Toda contratación que realicen los entes durante el proceso de liquidación y supresión o reestructuración, según corresponda serán coordinadas, supervisadas y controladas por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

**Octava.** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat continuará ejerciendo las competencias del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo respecto de aquellos asuntos que hubieren quedado pendientes, hasta su definitiva culminación.

Será obligación de los registradores inmobiliarios, mercantiles y de cualquier otra índole, actualizar los respectivos registros en aquellos casos en los que figure como titular de bienes el extinto Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, ahora Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Novena.** Hasta tanto entre en funcionamiento la Tesorería de Seguridad Social, los recursos financieros provenientes del aporte del sector público previstos en la Ley de Presupuesto, serán transferidos al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat por intermedio de la Tesorería Nacional.

**Décima.** Al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat le serán transferidos los registros contables de las cuentas individuales que conforman el Fondo Mutual Habitacional y las hipotecas, previstos en la Ley de Reforma Parcial del Decreto con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nº 37.066 de fecha 30 de Octubre de 2000, al igual que todas las anteriores referidas a esta materia. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat establecerá la metodología y el plazo de estas transferencias.

**Décima Primera.** El traspaso de las carteras activas, pasivas, fideicomisos y otras operaciones realizadas por las instituciones financieras con los recursos indicados en el Decreto Nº 366 con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, se efectuará mediante Resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. La Resolución señalada deberá contener la identificación de los intermediarios financieros que intervengan en la operación de traspaso con indicación de las Oficinas Subalternas de Registro Público donde se encuentren protocolizados los documentos de hipoteca correspondientes.

Será obligación de los registradores subalternos la inserción de las respectivas notas marginales en los documentos de hipoteca contenidos en la Resolución de traspaso de cartera hipotecaria a la que hace mención este artículo.

**Décima Segunda.** Todos los fideicomisos constituidos por los órganos y entes públicos, con fondos públicos nacionales del sector vivienda y hábitat, con anterioridad a la creación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, deberán ser transferidos al Fondo de Aportes del Sector Público, en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

**Décima Tercera.** Los beneficiarios de los créditos otorgados con anterioridad al 09 de mayo de 2005, continuarán amparados por el Fondo de Garantía, en los términos y condiciones previstos en la normativa que les sea aplicable, hasta tanto la Ministra o el Ministro con competencia en materia de vivienda y hábitat dicte las normas de funcionamiento de dicho Fondo de Garantía.



**Décima Cuarta.** Los beneficiarios de los créditos otorgados con anterioridad al 09 de mayo de 2005, seguirán siendo amparados por los recursos del Fondo de Garantía previsto en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, hasta la cancelación definitiva de estos créditos.

Los activos del Fondo de Rescate serán transferidos a las reservas del Fondo de Garantía.

**Décima Quinta.** Los beneficiarios de los créditos otorgados con anterioridad al 09 de mayo de 2005, continuarán amparados por los recursos del Fondo de Garantía Hipotecaria previstos en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, hasta la cancelación definitiva de estos créditos. Los recursos provenientes del Fondo de Garantía Hipotecaria, pasarán a incrementar las reservas técnicas del Fondo de Garantía previsto en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

Los activos del Fondo de Garantía serán mantenidos hasta tanto un estudio técnico efectuado por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, determine su transferencia a las reservas del Fondo de Garantía.

**Décima Sexta.** Los regímenes especiales de Vivienda del sector público preexistentes a la entrada en vigencia de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley deberán convertirse en regímenes complementarios de carácter voluntario en los cuales los ahorristas deberán cotizar también en el régimen obligatorio para acceder al crédito respectivo.

**Décima Séptima.** La cartera de créditos, en todos los niveles, otorgada con dineros provenientes de aportes fiscales o parafiscales o ahorros de trabajadores, bajo la tutela del Estado, como el Fondo de Ahorro Habitacional y el Fondo Mutual Habitacional, correspondientes a la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 37.066, de fecha 30 de octubre de 2000 y las anteriores referidas a esta materia, así como los rendimientos producto de colocaciones, inversiones, remanentes de capital o cualquier otro manejo financiero de estos dineros, que no hayan sido transferidos para la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, pasarán a ser administrados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, quien establecerá las pautas a tal efecto.

En el caso de que los créditos hipotecarios hayan sido otorgados con recursos propios de las instituciones financieras, calificados como recursos de otras fuentes y que así pueda ser demostrado, por aquellas entidades financieras de conformidad con la ley, se aplicará lo establecido en la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.

**Décima Octava.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Infraestructura transferirá a El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, todos los planes de ordenamiento urbanístico y equipamientos urbano, elaborados o en proceso de elaboración. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, asumirá la supervisión de los proyectos en elaboración, hasta tanto los mismos sean culminados.

**Décima Novena.** Los recursos financieros resultantes del proceso de supresión y liquidación de la Fundación para el Equipamiento de Barrios (FUNDABARRIOS), originalmente transferidos al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, deberán ser transferidos al Fondo de Aporte del Sector Público.

Los recursos no financieros resultantes del proceso de supresión y liquidación de la Fundación para el Equipamiento de Barrios (FUNDABARRIOS), originalmente transferidos al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, y que este no hubiere incorporado a su patrimonio, serán transferidos a la República Bolivariana de Venezuela, por órgano del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, el cual podrá decidir sobre el destino de los mismos.

**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 voceras 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 los usuarios y usuarias en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Primera.** Se deroga el Decreto N° 5.750 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Reforma parcial del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.867 extraordinario, de fecha 28 de diciembre de 2007, así como cualquier otra normativa que colidan con el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

**Segunda.** Se deroga parcialmente el artículo 59 de la Ley de Regionalización Integral para el Desarrollo Socioprodutivo, 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.

#### Disposición Final

**Única.** Esta Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional, en Caracas, a los treinta días del mes de abril de dos mil veinticuatro. Años 214° de la Independencia, 165° de la Federación y 25° de la Revolución Bolivariana.

  
**JORGE RODRÍGUEZ GÓMEZ**  
 Presidente de la Asamblea Nacional

  
**PEDRO INFANTE APARICIO**  
 Primer Vicepresidente de la Asamblea Nacional

  
**AMÉRICA PÉREZ DÁVILA**  
 Segunda Vicepresidenta de la Asamblea Nacional

  
**MARÍA ALEJANDRA HERNÁNDEZ ALDANA**  
 Secretaria de la Asamblea Nacional

  
**JOSÉ OMAR MOLINA**  
 Subsecretario de la Asamblea Nacional

Promulgación de la **Ley de Reforma de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat**, de conformidad con lo previsto en el artículo 213 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Dado en Caracas, al primer día del mes de mayo de dos mil veinticuatro. Años 214° de la Independencia, 165° de la Federación y 25° de la Revolución Bolivariana.

Cúmplase,  
(L.S.)

  
  
**NICOLÁS MADURO MOROS**  
 Presidente de la República Bolivariana de Venezuela

Refrendado  
La Vicepresidenta Ejecutiva de la República Bolivariana de Venezuela y Primera Vicepresidenta del Consejo de Ministros  
(L.S.)

DELICY ELOÍNA RODRÍGUEZ GÓMEZ