

**LEY DE RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT**  
**GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**

Caracas, lunes 09 de mayo de 2005 Número 38.182

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

DECRETA

La siguiente,

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

**Título I: Disposiciones Generales**

**Capítulo I: Objeto de la Ley**

***Objeto general de esta Ley***

**Artículo 1.-** La presente Ley tiene por objeto regular la obligación del Estado venezolano de garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos, y asegurar su protección como contingencia de la seguridad social y servicio público de carácter no lucrativo, para el disfrute individual y colectivo de una vida y un ambiente seguro, sano y ecológicamente equilibrado, que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. Serán corresponsales de la satisfacción progresiva de este derecho los ciudadanos y el Estado en todos sus ámbitos, de acuerdo con lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y lo establecido en los tratados, pactos y convenciones internacionales suscritos y ratificados por el Estado.

***Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, en concordancia, con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social***

**Artículo 2.-** El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat se rige por la presente Ley y está orientado a la satisfacción progresiva del derecho humano a la vivienda, que privilegie el acceso y seguridad de la tenencia de la tierra, adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación y ampliación de la vivienda, servicios básicos esenciales, urbanismo, habitabilidad, y los medios que permitan la propiedad de una vivienda digna para la población, dando prioridad a las familias de escasos recursos, en correspondencia con la cultura de las comunidades.

***Principios del hábitat de la Organización de Naciones Unidas***

**Artículo 3.-** Las disposiciones contenidas en la presente Ley persiguen lograr asentamientos humanos más seguros, saludables, habitables, equitativos, sostenibles y productivos, aprovechando sus potencialidades, preservando su diversidad, mejorando el nivel de su calidad de vida, impulsando su desarrollo sostenible, combatiendo el deterioro de sus condiciones, protegiendo eficazmente a los grupos vulnerables y desfavorecidos y a los pueblos indígenas, tomando en cuenta sus patrones de asentamiento y diseño de viviendas, equilibrando la relación campo-ciudad, haciendo más atractivas las zonas rurales, ampliando la oferta de vivienda asequible, promoviendo la creación de entornos salubres, satisfaciendo progresivamente el derecho a la vivienda, adoptando la estrategia de habilitación, fortaleciendo capacidades, conocimientos y tecnología, conservando y mejorando los valores patrimoniales y movilizandolos recursos nacionales e internacionales para un financiamiento adecuado, basándose en los

principios internacionales de asentamientos humanos equitativos, erradicación de la pobreza, desarrollo sostenible, calidad de vida, familia -unidad básica de la sociedad constructora de asentamientos-, participación comunitaria, asociación, solidaridad, cooperación, cogestión, asistencia y salvaguarda de los intereses de las generaciones futuras

#### **Ámbito de aplicación**

**Artículo 4.-** 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 Estado 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 en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social.

## **Título I: Disposiciones Generales**

### **Capítulo II: De los Principios rectores de la Ley**

#### ***De la naturaleza social***

**Artículo 5.-** La naturaleza social de la presente Ley está basada en su carácter estratégico y de servicio público no lucrativo de acuerdo con los principios constitucionales de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, progresividad, sostenibilidad y participación, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral y la consolidación del individuo, la familia, y la comunidad, así como el fomento y producción de trabajo no tradicional a través del diseño, planificación, producción, desarrollo, mejora y adjudicación de vivienda y hábitat dignos; y el logro de asentamientos humanos equitativos y sostenibles.

#### ***Carácter estratégico***

**Artículo 6.-** El carácter estratégico de la presente Ley se fundamenta en el marco político social, que busca la transferencia de poder a la ciudadanía a través del flujo de recursos al usuario y el respeto a sus requerimientos mediante una organización sistémica, denominada Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat donde grupos e individuos que participan en el sector se estructuran en conjuntos de relativa homogeneidad: público, privado, usuarios organizados, o no, en comunidades y otras formas de asociación, con características y condiciones para su desempeño preestablecidas e interconectados para el flujo eficiente y eficaz de recursos y demandas, bajo procesos de evaluación y control de decisiones a todos los niveles de actuación. El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat está basado en los principios constitucionales de descentralización, desconcentración, equidad, participación protagónica, deliberativa y autogestionaria, corresponsabilidad, cooperación, armonía con los recursos naturales, respeto a la cultura de los pueblos, desarrollo sostenible, justicia social, coordinación, concurrencia, bidireccionalidad, transparencia, eficacia, eficiencia, contraloría social, gobernabilidad territorial para la vivienda y hábitat dignos.

#### ***Condición no lucrativa***

**Artículo 7.-** La condición de servicio público de carácter no lucrativo se fundamenta en la obligación constitucional intransferible que tiene el Estado de garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos y asegurar su protección en situaciones de contingencias sociales. Los recursos financieros del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat no podrán ser destinados a otros fines y deben ser reinvertidos en beneficio colectivo, utilizados con eficacia, eficiencia, pulcritud y transparencia.

### **Capítulo III: De los objetivos de la Ley**

#### ***Características del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 8.-** El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat tendrá carácter intersectorial, descentralizado y desconcentrado para garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos de la población, y estará orientado

a su satisfacción progresiva en correspondencia con la participación de las comunidades y su cultura.

#### ***Participación activa protagónica deliberante y autogestionaria***

**Artículo 9.-** La presente Ley garantiza la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionaria de los ciudadanos y, en especial, de las comunidades organizadas con la finalidad de asegurar medios que les permitan cumplir con el deber constitucional de contribuir en forma corresponsable con el Estado, en la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda y hábitat dignos. La participación y organización comunitaria deben estar signadas por la democracia, el consenso, la solidaridad, la responsabilidad social, la voluntad de las mayorías, el respeto a las minorías y el compromiso, a través de los mecanismos que establezcan esta Ley y su Reglamento.

#### ***Producción y empleo***

**Artículo 10.-** Con la finalidad de aumentar la producción de vivienda y hábitat dignos para satisfacer la demanda existente, el Estado fomentará la producción y el empleo, en concordancia, con la condición de servicio público de carácter no lucrativo de la presente Ley y el modelo de desarrollo económico plasmado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

#### ***Objetivos específicos referidos a los principios de naturaleza social de la ley***

**Artículo 11.-** El Estado desarrollará la naturaleza social de la ley, bajo parámetros de dotación de vivienda y hábitat dignos, trabajo productivo, calidad de vida y progresividad, que se expresará a través de la priorización del acceso a la vivienda según necesidades sociales de la población, la visión sistémica asumiendo la integridad entre tierra, vivienda y hábitat, el establecimiento de parámetros para la construcción de hábitat y viviendas dignos para la población, y una nueva visión de la vivienda como derecho social.

#### ***Derecho a la vivienda y hábitat dignos***

**Artículo 12.-** Toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda y hábitat dignos a partir de un tratamiento con criterio de justicia y equidad. Es deber del Estado brindar protección especial a las personas o familias que no tengan ingresos, de menores recursos o de mayor necesidad, así como proteger a los sectores sociales vulnerables, en razón de la edad, situación de discapacidad y condición de salud. Igualmente, adoptará medidas orientadas a garantizar este derecho a los pueblos y comunidades indígenas.

#### ***Vivienda y hábitat dignos***

**Artículo 13.-** La vivienda y hábitat dignos son definidos en términos de parámetros de calidad, mediante el cumplimiento de las condiciones mínimas necesarias para garantizar la satisfacción de las necesidades de cada grupo familiar, atendiendo a aspectos tales como: el diseño en función del sitio geográfico y lugar cultural, según particularidades locales y la participación de la comunidad en su determinación; la inserción de la vivienda y del asentamiento en la trama urbana; el cumplimiento de requisitos mínimos de habitabilidad que impidan el hacinamiento espacial o familiar; la vivienda saludable en términos de sanidad, ventilación e iluminación, segura desde el punto de vista ambiental, social y estructural constructivo, con espacios diferenciados social y funcionalmente, con posibilidades de progresividad y adaptabilidad al desarrollo futuro; así como, su inserción en el hábitat, con todos los servicios de infraestructura y urbanismo, y aquellos de índole comunitario, la calidad y accesibilidad física, ajustados a parámetros de densidad, distancias y otros que determine el Reglamento de esta Ley. El Estado asegurará la condición de dignidad que le es intrínseca a la vivienda y al hábitat.

#### ***Diversificación de los proyectos de viviendas***

**Artículo 14.-** Los entes públicos productores de vivienda deberán considerar la diversificación de sus proyectos de viviendas, en atención a la sustentabilidad y de acuerdo con las características locales, ambientales, culturales y sociales, la utilización de recursos locales, el ahorro energético, la gestión de residuos y desechos y la participación

de la comunidad, todo ello de acuerdo con la definición de vivienda y hábitat dignos.

### ***Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 15.-** Uno de los objetivos particulares de la presente Ley es estructurar el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, con base a la homogeneidad de cada uno de sus componentes: Estado, sector privado y usuarios; y las interrelaciones existentes entre cada uno de ellos, donde cada componente operará de acuerdo con sus condiciones funcionales, territoriales y políticas descritas en esta Ley, y cuyas interrelaciones de información y comunicación, planificación, producción, y flujo de recursos serán explícitas, evaluables y controlables, de manera tal de poder establecer eficaz y eficientemente el flujo de los recursos hasta el usuario, así como el flujo de la demanda cuantitativa y cualitativa hacia el sector público y privado, centradas las acciones en la bidireccionalidad, concurrencia, eficacia, transparencia, reducción del gasto, aumento de la inversión, equidad, sostenibilidad, progresividad, participación activa, protagónica, deliberativa, autogestionaria y solidaria, para la búsqueda de la mejora de la calidad de vida y la real satisfacción progresiva del derecho a la vivienda y hábitat dignos, y al logro de los asentamientos humanos equitativos y sostenibles. El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat es el mecanismo estratégico fundamental para el logro de los fines de la presente Ley.

#### ***Eficacia del Estado***

**Artículo 16.-** La presente Ley tiene entre sus objetivos particulares, aumentar la eficacia del Estado en el área de la construcción de vivienda, infraestructura, urbanismo y hábitat, para lo cual reestructurará el sector público, optimizando el gasto y reduciendo la carga burocrática; estructurará un sistema de recursos y de acceso al crédito eficiente, mediante la sistematización del catastro que permita la incorporación de tierras, bienhechurías y ahorro.

#### ***Sistema de Recursos***

**Artículo 17.-** A los efectos de esta Ley, se entiende por Sistema de Recursos en vivienda y hábitat, al conjunto de medios que garanticen la satisfacción del derecho a la vivienda y hábitat dignos, y su debida protección frente a la contingencia, asociada a las necesidades y potencialidades de los grupos familiares específicos, de acuerdo con las características geográficas y culturales de sus asentamientos. La presente Ley tiene entre sus objetivos definir la conformación del Sistema de Recursos que garantice la obtención, manejo y uso eficiente y eficaz de los recursos requeridos para la producción y consumo de vivienda y hábitat.

El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, definirá y diversificará las fuentes y tipo de recursos, su interconexión funcional, política y territorial en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, establecerá los mecanismos que permitan otorgar créditos para vivienda en un mercado orientado hacia la oferta; creará espacios productivos y adecuadamente remunerados para constructores, productores y operadores financieros, basado en la eficiencia y la competitividad; redistribuirá, en forma justa, la riqueza en la solución de la problemática de la vivienda y el hábitat, orientando la inversión del Estado hacia los sectores más sensibles.

#### ***Conformación del Sistema de Recursos***

**Artículo 18.-** El Sistema de Recursos estará conformado por: recursos financieros provenientes de fuentes nacionales e internacionales, públicas y privadas; recursos fiscales, parafiscales y del ahorro, e incluirá también como recursos no tradicionales las tierras, bienhechurías, recursos humanos e industriales. En el Reglamento de esta Ley se establecerán los términos y condiciones para crear y administrar este Sistema.

#### ***Disponibilidad y distribución eficiente de los recursos***

**Artículo 19.-** El Sistema de Recursos garantizará la disponibilidad oportuna, distribución y uso eficiente de los recursos, que coadyuven a garantizar el acceso de la población a una vivienda y hábitat dignos, según lo previsto en la presente Ley y su Reglamento.

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

**Artículo 20.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat fomentará, conjuntamente con los municipios, 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 hacer efectiva la incorporación de la propiedad de la tierra, como un recurso dentro del Sistema de Recursos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

***Del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 21.-** El Estado consolidará el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, adscrito al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, bajo la forma de banco de desarrollo y como el único administrador de los recursos financieros, que se originen por la aplicación de esta Ley y su Reglamento.

***Inversión de los recursos***

**Artículo 22.-** El Estado, a través del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, establecerá las prioridades de inversión de los recursos destinados a esta materia, considerando:

1. Desde el punto de vista físico, la sustitución de viviendas en situación de riesgo y hacinamiento crítico y la construcción de viviendas a ciudadanos en condiciones de damnificados. En ambos casos, se debe garantizar la existencia de áreas verdes suficientes y adecuadas y el acceso a servicios de infraestructura, urbanismo y comunitarios básicos: salud, educación, cultura, deporte y recreación. A los fines de esta Ley, se entiende por hacinamiento crítico la condición urbana en la cual la cantidad de viviendas en un área específica supera el porcentaje de ubicación establecido en las normas y las condiciones de sobrepoblación y habitación inhumana de un número de personas dentro de un espacio físico.

2. Desde el punto de vista organizativo, la eficacia en la actuación del sector público, la consolidación de un sector privado no tradicional y el fomento de nuevas formas de organización comunitaria, equitativas y sostenibles.

Desde el punto de vista de su administración, la optimización del gasto público, el establecimiento del Sistema de Recursos y la constitución del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

***Reducción de costos***

**Artículo 23.-** El Estado fomentará la racionalización del proceso de construcción, con el objeto de reducir los costos de materiales e insumos del sector construcción, mediante la maximización de la inversión y el impacto favorable en términos de lo social y, en tal sentido, se deberá realizar contrataciones según el ámbito territorial de los organismos, aplicar periódicamente incentivos a la industrialización de la construcción, privilegiar la inversión local, elaborar un sistema nacional de tabuladores de costos por actividad: proyecto, inspección, materiales, equipos y mano de obra, con criterio a escala nacional e indicadores locales elaborados con la asesoría de los gremios profesionales especializados en la materia, en concordancia, con los órganos contralores del Estado y articular la estructura del proceso constructivo en función de los componentes del proyecto, materiales y ensamblaje.

***Conformación de diferentes fondos***

**Artículo 24.-** La conformación de los diferentes fondos, así como la fijación de incentivos, subsidios, aportes fiscales y ahorros de los trabajadores, deberán realizarse en atención con lo establecido en esta Ley, y serán administrados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

***Financiamiento del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 25.-** El financiamiento del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat se asegurará mediante:

1. Los aportes fiscales.
2. Los aportes parafiscales.
3. Los aportes obligatorios de los trabajadores dependientes y sus empleadores.
4. Los aportes voluntarios de los trabajadores dependientes y no

dependientes.

5. Los remanentes netos de capital destinados a la seguridad social.

6. Las cantidades recaudadas por concepto de retraso en el pago de los aportes obligatorios y de créditos otorgados con recursos previstos en esta Ley.

7. Los intereses, rentas, derechos y cualquier otro producto proveniente de las inversiones efectuadas con recursos de esta Ley.

8. Las cantidades recaudadas por sanciones, multas y otras de naturaleza análoga.

9. Cualquier otro ingreso o fuente de financiamiento.

#### **Accesibilidad del Sistema de Recursos**

**Artículo 26.-** El Sistema de Recursos debe garantizar la existencia de los mecanismos que permitan el máximo de accesibilidad económica a la vivienda y hábitat a todos los sectores socioeconómicos, en especial, a los de menores recursos, formular una política de accesibilidad a la tierra e incorporación de las bienhechurías a los activos familiares, fomentar la universalización del ahorro, reforzar el ahorro obligatorio y promover el ahorro voluntario, ambos apoyados por incentivos del Estado para dar máxima apertura a los créditos, en especial, a los sectores de la población que habitan en asentamientos populares.

## **Título II: Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

### **Capítulo I: Objeto y Características del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

#### **Objeto del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 27.-** Para garantizar la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda y hábitat dignos definidos en la presente Ley, se crea el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, el cual forma parte integrante del Sistema de Seguridad Social.

#### **Definición del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 28.-** Se entiende por Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat al conjunto de componentes que interrelacionados entre sí, en todos sus niveles, contribuirán a lograr los objetivos previstos en esta Ley.

#### **Características del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 29.-** El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat será descentralizado, democrático, integrado e integral, participativo, desconcentrado, flexible y adaptable en el tiempo y el espacio. Se estructura de manera orgánica y funcional e integra en un mismo régimen todos los órganos, las instituciones y entes públicos y privados que actúan en materia de vivienda y hábitat en los diferentes ámbitos territoriales de actuación definidos en esta Ley. Su carácter será:

a) **Integral:** Se garantizará el tratamiento del desarrollo integral, asociado a las dimensiones política, económica, social, territorial y ambiental; mediante el empleo de los instrumentos de gestión del proceso de producción de vivienda y hábitat, tales como políticas, planes, programas, proyectos y ejecución. Estos deberán estar articulados y coordinados con los mismos instrumentos aplicados para las cinco dimensiones de desarrollo referidas.

b) **Integrado:** Se articulará la estrecha relación entre las áreas residenciales y su hábitat específico, con el hábitat de su entorno expresado en los sistemas urbano rurales de los ámbitos territoriales de actuación definidos en esta Ley. En tal sentido, los ámbitos regionales y estatales conformarán un eje articulador entre el ámbito nacional y el local, constituido por ámbitos municipales, parroquiales y comunitarios.

c) **Desconcentrado:** Se refiere a la transferencia de funciones y recursos que defina el Ejecutivo Nacional, desde el ámbito nacional hacia las regiones, desde el ámbito estatal hacia el municipal y, desde el ámbito municipal hacia los ámbitos parroquiales y comunitarios.

d) **Descentralizado:** Se refiere a la transferencia de atribuciones, competencias y recursos de un nivel territorial de gobierno a otro, que

permita ofrecer el soporte integral a las unidades de gobierno más cercanas al ciudadano, con la finalidad de involucrar más directamente a las comunidades y las instituciones locales con su proceso de desarrollo.

***Principios que rigen el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 30.-** El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat se rige por los principios dispuestos en esta Ley, además de los principios de cooperación, solidaridad, concurrencia, corresponsabilidad, interdependencia, coordinación y subsidiariedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 165 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

***Fundamento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 31.-** El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat se fundamenta en un proceso de toma de decisiones, centrado en la participación protagónica de los individuos, las familias y las distintas expresiones de organización de la sociedad, en conexión con todas las instancias administrativas y territoriales del Sistema. Los órganos que componen el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat deberán garantizar la oportuna y fluida información en el proceso de toma de decisiones.

## **Capítulo II: Funciones del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

*Funciones*

**Artículo 32.-** El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat ejercerá funciones político sociales, económicas y de producción.

*Función político social del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat*

**Artículo 33.-** Mediante la función político social, el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, promoverá la organización en comunidades autogestionarias con participación protagónica en sus diferentes niveles, y cumplirá con la función de elegibilidad de los beneficiarios y adjudicación de las viviendas.

**Artículo 34.-** Para el cabal cumplimiento de la función político social el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat deberá ejecutar actividades de coordinación, organización, promoción y producción, en concordancia con las atribuciones y competencias que se asignan en la presente Ley a cada componente del Sistema.

*Función económica del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat*

**Artículo 35.-** El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat para el cabal cumplimiento de su función económica, ejecutará todas las actividades necesarias para la obtención del Sistema de Recursos establecidos en esta Ley, su eficaz administración y su eficiente y oportuna distribución, así como la recaudación de los recursos financieros a los fines de su reinversión.

*Función de producción del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat*

**Artículo 36.-** El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat para el cabal cumplimiento de su función de producción, generará los bienes y servicios necesarios para la construcción de la vivienda y el hábitat, en atención a los principios y disposiciones establecidos en esta Ley.

*Mecanismos para el logro de los objetivos*

**Artículo 37.-** Para el cabal cumplimiento de los objetivos propuestos en esta Ley, el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat deberá crear mecanismos para:

1. Incorporar en la formulación de la política nacional de vivienda y hábitat la participación de los componentes del Sistema.
2. Elaborar los planes nacionales de vivienda y hábitat de manera coordinada entre todos sus componentes, tomando como base los planes estatales, municipales, parroquiales y comunitarios, en concordancia con los artículos 62, 70 y 184 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.
3. Garantizar los controles necesarios para el cumplimiento de los planes nacionales de vivienda y hábitat.
4. Establecer la coordinación orgánica entre los distintos componentes del Sistema.
5. Fomentar la producción de bienes y servicios necesarios con la finalidad de lograr los objetivos de los planes nacionales de vivienda y

hábitat.

6. Realizar los trámites conducentes a la creación del Sistema de Recursos, su eficaz administración y su eficiente y oportuna distribución.

7. Implantar la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

### **Capítulo III: Estructura del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

#### **Componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 38.-** Sin menoscabo de la posibilidad de creación de otras instancias, los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat se estructuran en tres sectores: el sector público, el sector privado y el sector de los usuarios.

#### **Sector público**

**Artículo 39.-** A los efectos de la presente Ley, el sector público estará integrado por todos los órganos y entes nacionales, estatales y municipales con competencia en materia de vivienda y hábitat, a los efectos del desarrollo de los procesos de comunicación, promoción, producción y consumo de vivienda y hábitat. Son parte del sector público:

a) **En el ámbito nacional:**

El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

b) **En el ámbito estatal:**

El organismo integral estatal de vivienda y hábitat.

c) **En el ámbito municipal:**

El organismo integral municipal de vivienda y hábitat. Se promoverá de manera especial el poder parroquial y comunitario, como bases de la estructura del sistema de vivienda y hábitat.

A fin de evitar la duplicidad de funciones e ineficiencia en el gasto e inversión pública sólo podrá existir un organismo integral de vivienda y hábitat por unidad territorial, abarcando cada uno de éstos las distintas funciones contempladas en esta Ley y su Reglamento.

A los efectos del financiamiento del desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y de la producción y consumo, el sector público contará con el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Artículo 40.-** Las instancias de cada ámbito territorial deben reflejar en su conformación la estructura funcional del Sistema, atendiendo a las atribuciones de planificación, producción y recursos que les asigna esta Ley.

#### **Sector privado**

**Artículo 41.-** A los efectos de esta Ley, se entiende por sector privado, toda forma de organización mercantil, cooperativa, civil o profesional, debidamente registrada, orientada a la promoción, construcción, producción, educación privada, investigación, intermediación financiera, comercialización, distribución y demás actividades relacionadas con la planificación, producción y financiamiento de vivienda y hábitat. El Ejecutivo Nacional, en atención al artículo 299 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, promoverá el desarrollo y consolidación de organizaciones privadas no tradicionales, que favorezcan la participación de los usuarios y el desarrollo de la economía social.

#### **Sector de los usuarios**

**Artículo 42.-** A los efectos de la presente Ley, el sector de los usuarios está integrado por todos los individuos, familias y comunidades, organizadas o no, cuya participación en cada uno de los ámbitos previstos en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, formará parte decisiva en toda actuación de vivienda y hábitat, y sus decisiones serán de carácter vinculante, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

#### **Relaciones entre los componentes del Sistema**

**Artículo 43.-** Los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat se interconectarán a través de relaciones funcionales, territoriales y políticas, en concordancia con lo establecido en la presente Ley.

## Capítulo IV: Del Sector Público y sus Componentes

### Sección primera: del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat

#### ***Rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 44.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat ejercerá la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social. Tendrá un rol estratégico, de establecimiento de políticas públicas en los ámbitos nacional, regional y municipal, y de líneas maestras 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.

A objeto de descentralizar transferirá atribuciones, competencias y recursos de un nivel territorial de gobierno a otro, con la finalidad de involucrar más directamente a las comunidades y sus instituciones más cercanas o locales con su proceso de desarrollo; y paralelamente desconcentrará funciones y recursos transfiriéndolos de los órganos de los gobiernos nacional, estatal y municipal hasta llegar a los ámbitos parroquial y comunitario, desde sus órganos competentes territorial y funcionalmente. El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat garantizará la unidad de acción del Estado a través de una política integral de vivienda y hábitat en la que concurren los órganos, entes y organizaciones definidos en esta Ley, en el uso apropiado y en la gestión de los recursos asignados al régimen, provenientes tanto del sector público como del sector privado.

#### ***Atribuciones***

**Artículo 45.-** Son atribuciones del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat las siguientes:

1. Establecimiento de las líneas maestras para la actuación del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, mediante la formulación, seguimiento y evaluación de la política nacional de desarrollo de los asentamientos humanos de vivienda y hábitat, y las políticas específicas y estrategias necesarias para su implementación.
2. Coordinación del sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y de los entes vinculados al hábitat mediante la definición, desarrollo, seguimiento y control de mecanismo que garantice la articulación y compatibilización de los diversos programas de los actores públicos que participan en vivienda y el hábitat; y el establecimiento de normas y demás instrumentos jurídicos que se requieran para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley.
3. Planificación del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, mediante la formulación, evaluación, seguimiento y control del Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de largo plazo, en concordancia con las líneas maestras definidas para la actuación del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y los lineamientos generales de desarrollo de la nación definidos por el Ministerio de Planificación y Desarrollo. La aprobación y control de la ejecución de los planes nacionales de desarrollo en vivienda y hábitat de mediano y corto plazo; la evaluación y seguimiento de todos los planes nacionales que tengan relación con el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat; aprobación y seguimiento del Plan Operativo Anual Nacional en Vivienda y Hábitat.
4. Desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, mediante el establecimiento de la Política de Promoción del Desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y su instrumentación, a través del fortalecimiento y modernización institucional del sector público; la promoción y estímulo de los procesos de investigación e información en vivienda y hábitat; el fomento de la participación del sector privado, principalmente las formas de asociación comunitaria, en concordancia con lo establecido en el artículo 70 de la Constitución de la República

Bolivariana de Venezuela y del mercado hipotecario de vivienda; y a través de la comunicación, capacitación técnica, formación, organización y desarrollo de la capacidad de gestión de los usuarios.

5. Comunicación e información, mediante la formulación y evaluación de las políticas y estrategias que garanticen y promuevan la participación activa y protagónica de los usuarios; la definición de los lineamientos para el desarrollo de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat; y la definición y desarrollo en la Red, de los mecanismos de monitoreo y control de la producción y el consumo de vivienda y hábitat.

6. Producción y consumo, mediante la definición, evaluación, desarrollo, seguimiento y control de las políticas, normas y procedimientos para la producción de vivienda, servicios de infraestructura básica y servicios de equipamiento urbano; evaluación y control físico, financiero y social de los planes nacionales de vivienda y hábitat y la programación de obras, así como el control administrativo de las Unidades Operativas de Ejecución; la definición de las políticas, normas y procedimientos para la licitación y contratación de la ejecución de proyectos y obras de vivienda y hábitat a ser ejecutados con recursos de los Fondos de esta Ley y en casos de programas y proyectos de desarrollo estratégico de la nación, emergencias, casos especiales y equipamiento urbano cuyo radio de acción supere el ámbito estatal o local; así como mediante la promoción, evaluación y control de la aplicación de los incentivos previstos al sector privado no tradicional y los usuarios; la definición, desarrollo, implantación, evaluación, seguimiento y control del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios y del Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios que será aplicado por los organismos con competencia, todo ello de conformidad a lo establecido en la presente Ley.

7. Recursos y financiamiento, mediante la estructuración del Sistema de Recursos y administración del sistema de recursos no financieros; la aprobación de la estrategia de financiamiento de los planes, programas, proyectos y acciones propuestas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat; así como la gestión para la obtención de recursos y el control del adecuado y oportuno flujo de recursos financieros a los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

8. Fiscalización, supervisión y control, mediante el monitoreo y evaluación de los diversos entes públicos, entes privados y usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en materia de producción y consumo de vivienda, servicios de infraestructura básica y servicios de equipamiento urbano, financiamiento y administración de los recursos asignados para vivienda y hábitat, de conformidad a lo previsto en esta Ley; la sustanciación, aplicación y recaudación de las sanciones establecidas en esta Ley; y la definición, desarrollo, evaluación y control de los mecanismos que garanticen la efectiva incorporación de la contraloría social en los procesos de producción y consumo en vivienda y hábitat.

La estructura organizativa del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá definirse en correspondencia con las atribuciones establecidas en este artículo y de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley

### **Competencias**

**Artículo 46.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, en correspondencia con las atribuciones que le asigna la presente Ley, deberá:

1. Formular, hacer seguimiento y evaluar las políticas y planes de ordenación y desarrollo de los asentamientos humanos, y sus áreas de influencia local y regional.
2. Formular y evaluar la política nacional de vivienda y hábitat.
3. Definir los lineamientos generales de desarrollo urbanístico y urbano, en el marco de los planes regionales y locales de desarrollo.
4. Establecer los lineamientos de la política de financiamiento en vivienda y hábitat y de garantías hipotecarias.
5. Formular la política de incentivos para la producción de vivienda.

6. Ordenar, direccionar y articular a los órganos del sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y a los entes que participen en la promoción y desarrollo de un hábitat apropiado para el desarrollo de individuos y comunidades.
7. Ordenar, direccionar y articular los diversos programas de los actores públicos que participan en vivienda y hábitat.
8. Garantizar la articulación y eficacia de los procesos de planificación, financiamiento y producción de vivienda y hábitat.
9. Estimar las necesidades, requerimientos y recursos necesarios para garantizar la viabilidad de los planes de vivienda y hábitat.
10. Formular los planes nacionales de desarrollo en vivienda y hábitat, de largo plazo.
11. Aprobar los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat, de mediano y corto plazo.
12. Formular y controlar el presupuesto del sector vivienda y hábitat.
13. Formular el Plan Nacional de Asistencia Técnica en Vivienda y Hábitat, y el Plan Nacional de Investigación en vivienda y hábitat.
14. Formular los lineamientos para fomentar el desarrollo del sector privado, no tradicional.
15. Promover el desarrollo de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat y definir los estándares, procedimientos, mecanismos e instrumentos para la constitución, asistencia técnica y operación de estas cooperativas.
16. Formular el Plan Comunicacional de la Política Nacional de Vivienda y Hábitat.
17. Establecer los lineamientos para el desarrollo y mantenimiento de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, y aprobar su plan de implantación.
18. Monitorear y evaluar los mecanismos y resultados de la participación ciudadana en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
19. Establecer los lineamientos para el desarrollo y mantenimiento del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios y del Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y de Beneficiarios.
20. Aprobar el Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios y el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y de Beneficiarios y el Plan de su Implantación a nivel nacional.
21. Promover la inversión y participación del sector privado en la producción de viviendas para las familias de menores ingresos y de protección especial por parte del Estado.
22. Establecer las características y términos generales de los programas, los lineamientos, procedimientos y condiciones de su ejecución.
23. Conformar las unidades operativas de ejecución de programas, establecidas en esta Ley.
24. Licitación y contratar, a través de las unidades operativas de ejecución de programas, los proyectos y obras de vivienda y hábitat de carácter estratégico, de contingencias, de emergencias y los equipamientos urbanos, de cobertura nacional y regional.
25. Organizar y desarrollar el Sistema de Recursos, en vivienda y hábitat, y hacerle seguimiento.
26. Realizar las gestiones y acciones necesarias para garantizar la disponibilidad oportuna de recursos financieros para el cumplimiento de la política, planes y proyectos en vivienda y hábitat.
27. Promover la creación de mecanismos de obtención de recursos financieros parafiscales, orientados al financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y, diseñar y negociar incentivos o créditos fiscales a las instituciones públicas y privadas que participen con sus contribuciones.
28. Establecer las características de las hipotecas que se generen al amparo de esta Ley y su Reglamento.
29. Aprobar la emisión de valores hipotecarios.
30. Establecer la estructura de costos de administración de los fondos de esta Ley y las comisiones por los servicios de los operadores

financieros y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

31. Establecer garantías que contribuyan a la suficiencia de los recursos para el logro de los objetivos de esta Ley y su Reglamento.

32. Aprobar, previo estudio actuarial por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, la contratación de reaseguros, sus términos, condiciones y empresas participantes.

33. Controlar la gestión de los actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y de los diversos entes públicos y privados que intervienen en la gestión habitacional.

34. Estimular y promover la participación del sector privado en la solución de la problemática habitacional del país.

35. Cualquier otra que contribuya con el desarrollo de sus atribuciones.

**De la coordinación del sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 47.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat estará en la obligación de garantizar el funcionamiento de los organismos estatales y municipales de vivienda y hábitat, mediante la asistencia técnica requerida para su fortalecimiento institucional, la consolidación y alineación de sus planes y la asignación presupuestaria y financiera de los recursos requeridos para tal fin.

**Del gabinete de coordinación vinculado al hábitat**

**Artículo 48.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat contará con un gabinete de coordinación conformado por representantes de todos los sectores vinculados al hábitat, que garantice la definición de una política coherente de desarrollo urbano, de desarrollo rural y de desarrollo indígena del Estado y, que permita la adecuada coordinación de los lineamientos y acciones que se realicen desde cada uno de estos sectores.

**Sección segunda: del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Naturaleza**

**Artículo 49.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat es un Instituto Autónomo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, distinto e independiente del Fisco Nacional, con autonomía financiera, organizativa, administrativa y funcional, adscrito al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. Es un banco de desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que actuará a través de los operadores que determine esta Ley y su Reglamento, y es el único administrador de los fondos asignados a dicho Sistema. Igualmente, y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social asume las competencias del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, y las funciones que éste desempeña.

**Prerrogativas de la hacienda pública nacional**

**Artículo 50.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat gozará de las prerrogativas, privilegios y exenciones de orden fiscal, tributario y procesal que la ley otorga a la República.

**Domicilio**

**Artículo 51.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrá su sede en Caracas, y podrá establecer oficinas en otras ciudades del país.

**Objeto**

**Artículo 52.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrá como objeto:

1. Promover y financiar el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
2. Planificar y financiar la producción de vivienda y hábitat.
3. Proponer y administrar las políticas de financiamiento a la producción y al consumo en vivienda y hábitat.
4. Administrar los fondos y recursos financieros que se originen por la aplicación de esta Ley y su Reglamento.
5. Evaluar, supervisar y controlar a los entes que participan en la administración de los recursos financieros definidos en esta Ley.

**Patrimonio**

**Artículo 53.-** 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. 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 de cualquier título.
5. Las demás reservas destinadas a fines específicos, que sean calificadas como patrimonio por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

Las cuentas del patrimonio del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo pasan a formar parte integrante de las cuentas del patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, a partir de la promulgación de la presente Ley. Los Fondos previstos en esta Ley deberán estar separados patrimonialmente de sus activos.

#### **Atribuciones**

**Artículo 54.-** Corresponde al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat las siguientes atribuciones:

1. **Planificación**, mediante la formulación de los proyectos de los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat de mediano y corto plazo y como parte de los mismos la formulación del Plan Financiero de Vivienda y Hábitat como mecanismo que garantice la coherencia y viabilidad al financiamiento de las estrategias de desarrollo y de producción en vivienda y hábitat; la evaluación, seguimiento y control de la ejecución de los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat de mediano y corto plazo; la formulación, evaluación y control de la política de financiamiento al desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, a la producción y al consumo en vivienda y hábitat; el diseño y aprobación de los modelos de financiamiento al usuario; la definición de los lineamientos generales en materia de financiamiento para la formulación de los planes de ordenación urbana, de desarrollo urbano local y especiales.
2. **Desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**, mediante la promoción del desarrollo del mercado de valores hipotecario; el financiamiento de los planes, programas, proyectos y acciones dirigidos a la promoción del desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en las áreas estratégicas definidas en esta Ley y, el fomento y desarrollo de un sistema de garantía de los recursos financieros definidos en esta Ley y su Reglamento.
3. **Comunicación e información**, mediante el desarrollo e implantación de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, en función a los lineamientos establecidos por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat; el establecimiento de los mecanismos de información, monitoreo y control del financiamiento de la producción y el consumo en vivienda y hábitat.
4. **Producción y consumo**, mediante el financiamiento de los planes, programas, proyectos y acciones dirigidos a la producción y al consumo en vivienda y hábitat; el seguimiento y control físico financiero de los programas y proyectos; el desarrollo y otorgamiento de los incentivos financieros y económicos establecidos en esta Ley; la formulación y evaluación de los parámetros financieros y económicos a aplicar en el Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios del subsidio directo habitacional y créditos.
5. **Recursos y financiamiento**, mediante la administración de todos los fondos y recursos financieros contemplados en el Sistema de Recursos de esta Ley; la inversión de los recursos; la asesoría técnica financiera al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat en la gestión para la obtención de recursos financieros; la operacionalización de las estrategias de promoción del desarrollo del mercado hipotecario; la instrumentación y control de la política de financiamiento a la producción y consumo a través de los operadores financieros; el establecimiento, evaluación y seguimiento de las condiciones financieras y económicas para la operación de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat; instrumentación de la política de créditos y subsidios al sector privado y al sector usuario; la evaluación,

otorgamiento, seguimiento y control de recursos financieros a los organismos o entes competentes para ejecutar los proyectos de vivienda y hábitat, de conformidad con las atribuciones que se asignan a cada ámbito.

**6. Supervisión y control**, mediante el seguimiento y control de los empleadores en el aporte al ahorro obligatorio; evaluación, supervisión y control de los entes que participan en la administración de los recursos financieros definidos en esta Ley; seguimiento y control de los entes que participan en la entrega, ejecución, asignación y recuperación de los recursos financieros y económicos de esta Ley, destinados a la producción, subsidios, créditos, asistencia técnica e investigación; la definición y evaluación de las políticas, normas y procedimientos para la evaluación y control de los beneficiarios de subsidios y créditos con recursos de los fondos de esta Ley por parte de los operadores financieros.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat se organizará funcionalmente en atención a las atribuciones y competencias que le asigna la presente Ley y su Reglamento, y en correspondencia a la estructura del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

### **Competencias**

**Artículo 55.-** Son competencias del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

1. Formular, promover, evaluar y financiar los planes nacionales de vivienda y hábitat de mediano y corto plazo, los programas, proyectos, obras y acciones requeridos para la producción de vivienda y hábitat, bajo los lineamientos del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
2. Evaluar y supervisar la ejecución físico financiera de los planes nacionales de vivienda y hábitat, los programas, los proyectos y acciones financiados con recursos previstos en esta Ley.
3. Proponer al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, para su evaluación y aprobación, las políticas financieras, así como las propuestas de comisiones, subsidios, costos, modelos y condiciones de financiamiento, primas y demás condiciones de los créditos para los sectores privado y usuario.
4. Formular, monitorear y controlar las políticas financieras, que permitan la articulación de la demanda de financiamiento de los beneficiarios de la atención habitacional del Estado con la oferta pública y privada de recursos financieros.
5. Estudiar, evaluar, definir y fijar las comisiones y costos asociados a los servicios de los operadores financieros, y de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat.
6. Presentar, al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y al Banco Central de Venezuela para la fijación de las tasas de interés de los créditos que se otorguen con recursos de esta Ley, los estudios de soporte de los distintos modelos de financiamiento y las evaluaciones de riesgo de los créditos, según cada modelo.
7. Otorgar créditos para la ejecución de proyectos, obras y acciones en vivienda y hábitat, a través de líneas de crédito o fideicomisos de administración en los términos y condiciones que definan esta Ley y su Reglamento.
8. Otorgar líneas de crédito a las instituciones financieras afiliadas como operadores financieros, para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a personas y familias afiliadas al Sistema de Seguridad Social, bajo las modalidades, condiciones y parámetros de financiamiento que apruebe el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
9. Fomentar, financiar el desarrollo e instrumentación de estudios y proyectos orientados al desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, en los términos contemplados en esta Ley y su Reglamento.
10. Desarrollar y financiar los estudios e investigaciones en las áreas social, económica, financiera, técnico constructiva, urbanística, organizacional y operativa requeridos para el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

11. Desarrollar y administrar la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat y velar por que los organismos que integran el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat mantengan actualizada la Red con la información que les compete.
12. Promover y financiar el desarrollo de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, y definir los estándares, procedimientos, mecanismos e instrumentos para la constitución, asistencia técnica y operación de estas cooperativas.
13. Promover y financiar la asistencia técnica habitacional a los diferentes actores del sector público y del sector usuario que participan en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, en los términos previstos en el Plan Nacional de Asistencia Técnica en Vivienda y Hábitat.
14. 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, entre otros.
15. Evaluar y controlar el cumplimiento de los lineamientos y políticas que defina el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, por parte de las unidades operativas de los programas en sus procesos de ejecución financiera.
16. Vigilar el cumplimiento, por parte de los entes del sector público y privado del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de los lineamientos y políticas financieras que defina el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
17. Promocionar la organización de la comunidad y estimular la constitución de formas asociativas orientadas a la solución de los problemas de vivienda y hábitat.
18. Definir las estrategias, normas y procedimientos para el otorgamiento a los sectores privado y usuario, de líneas de créditos en los términos que se definan en el Reglamento de esta Ley.
19. Efectuar la inversión financiera de los recursos de los fondos bajo los lineamientos e instrucciones que establezca el Comité de Colocaciones Financieras.
20. Promover, evaluar y controlar el desarrollo del mercado primario y secundario de créditos hipotecarios orientados a la vivienda y hábitat, en los términos de esta Ley y su Reglamento.
21. Proponer al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, políticas, normas, procesos y acciones que coadyuven al financiamiento del sector de los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
22. Promover el desarrollo de programas de microcrédito dirigidos al financiamiento preferencial de soluciones de vivienda y hábitat, fundamentalmente para las familias de escasos recursos.
23. Promover la participación de instituciones financieras, regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, en el otorgamiento de créditos hipotecarios a familias con ingresos medios y bajos.
24. Emitir y adquirir títulos valores hipotecarios que se originen de créditos hipotecarios otorgados en las condiciones que establezca esta Ley y su Reglamento.
25. Definir los términos y condiciones para la selección y actuación de los operadores financieros y presentarlos al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, para su aprobación y publicación en Gaceta Oficial.
26. Evaluar, calificar y seleccionar los operadores financieros, en los términos y condiciones que establezca el Reglamento de esta Ley.
27. Inspeccionar, evaluar, vigilar y fiscalizar el funcionamiento de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, sin menoscabo de las funciones contraloras de los demás órganos competentes.
28. Establecer las sanciones a los operadores financieros y las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, en función de lo establecido en esta Ley.

29. Supervisar, evaluar, fiscalizar y controlar la recepción y canalización de los recursos financieros de los diversos fondos definidos en esta Ley y su Reglamento.

30. Efectuar la apertura de concursos públicos para la calificación y selección de cada tipo de operador financiero.

31. Supervisar, controlar y fiscalizar a los operadores financieros, que intervengan en la administración y manejo de los recursos financieros previstos en esta Ley.

32. Iniciar y sustanciar los procedimientos administrativos para imponer multas y demás sanciones previstas en esta Ley.

33. Normar las condiciones y términos de las operaciones, de los incentivos previstos en esta Ley y su Reglamento, de la administración de las líneas de crédito, del riesgo, de las regulaciones y de los mecanismos de supervisión y control.

34. Proponer al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat las modificaciones al Reglamento de esta Ley, en lo atinente a su competencia.

35. Celebrar convenios con la Tesorería de Seguridad Social para contribuir a mejorar la eficiencia en la recaudación de las cotizaciones.

36. Cualquier otra función compatible con su naturaleza o que el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat le asigne para garantizar el cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

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

**Artículo 56.-** Las autoridades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat se organizan en: una Asamblea General, una Junta Directiva, una Presidencia y una Vicepresidencia Ejecutiva, apoyadas por el Comité de Colocaciones Financieras y el Comité de Financiamiento en Vivienda y Hábitat.

#### ***De la Asamblea General***

**Artículo 57.-** La suprema dirección del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat corresponderá a la Asamblea General, la cual estará constituida por: El Ministro con competencia en materia de vivienda y hábitat, quién la presidirá, el Presidente del Banco Central de Venezuela, el Ministro de Planificación y Desarrollo, el Ministro de Finanzas, y el Tesorero de Seguridad Social. El Presidente de la Junta Directiva del Banco deberá asistir a las reuniones de la Asamblea General a fin de presentar los puntos de la agenda previamente definidos y contará con derecho a voz.

#### ***Delegación de la representación***

**Artículo 58.-** Los miembros de la Asamblea General, cuando existan causas debidamente justificadas, podrán delegar su representación en funcionarios del más alto nivel de su respectivo organismo.

#### ***Reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General***

**Artículo 59.-** Las reuniones ordinarias de la Asamblea General se efectuarán dentro de los tres primeros meses de cada semestre. Las reuniones extraordinarias podrán ser convocadas por el presidente de la Asamblea General o por dos de sus miembros. Se considerará válidamente constituida con la asistencia de tres de sus miembros, siempre y cuando, se encuentre presente su Presidente. Las resoluciones serán adoptadas por mayoría simple de votos. En caso de empate, el Presidente de la Asamblea General contará con doble voto.

#### ***De las atribuciones de la Asamblea General***

**Artículo 60.-** Son atribuciones de la Asamblea General del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

1. Aprobar el proyecto del Plan Nacional de desarrollo en Vivienda y Hábitat de corto y de mediano plazo, y el proyecto de Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat.
2. Aprobar el Plan Operativo Anual Institucional para su aprobación por parte del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
3. Aprobar el Presupuesto anual del Banco.
4. Conocer y aprobar la Memoria y Cuenta del Banco.
5. Conocer y aprobar el Informe de Gestión de los Planes Nacionales de Desarrollo en Vivienda y Hábitat y los Planes Operativos.
6. Designar y remover auditores externos y fijar su remuneración.
7. Fijar el sueldo del Presidente y las dietas de los miembros de la

Junta Directiva.

8. Aprobar los estados financieros semestrales y el informe anual de los auditores externos.

9. Las demás que le establezcan esta Ley y su Reglamento.

**De la Junta Directiva**

**Artículo 61.-** La Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat será el órgano de dirección y administración. Estará compuesta por el Ministro con competencia en materia de vivienda y hábitat, el Presidente del Banco, cinco Directores Principales y sus respectivos suplentes y un representante de los trabajadores y su suplente, electos por la mayoría de los empleados activos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. El Presidente, los cinco Directores Principales y sus suplentes serán designados por el Presidente de la República por un período de hasta por tres años.

**Artículo 62.-** La Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat se considerará válidamente constituida con la asistencia de cuatro de sus Directores Principales o suplentes, siempre y cuando se encuentre presente el Ministro o el Presidente.

**Artículo 63.-** El Presidente y los miembros de la Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberán reunir las siguientes condiciones: ser venezolano, mayor de edad para el momento de su designación, de reconocida competencia, solvencia moral y experiencia en materia bancaria, financiera y en el área de vivienda y hábitat, y no estar inhabilitado de acuerdo con las causales establecidas en la Ley General de Banco y Otras Instituciones Financieras.

**Artículo 64.-** La Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat se reunirá por lo menos dos veces por mes, y cada vez que lo disponga el Ministro o su Presidente, y deberá ser informada sobre los resultados de las reuniones de los Comités de Colocaciones Financieras y de Financiamiento en Vivienda y Hábitat y sobre todos aquellos aspectos que tengan relación con la administración del Banco.

**De las atribuciones de la Junta Directiva**

**Artículo 65.-** Son atribuciones de la Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

1. Establecer las políticas de actuación del Banco.
2. Resolver sobre las operaciones del Banco.
3. Definir los lineamientos, aprobar y presentar a la Asamblea General, los Proyectos de los Planes Nacionales de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de mediano y corto plazo y del Plan Operativo Anual Nacional en Vivienda y Hábitat.
4. Establecer los lineamientos y aprobar el estatuto funcional de conformidad con lo establecido en el artículo 144 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, el reglamento interno, los manuales de organización y de descripción de cargos, y los tabuladores de sueldos y salarios.
5. Definir lineamientos para la formulación y aprobar los planes estratégicos del Banco.
6. Definir lineamientos, aprobar y presentar a la Asamblea General, el Proyecto del Plan Operativo Anual Institucional y el Proyecto de Presupuesto Anual del Banco.
7. Publicar, conocer, validar y presentar a la Asamblea General, la Memoria y Cuenta semestral del Banco con sus Estados Financieros semestrales y el informe anual de la auditoría externa.
8. Conocer y aprobar el Informe de Gestión de los Planes Operativos.
9. Designar al Vicepresidente Ejecutivo, después de la presentación de una terna por parte del Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, y establecer sus atribuciones.
10. Nombrar los representantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, donde se requiera su representación.
11. Designar al actuario externo de los fondos previstos en esta Ley, quien deberá estar debidamente acreditado por la Superintendencia de Seguridad Social.
12. Decidir sobre las políticas de colocación financiera y los modelos de

financiamiento en vivienda y hábitat.

13. Definir las condiciones de los créditos para el financiamiento en vivienda y hábitat, y someterlas a la consideración y aprobación del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, y del Banco Central de Venezuela.

14. Decidir sobre las colocaciones, inversiones, financiamiento del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y de los fondos y recursos financieros que reciba en administración.

15. Aprobar la emisión y adquisición de títulos valores hipotecarios.

16. Celebrar convenios con organismos públicos y privados que contribuyan al logro de los objetivos de esta Ley, bajo los términos y condiciones de su Reglamento.

17. Contratar los servicios que coadyuven al desarrollo de las competencias del Banco.

18. Imponer las sanciones establecidas en esta Ley.

19. Las demás atribuciones enunciadas en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

#### ***De la presidencia del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 66.-** El Presidente ejercerá la administración y la representación legal del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y presidirá la Junta Directiva. Son atribuciones del Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

1. Administrar la gestión diaria del Banco.

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

3. Cumplir, hacer cumplir y dar cuenta de las resoluciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

4. Ejercer la administración del personal del Banco y actuar como la máxima autoridad en esta materia, según los lineamientos que defina la Junta Directiva.

5. Nombrar y remover a los funcionarios del Banco que ocupen cargos de libre nombramiento y remoción.

6. Administrar los concursos para los cargos de carrera de alto nivel.

7. Establecer la organización interna, el Reglamento Interno y el Estatuto Funcionario del Banco, según los lineamientos que apruebe la Junta Directiva.

8. Elaborar el Proyecto del Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat, para su presentación en la Junta Directiva.

9. Elaborar el Proyecto del Plan Operativo Anual Institucional, el Proyecto de Presupuesto Anual, la Memoria y Cuenta y el Informe de Gestión de los planes operativos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat para su presentación en la Junta Directiva.

10. Cualquier otra que le asigne esta Ley o el Ministro con competencia en materia de vivienda y hábitat.

**Artículo 67.-** La falta temporal del Presidente será suplida por el Vicepresidente Ejecutivo y en su defecto, por un Director Principal de la Junta Directiva designado por el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### ***Del Comité de Colocaciones Financieras***

**Artículo 68.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat contará con un órgano de apoyo técnico en relación con la evaluación, ejecución y control de las colocaciones financieras de los recursos de los fondos que administra y los propios. Estará conformado por el Vicepresidente Ejecutivo del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, dos Directores Principales de la Junta Directiva, un representante del Ministerio de Finanzas, el Director General del área financiera del Banco, y el Tesorero. Uno de los Directores Principales de la Junta Directiva debe informar y presentar a la consideración de la Junta, los resultados de las colocaciones financieras realizadas y las propuestas para las colocaciones financieras futuras.

#### ***Del Comité de Financiamiento en Vivienda y Hábitat***

**Artículo 69.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat contará con un órgano de apoyo técnico de evaluación y calificación de los préstamos, líneas de crédito y cualquier tipo de financiamiento requerido para la ejecución de

los planes, programas, proyectos y acciones en vivienda y hábitat. Este Comité apoyará al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat en las gestiones para la obtención de recursos públicos y estará conformado por: el Presidente, el Vicepresidente Ejecutivo, un Director Principal de la Junta Directiva y el funcionario responsable de cada área sustantiva del Banco. El Director Principal de la Junta Directiva debe informar y presentar a la consideración y aprobación de la Junta Directiva, las decisiones tomadas por el Comité

***De la supervisión, inspección y control de las actividades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 70.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat quedará sujeto a la supervisión, inspección y control por parte de:

1. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, la cual ejercerá esas funciones considerando su naturaleza como banco de desarrollo, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, en la presente Ley y su Reglamento, y de conformidad con las políticas que defina la Asamblea General del Banco.
2. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
3. La Superintendencia de Seguridad Social.
4. La Contraloría General de la República.

***Del funcionamiento del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 71.-** Los empleados del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrán el carácter de funcionarios públicos, y los derechos y obligaciones que les corresponden por tal condición, manteniendo los beneficios económicos y sociales alcanzados antes de la entrada en vigencia de esta Ley y su Reglamento y de la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras. La relación laboral se regirá por la presente Ley y su Reglamento y su estatuto funcionarial, en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y la Ley del Estatuto de la Función Pública. Las infracciones a la presente Ley en que incurran los funcionarios del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat serán motivo de sanciones conforme a lo establecido en la Ley que regula la función pública, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas aplicables.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, estará sujeto a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Los términos del cierre de cuentas del Banco y de los Fondos que administra, los estados financieros auditados y demás condiciones generales de funcionamiento serán establecidos en el Reglamento de esta Ley.

**Sección tercera: de los organismos integrales estatales de vivienda y hábitat**

***Creación del Organismo Integral Estatal***

**Artículo 72.-** El gobernador o gobernadora de cada estado creará un sólo organismo integral estatal de vivienda y hábitat, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de la Administración Pública. Su funcionamiento estará enmarcado en las competencias y atribuciones que se le asignan en la presente Ley. Aquellos que hayan sido creados con anterioridad a la presente Ley, deberán adecuarse a las disposiciones y atribuciones contempladas en ésta.

***Competencias del Organismo Integral Estatal de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 73.-** Son competencias del organismo integral estatal de vivienda y hábitat:

1. Formular el Plan Estatal Anual de Vivienda y Hábitat, en cogestión con los municipios y dentro de las líneas estratégicas de la nación. En este sentido los planes estatales representarán la consolidación de los planes municipales, en coordinación con los Consejos Estadales de Planificación y Coordinación de Políticas Públicas, en una visión integradora así como la consideración de la infraestructura estatal necesaria.
2. Remitir al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los planes estatales del sector vivienda y hábitat en los lapsos que éste establezca y en los términos que disponga esta Ley y su Reglamento para su incorporación al plan nacional anual.
3. Presentar los requerimientos de recursos necesarios ante el

Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, para la ejecución de los planes estatales.

4. Vigilar el cumplimiento del Plan Estatal Anual conjuntamente con la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social y con las comunidades, en coordinación con los Consejos Estadales de Planificación y Coordinación de Políticas Públicas.

5. Recibir y canalizar ante las instancias competentes las denuncias por incumplimiento a las disposiciones establecidas en el presente marco legal. Coordinar con la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social la aplicación de las sanciones que se requieran y vigilar por el cumplimiento de las mismas.

6. Presentar un informe semestral al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, sobre la gestión habitacional cumplida por los sectores públicos y privados en el estado, en su área de competencia.

7. Asesorar, orientar, asistir técnicamente y garantizar la transferencia de competencias al ámbito municipal y contribuir en todas las actividades que fortalezcan el desarrollo de la vivienda y el hábitat en el estado, a fin de facilitar y apuntalar la gestión de los municipios.

8. Licitación y contratar la ejecución de los proyectos de equipamientos necesarios para el hábitat en el ámbito de su competencia.

9. Fomentar programas de cooperación e intercambio entre organismos municipales de vivienda y hábitat así como coordinar con los entes locales las acciones que faciliten la ejecución de los proyectos.

10. Promocionar, de conformidad con los lineamientos que el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat establezca al respecto, los programas y las actuaciones relacionadas con la gestión habitacional y el desarrollo urbano.

Consolidar la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

#### **Sección cuarta: de los organismos integrales municipales de vivienda y hábitat**

##### ***Creación del Organismo Integral Municipal***

**Artículo 74.-** El Alcalde o Alcaldesa creará un solo organismo integral municipal de vivienda y hábitat, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Administración Pública, cuya actuación estará enmarcada en las competencias y atribuciones que se le asignan en la presente Ley. Aquellos que hayan sido creados con anterioridad a la presente Ley, deberán adecuarse a las disposiciones y atribuciones contempladas en ésta.

##### ***Competencias del Organismo Integral Municipal de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 75.-** Son competencias del organismo integral municipal de vivienda y hábitat, entre otras, las siguientes:

1. Formular la política municipal de vivienda y hábitat de acuerdo con los lineamientos de política estatal y nacional de vivienda y hábitat.

2. Elaborar los planes municipales de vivienda y hábitat, con participación protagónica, deliberativa y vinculante a nivel parroquial, comunitario e intersectorial, y articularlos con los planes de desarrollo del municipio y con los planes estatales y nacionales de vivienda y hábitat, presentarlos ante el organismo integral estatal y remitirlos al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

3. Facilitar y coordinar la elaboración de los proyectos técnicos, mediante la asistencia técnica y la participación de la comunidad, promoviendo la autoconstrucción, la cogestión y la autogestión.

4. Licitación y contratar la ejecución de los programas de vivienda y hábitat y el equipamiento urbano en el ámbito de su competencia.

5. Monitorear y evaluar el cumplimiento de los planes municipales de vivienda y hábitat.

6. Garantizar, en coordinación con los Consejos Locales de Planificación Pública, la articulación entre los planes municipales de vivienda y hábitat y los planes de ordenación del municipio de conformidad con la ley.

7. Propiciar la conformación y fortalecer las funciones de los Consejos Parroquiales, los Consejos Comunitarios y de las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat, en cuanto a su

participación en la formulación, e implementación de los planes de vivienda y hábitat de conformidad con lo establecido en esta Ley.

8. Procesar y dar respuesta a los planteamientos de los Consejos Parroquiales, los Consejos Comunitarios y de las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat.

9. Mantener informada a la comunidad a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat y trimestralmente rendir cuenta sobre sus actividades, gestiones y logros al organismo integral estatal de vivienda y hábitat y al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de los instrumentos que establezca esta Ley y su Reglamento.

10. Acompañar y orientar a las comunidades en el establecimiento de una relación armónica entre vivienda, hábitat y ambiente, con el objeto de fortalecer su capacidad cogestionaria y autogestionaria, crear condiciones óptimas en la relación del hombre con su entorno y estimular su participación protagónica en la consecución de una vivienda digna, en la vigilancia del desarrollo constructivo y en el proceso completo de obtención de la misma.

11. Auspiciar y fortalecer procesos de producción que consoliden el desarrollo de las comunidades en los aspectos político, social, económico, físico-espacial, ambiental y legal, que tendrán su expresión en el fortalecimiento de las organizaciones sociales, constructivas, culturales, ambientalistas, deportivas, de salud, productivas, de planificación, turísticas, de promoción, educativas y financieras.

12. Promover y difundir los programas de vivienda y hábitat del Estado venezolano a nivel de la población, así como las formas de participación y control social.

13. Implementar el Sistema Municipal de Información como parte de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat en el área de vivienda y hábitat que incluya banco de tierras urbanizables, demanda habitacional, adjudicatarios del Sistema y todas aquellas variables que, en conjunto, constituyan una base global de datos en el sector, y suministrar oportunamente los datos requeridos por el Sistema Estatal y Nacional de Información en Vivienda y Hábitat.

14. Fomentar programas de cooperación, coordinación, e intercambios con otros entes municipales, estatales, nacionales e internacionales a fin de lograr la eficiencia para alcanzar los fines de esta Ley.

15. Sistematizar la captación de la demanda realizada por los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat y de los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat e implementar el Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios y adjudicación de viviendas.

Todas las demás competencias que le sean transferidas por los niveles nacional y estatal y las que les corresponda ejercer en cumplimiento de esta Ley y otras disposiciones vigentes.

### ***Creación de Mancomunidades de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 76.-** Dos o más municipios pueden crear una Mancomunidad de Vivienda y Hábitat, si la realidad funcional, geográfica, económica o de otra índole así lo justifique.

### **Sección quinta: de los entes parroquiales de vivienda y hábitat**

#### ***Consejos Parroquiales***

**Artículo 77.-** Cumpliendo con el principio de descentralización y lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, a nivel municipal se promoverá la gestión del poder parroquial y comunitario para crear progresivamente organismos de ese nivel tanto de planificación como de producción de vivienda y hábitat. A tal efecto, las comunidades de las parroquias podrán crear los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat, encargados de hacer llegar a los niveles más cercanos a la población los alcances de esta Ley. Todo ello, de acuerdo con las características y capacidades particulares de cada parroquia y de conformidad con la presente Ley, otras leyes aplicables y a los convenios de transferencia de servicios y programas, cuando éstos existan. Los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat serán, básicamente, órganos de gestión y promoción. El funcionamiento de los

Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat, niveles de decisión y estructura, serán desarrollados por el Reglamento de esta Ley.

#### **Competencias de los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 78.-** Son competencias de los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat en sus respectivas jurisdicciones:

1. Propiciar la formación de las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat.
2. Formular y ejecutar las políticas parroquiales de desarrollo, mantenimiento, conservación y sostenibilidad de los desarrollos de vivienda y hábitat en cogestión con las comunidades, las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat y los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat.
3. Procesar y dar respuesta a los problemas planteados por la población en el área de vivienda y hábitat.
4. Elaborar los planes de vivienda y hábitat de las parroquias en corresponsabilidad y cogestionariamente con las comunidades, las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat y los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat, presentarlos ante el organismo integral municipal de vivienda y hábitat y gestionar los recursos que garanticen su concreción.
5. Velar por el cumplimiento de los programas de vivienda y hábitat en la parroquia.
6. Evaluar la demanda habitacional de la población a nivel parroquial.
7. Mantener e integrar a la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, una base de datos relacionada con los aspectos vinculados con la vivienda y el hábitat en la parroquia, en atención a los lineamientos que al respecto formule el organismo municipal de vivienda y hábitat.
8. Divulgar los programas de vivienda y hábitat.
9. Todas las demás competencias que le sean transferidas por los niveles nacional, estatal y municipal y las que les corresponda ejercer en cumplimiento de esta Ley y otras disposiciones legales sobre la materia de vivienda y hábitat.

#### **Organizaciones parroquiales y comunitarias**

**Artículo 79.-** Podrán incorporarse al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat otras organizaciones a nivel parroquial y comunitario en la medida en que éstas se estructuren, de acuerdo con los principios establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

## **Capítulo V: Del Sector Privado**

### **Sección primera: de la producción de vivienda y hábitat**

#### **Competencias**

**Artículo 80.-** El sector privado de manera coordinada con la comunidad y el Estado desarrollará actividades y, prestará servicios directos para la construcción de vivienda y hábitat, en atención a las distintas formas de organización y de acuerdo con la capacidad económica, gerencial y profesional de las mismas, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

#### **Formas de organización y actividades**

**Artículo 81.-** El sector privado podrá desarrollar actividades de promoción y producción de vivienda y hábitat a través de:

1. Empresas constructoras, promotoras e industriales del sector privado, debidamente registradas, mediante la prestación de servicios directos para la construcción de la vivienda y hábitat y para la producción, promoción e investigación de sistemas, materiales y productos para la construcción de la vivienda y hábitat.
2. Institutos de investigación y de formación profesional debidamente acreditados, en el área de investigación de procedimientos, sistemas constructivos, materiales, técnicas, normas u otros campos relacionados con la vivienda y hábitat. Asimismo, podrán planificar y ejecutar

programas de formación profesional en las áreas de trabajo relacionados con la vivienda y hábitat.

3. Formas asociativas comunitarias debidamente registradas, en las áreas de planificación, de proyectos, producción y acompañamiento social en vivienda y hábitat.

El Estado incentivará de manera especial el sector de las microempresas y economía social inscritos en el marco constitucional y dentro de las características de eficiencia y rentabilidad asociados a los parámetros de actividades y tipos de organización definidos en el Reglamento.

#### ***Del Registro Nacional de Organizaciones para la Producción***

**Artículo 82.-** Para que las organizaciones mencionadas en el artículo anterior actúen en el marco del desarrollo de la presente Ley, deberán estar inscritas ante el Registro Nacional de Organizaciones para la Producción, que deberá crear el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat para tal efecto. Los términos y condiciones particulares de su actuación con los recursos previstos en esta Ley serán establecidos en el Reglamento a partir de la premisa de evaluación, tanto de las actividades de desarrollo como del perfil de las agrupaciones u organizaciones, prevaleciendo los principios constitucionales de no exclusión, justicia y libre competencia.

#### ***Incentivos y regulaciones de las asociaciones***

**Artículo 83.-** El Reglamento de la presente Ley establecerá los incentivos y las regulaciones de las diferentes formas de asociación entre los entes públicos y privados del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, con la finalidad de lograr los objetivos contenidos en la presente Ley.

#### ***Sección segunda: de los operadores financieros***

##### ***Operadores financieros***

**Artículo 84.-** Podrán actuar como operadores financieros de esta Ley:

1. Las instituciones financieras regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras que se encuentren debidamente registradas ante la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, con suficiente capacidad económica, gerencial y profesional, previa calificación por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

2. Las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat definidas en esta Ley y su Reglamento, previa calificación por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Los operadores financieros tendrán competencia en el área de financiamiento de la vivienda y hábitat, así como en el área bancaria en lo atinente a tramitación, gestión y recaudación de créditos de viviendas y su funcionamiento se regirá por lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

#### ***De las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat***

**Artículo 85.-** La cooperativa de ahorro y crédito en vivienda y hábitat es una forma de asociación de usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat a través de la cual sus asociados consolidan los recursos provenientes del ahorro, tienen acceso a servicios financieros y obtienen créditos hipotecarios para la producción o adquisición de sus viviendas. Tienen por objeto desarrollar el sistema de las microfinanzas para vivienda y hábitat en los asentamientos humanos, que permitan el desarrollo sostenible de sus comunidades, mediante estrategias específicas aprobadas por sus socios.

#### ***Competencias de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat***

**Artículo 86.-** Las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat deberán:

1. Evaluar la capacidad de pago de sus asociados, determinar el plan de ahorros y los requerimientos de financiamiento de la solución habitacional de cada socio de la cooperativa.

2. Elaborar el plan financiero de la cooperativa, en función de las normas, procedimientos y metodología que establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, el cual incluirá como mínimo la proyección de la recaudación y la programación de los desembolsos para los asociados de la cooperativa.

3. Presentar al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, el plan financiero de la cooperativa para la evaluación y aprobación de los recursos financieros y de la asistencia técnica requerida.
4. Recaudar el ahorro voluntario de los socios y enterar estos recursos al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, en los términos y condiciones que establezca el Reglamento de esta Ley, una vez deducidos las comisiones y costos de administración aprobados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
5. Recaudar el capital e intereses de los créditos otorgados por la cooperativa con recursos propios o del Fondo de Aportes del Sector Público o del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. En este último caso, enterar los recursos recaudados al Fondo en los términos y condiciones que establezca el Reglamento, una vez deducidos las comisiones y costos de administración aprobados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
6. Evaluar y seleccionar los beneficiarios de los créditos a ser otorgados con recursos propios de la cooperativa.
7. Evaluar, conformar y tramitar ante la instancia competente, el expediente de sus asociados que recibirán financiamiento con recursos del Fondo de Aportes del Sector Público o del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, de acuerdo con los términos y condiciones que establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
8. Elaborar y presentar al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, informes de gestión y estados financieros y económicos auditados de la cooperativa en la frecuencia, detalle y forma que éste determine.

***De las operaciones de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat***

**Artículo 87.-** Las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat podrán realizar las siguientes operaciones:

1. Recibir aportaciones de ahorro de sus socios.
  2. Invertir sus recursos preferentemente en créditos hipotecarios destinados a la adquisición, construcción, mejoramiento o ampliación de la vivienda de sus socios.
  3. Participar en la canalización de recursos de los Fondos de esta Ley a los socios de las cooperativas, a través de:
    - a. La recaudación de los aportes al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda de los socios de la cooperativa, los cuales deberán ser enterados al Fondo en los términos y condiciones que determine esta Ley y su Reglamento.
    - b. La evaluación y tramitación ante el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat de los requerimientos de créditos para la adquisición, mejoramiento, ampliación y construcción de las viviendas de los socios de la cooperativa, a ser financiados por el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda y por el Fondo de Aportes del Sector Público, en cuyo caso, el financiamiento requiere la aprobación del proyecto por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat;
    - c. La recuperación del capital e intereses de los créditos otorgados a sus socios con recursos de estos Fondos.
  4. Recibir préstamos y líneas de créditos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
  5. Las demás operaciones que le autorice el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previa publicación, a través del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, en Gaceta Oficial.
- Los términos y condiciones para el otorgamiento de estos créditos deberán ser definidos en el Reglamento de esta Ley.

***Del Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito en Vivienda y Hábitat***

**Artículo 88.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat creará y mantendrá en la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, el Registro Nacional de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Vivienda y Hábitat en el cual inscribirá el documento constitutivo de cada una de ellas, la resolución por la que se autoriza su funcionamiento, los estatutos y sus modificaciones y demás documentos que determine dicho Banco.

***Del funcionamiento de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat***

**Artículo 89.-** A los fines de poder actuar en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat requerirán ser calificadas por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat e incorporadas en el Registro Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito en Vivienda y Hábitat, al que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 90.-** Todo lo relativo a la constitución, calificación y funcionamiento de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley y al Decreto N° 1.440 con Fuerza de Ley Especial de Asociaciones Cooperativas.

## **Capítulo VI: De los Usuarios**

### *Participación y control social*

**Artículo 91.-** A los fines de la presente Ley se definen la participación y el control social como el derecho constitucional que tienen todas las personas a ejercer su poder de decisión, intervención y control de manera directa y con plena autonomía e independencia en la formulación, planificación y regulación de las políticas, planes, proyectos y acciones en vivienda y hábitat, así como en la evaluación y control de la gestión habitacional y de su financiamiento, en el marco de una democracia social, participativa y protagónica.

La participación de los usuarios y el control social, en sus diversas formas organizativas, se consideran esenciales para garantizar el derecho a una vivienda y hábitat dignos, así como para la formalización de mecanismos de rendición de cuentas y de su vinculación a los órganos de contraloría pública, por lo que deben ser promovidos, estimulados, apoyados y facilitados por todos los órganos y entes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, los cuales están obligados a rendir cuenta pública de su actuación, a asistir a las asambleas a las que sean convocados y a suministrar toda la información requerida por las organizaciones de participación y control social para el cumplimiento cabal de su misión.

Los usuarios podrán participar protagónicamente en forma organizada, familiar o individual en todas las instancias del sistema, así como recibir los beneficios del mismo, en los términos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

### ***Funciones de las organizaciones para la participación de los usuarios y control social***

**Artículo 92.-** Corresponde a las organizaciones del sector de los usuarios para la participación y control social:

1. Velar porque se cumplan efectivamente las disposiciones contenidas en esta Ley.
2. Estimular y promover la participación y la organización social de la población en función del ejercicio del derecho a una vivienda y hábitat dignos.
3. Intervenir en los procesos de formulación de los planes y proyectos de vivienda y hábitat.
4. Ejercer la controlaría social a las instituciones del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
5. Vigilar el cumplimiento del proceso de transición establecido en la presente Ley.
6. Tramitar ante las autoridades competentes las propuestas, denuncias e iniciativas que estimen pertinentes, a los fines del mejoramiento en la gestión de los órganos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, las cuales les deberán dar todo el apoyo y asesoramiento que requieran para el cumplimiento de esta función.
7. Realizar diagnósticos sobre la situación de la vivienda y el hábitat de sus comunidades respectivas.
8. Programar y ejecutar actividades de apoyo a las estrategias de desarrollo del sector usuario definidas por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat en las comunidades respectivas.

9. Elegir y remover democráticamente a sus representantes en las diferentes formas de organización para la participación y control social.
10. Informar y rendir cuenta periódicamente sobre la gestión ante los colectivos que los eligieron.
11. Las demás funciones que le asigne la presente Ley y su Reglamento.

#### ***Participación comunitaria***

**Artículo 93.-** Las formas asociativas comunitarias tendrán competencia en el proceso de toma de decisiones en todas las instancias, mediante los mecanismos que establece esta Ley y su Reglamento, podrán así mismo planificar y realizar proyectos relativos a sus necesidades de vivienda y hábitat, siempre y cuando estén debidamente registradas ante el Registro Mercantil o Civil correspondiente y en la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

#### ***De las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat***

**Artículo 94.-** Los ciudadanos podrán constituirse en organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat, como instancia de articulación de todas las asociaciones vecinales y sectoriales, tales como, educacionales, gremiales, deportivas, ambientalistas u otras, que existan en su correspondiente ámbito territorial funcional, con la finalidad de acceder a los beneficios de la presente Ley.

#### ***Formas de producción de los usuarios***

**Artículo 95.-** La actividad de producción en materia de vivienda y hábitat, por parte de los usuarios, se realizará de manera cogestionaria entre el Estado y cualquier forma de asociación comunitaria de vivienda y hábitat. La participación de los usuarios en el proceso de producción podrá efectuarse mediante dos modalidades, no excluyentes:

1. La autoconstrucción, como mecanismo de intervención directa en la obra.
2. La contratación de obras y servicios, como mecanismo de delegación de la intervención.

En ambos casos, la producción en materia de vivienda y hábitat de los usuarios, se realizará con sujeción a las leyes nacionales, atendiendo a la naturaleza pública de los fondos a ser utilizados y estará sujeta a los controles y sanciones previstos en esta Ley y en la legislación vigente en esta materia.

#### ***De los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 96.-** Las organizaciones integrales comunitarias de vivienda y hábitat podrán agruparse para conformar los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat, los cuales tendrán como referencia territorial para su organización a las parroquias. Los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat trabajarán de manera coordinada y complementaria con los Consejos Parroquiales correspondientes. Los principios de organización serán definidos por las particularidades de la comunidad, en atención a los parámetros y principios de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

#### ***Atribuciones de los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 97.-** Los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat tendrán las siguientes atribuciones en sus respectivas jurisdicciones:

1. Establecer las necesidades de vivienda y hábitat del ámbito territorial correspondiente y participar de manera cogestionaria y corresponsable con los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat, en caso que éstos hayan sido creados, en la elaboración del Plan Integral Parroquial de Vivienda y Hábitat, o con el organismo municipal de vivienda y hábitat en la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Hábitat.
2. Promover, programar y ejecutar actividades de apoyo al desarrollo de la organización de las comunidades para que se conviertan en el sujeto de los planes integrales de vivienda y hábitat.
3. Procesar los planteamientos de las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat y elevarlas a instancias superiores.
4. Ejercer la contraloría social de las obras, apoyándose en las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat.
5. Informar y rendir cuenta trimestralmente, a las organizaciones

comunitarias integrales de vivienda y hábitat y al Consejo Parroquial de Vivienda y Hábitat de su actuación.

6. Mantener actualizado el sistema de información en el área de vivienda y hábitat con una base global de datos del sector que permita suministrar oportunamente la información requerida por el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

7. Promover la participación de las comunidades.

8. Coadyuvar en el ámbito de su competencia con la creación de cooperativas y microempresas para el sector vivienda y hábitat.

9. Todas las demás funciones que le sean transferidas expresamente por los otros niveles del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### ***De las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 98.-** A objeto de garantizar la participación protagónica y democrática de los usuarios se constituirán, por iniciativa individual o comunitaria, las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat en los ámbitos estatal, municipal y parroquial. Los parámetros generales para la creación de las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat y los términos para la participación de los usuarios serán establecidos en el Reglamento de esta Ley.

**Artículo 99.-** Las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat serán el escenario para discutir, evaluar y decidir sobre prioridades de atención, proponer posibles soluciones a las necesidades habitacionales y tipologías a utilizar, evaluar que el Plan Municipal de Vivienda y Hábitat recoja los planteamientos de la comunidad, y realizar el seguimiento y monitoreo de la ejecución físico financiera de los proyectos y acciones contenidos en los planes. Las decisiones de las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat serán de carácter vinculantes, en su ámbito de competencia y, en la medida en que se constituyan en Asamblea de Ciudadanos en los términos que se establezca en la ley que rija la materia.

### **Capítulo VII: Interrelación entre los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 100.-** Los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, se interconectarán a través de relaciones definidas como funcionales, territoriales y políticas de conformidad con la presente Ley.

#### ***Relaciones funcionales***

**Artículo 101.-** Las relaciones funcionales entre los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, permitirán establecer las políticas, criterios y mecanismos que garanticen a los usuarios tener acceso al financiamiento de la vivienda y el hábitat. Los órganos del sector público de este Sistema procurarán mecanismos oportunos y efectivos que permitan establecer prioridades, así como la eficacia en los procedimientos administrativos. Estas condiciones estarán determinadas en el Reglamento de esta Ley.

#### ***Relaciones territoriales***

**Artículo 102.-** Las relaciones territoriales permitirán establecer nexos horizontales y verticales eficientes, en término de escalas y competencias y, eficaces en término de comunicación y toma de decisiones entre los diferentes componentes y ámbitos que conforman el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Las condiciones bajo las cuales se establecerán las relaciones entre estos componentes y ámbitos serán establecidos en el Reglamento de esta Ley.

#### ***Relaciones políticas***

**Artículo 103.-** Las relaciones políticas entre los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat permitirán establecer los mecanismos de información, comunicación, discusión y participación protagónica en la toma de decisiones en los procesos de planificación, producción, consumo y financiamiento en vivienda y hábitat definidos en esta Ley. Las relaciones políticas involucran:  
Los valores, principios y formas de organización comunitaria de los

usuarios, en cada ámbito.

Las relaciones del sector público en cada nivel de competencia y territorialidad, con el sector privado y el sector de los usuarios.

Las actuaciones del sector de los usuarios en sus intervenciones como sector privado.

Las condiciones bajo las cuales se establecerán las relaciones entre los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, serán descritas en el Reglamento de esta Ley.

## **Título III: De la Planificación, Desarrollo y Comunicación**

### **Capítulo I: Definiciones Generales**

#### ***De la planificación en vivienda y hábitat***

**Artículo 104.-** Se entenderá por Planificación en Vivienda y Hábitat al proceso que en concordancia con los principios de esta Ley integra la totalidad de las acciones requeridas para la formulación, implementación, seguimiento y control de políticas, estrategias y planes en los diversos ámbitos territoriales, para lograr una actuación coordinada y racional, orientada a enfrentar efectiva y eficientemente el problema de vivienda y hábitat. La Planificación en Vivienda y Hábitat debe estar orientada a fortalecer los mecanismos de participación activa, protagónica y democrática de los ciudadanos y la comunidad organizada, así como recoger sus necesidades y transformarlas en soluciones habitacionales.

#### ***Del desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 105.-** El desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat comprende todos los estudios, proyectos, incentivos, mecanismos e instrumentos que promuevan la transformación del sector de vivienda actual en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat definido en esta Ley, de manera de garantizar el logro de los objetivos establecidos.

#### ***Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 106.-** La Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat es el medio a través del cual se recolecta, valida, consolida, almacena, procesa, genera y divulga la información del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. La Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat será única, favorecerá la consolidación o la desagregación de la información de acuerdo con los requerimientos, particularidades y necesidades de los diferentes actores que componen el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y permitirá optimizar el flujo de información y comunicaciones entre éstos. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat creará y financiará la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

#### ***Interrelaciones entre planificación, desarrollo y comunicación***

**Artículo 107.-** Los procesos de planificación, desarrollo y comunicación en vivienda y hábitat son interdependientes y vinculantes entre sí y se basan en una interrelación dinámica y continua.

#### ***Características de la planificación***

**Artículo 108.-** La Planificación en Vivienda y Hábitat responderá a los valores, principios y estrategias de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, de acuerdo con lo establecido para la planificación en el Decreto Ley N° 1.528 con Fuerza de Ley Orgánica de Planificación, y será descentralizada, viable, integral, dinámica y perfectible, integrada horizontal y verticalmente, bidireccional, flexible, susceptible de evaluación continua y sistemática, democrática y participativa.

#### ***Articulación con el Sistema Nacional de Planificación***

**Artículo 109.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá suministrar al Ministerio de Planificación y Desarrollo los insumos requeridos por éste en materia de vivienda y hábitat para la formulación y evaluación de las políticas, planes y programas nacionales de desarrollo económico y social. Los organismos que conforman el sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat deberán suministrar la información requerida por el Ministerio con competencia en materia

de vivienda y hábitat para cumplir con lo establecido en este artículo. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat definirá los mecanismos de coordinación, en materia de planificación en vivienda y hábitat entre los distintos actores, con el fin de garantizar la transparencia, bidireccionalidad, participación, oportunidad y eficacia, soportado por la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat establecida en la presente Ley.

***Mecanismos de participación para la planificación***

**Artículo 110.-** Los usuarios participarán en forma protagónica, deliberante, cogestionaria y corresponsable, en el proceso de toma de decisiones relacionadas con la formulación, implementación, seguimiento y control de políticas, planes, programas, proyectos y acciones a través de las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat, los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat, los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat, la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat y los demás mecanismos que establezcan las diferentes leyes nacionales. Los delegados de los usuarios en cada instancia de participación contemplada en esta Ley, deberán ser seleccionados democráticamente entre las personas mayores de edad de cada comunidad o del ámbito de cobertura de la forma de organización que elijan.

***Consulta pública para la planificación***

**Artículo 111.-** Las políticas y planes de vivienda y hábitat serán sometidos a consulta pública, a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat. Los plazos para esta consulta serán establecidos en el Reglamento de esta Ley.

## **Capítulo II: De la política nacional de vivienda y hábitat**

***Definición***

**Artículo 112.-** Se entiende por política nacional de vivienda y hábitat al conjunto de directrices estratégicas del Estado, que orientan la formulación, implementación, seguimiento y control de las políticas, planes y programas que permitan satisfacer las necesidades de vivienda y hábitat a nivel nacional. La política nacional de vivienda y hábitat debe estar enmarcada en los principios fundamentales de esta Ley y responder a las líneas generales de los planes nacionales de desarrollo.

***Objetivo de la política nacional de vivienda y hábitat***

**Artículo 113.-** La política nacional en vivienda y hábitat debe definir las directrices estratégicas nacionales, los objetivos nacionales, las prioridades de atención en vivienda y hábitat, las prioridades de desarrollo en vivienda y hábitat a nivel nacional regional y municipal, las políticas de financiamiento de los planes de desarrollo en vivienda y hábitat, así como las políticas financieras de estímulo a la producción y las políticas de financiamiento a los beneficiarios.

***Formulación, implementación y evaluación***

**Artículo 114.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat será el responsable de formular, implementar y evaluar la política nacional de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento y coherencia, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y la presente Ley.

***Coherencia en las actuaciones públicas***

**Artículo 115.-** El organismo integral de vivienda y hábitat de cada ámbito de actuación debe formular sus políticas específicas de vivienda y hábitat con base en la Política Nacional de Vivienda y Hábitat, y de conformidad con los resultados de la consulta pública, realizada a la población de acuerdo con lo establecido para tal fin en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, esta Ley y su Reglamento. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe velar porque estas políticas no resulten contradictorias con la política nacional y con los planes regionales, estatales y municipales de desarrollo, establecidos en el Decreto Ley N° 1528 con Fuerza de Ley Orgánica de Planificación, de manera de mantener la coherencia en las actuaciones públicas.

### **Coordinación**

**Artículo 116.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe coordinar con las distintas instancias de planificación definidas en el Decreto Ley N° 1528 con Fuerza de Ley Orgánica de Planificación, que los planes regionales, estadales y municipales de desarrollo tomen en consideración la política nacional de vivienda y hábitat y las políticas específicas de vivienda y hábitat del ámbito correspondiente.

### **Ejecución**

**Artículo 117.-** La política nacional de vivienda y hábitat se ejecutará a través de los planes, programas estratégicos, proyectos y acciones, en los diversos ámbitos de actuación en el corto, mediano y largo plazo.

### **Evaluación**

**Artículo 118.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat será el responsable de la evaluación de la ejecución de la política nacional de vivienda y hábitat, basado en la información que cada actor del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat incorpore a la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat. El organismo integral de vivienda y hábitat del ámbito correspondiente será responsable de evaluar la ejecución de las políticas específicas que formule, e informar al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat los resultados de dicha evaluación, en los lapsos que a tal efecto establezca el Reglamento de esta Ley.

## **Capítulo III: De los Planes en Vivienda y Hábitat**

### **Tipos de planes**

**Artículo 119.-** Los tipos de planes en materia de vivienda y hábitat serán:

1. Planes Nacionales de Desarrollo de Vivienda y Hábitat.
2. Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat.
3. Planes Estadales de Vivienda y Hábitat.
4. Planes Municipales de Vivienda y Hábitat.
5. Planes Parroquiales de Vivienda y Hábitat.
6. Planes Comunitarios de Vivienda y Hábitat.
7. Planes Nacionales de Investigación en Vivienda y Hábitat.
8. Planes Nacionales de Asistencia Técnica en Vivienda y Hábitat.

### **Participación de los usuarios en la formulación, seguimiento y control de los planes**

**Artículo 120.-** Cada organismo responsable de la formulación de los planes de vivienda y hábitat deberá garantizar la participación de los usuarios en la formulación, seguimiento y control de los mismos, e incorporar el plan correspondiente a la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, así como los resultados del seguimiento de su ejecución, de manera que pueda ser consultado por los usuarios y restantes actores del Sistema.

### **Tipos de planes nacionales de desarrollo en vivienda y hábitat**

**Artículo 121.-** Los Planes Nacionales de Desarrollo en Vivienda y Hábitat son:

1. Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de largo plazo, equivalente al período constitucional;
2. Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de mediano plazo, equivalente al marco plurianual; y
3. Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat de corto plazo, equivalente al presupuesto anual.

Los Planes Nacionales de Desarrollo en Vivienda y Hábitat, deberán ser aprobados por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, y el desarrollo de cada uno de los tipos de Planes Nacionales de Desarrollo en Vivienda y Hábitat, su alcance, cuantificación y caracterización, corresponde al Reglamento de la presente Ley.

### **Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 122.-** Los organismos del sector público de los diversos ámbitos de actuación que conforman el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, deben suministrar al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat la información requerida para la formulación, implementación, seguimiento y evaluación del Plan Operativo Anual de Vivienda y Hábitat. Dicho Plan, debe ser sometido a la consideración y aprobación del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat debe formular el Plan Operativo Nacional

de Vivienda y Hábitat, cumpliendo con la metodología y el alcance que defina el Ministerio de Planificación y Desarrollo y, en concordancia, con la política nacional de vivienda y hábitat.

#### ***Planes estatales y municipales de vivienda y hábitat***

**Artículo 123.-** Los planes estatales y municipales serán formulados por el organismo integral estatal de vivienda y hábitat y el organismo integral municipal de vivienda y hábitat, respectivamente, siguiendo los lineamientos dictados por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y, en concordancia, con la Política Nacional de Vivienda y Hábitat y los Planes Nacionales de Desarrollo de Vivienda y Hábitat. En los casos que haya sido creada la instancia parroquial, los planes parroquiales de vivienda y hábitat deberán ser formulados por los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat, en los términos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

#### ***Tipos de planes estatales, municipales y parroquiales***

**Artículo 124.-** Los planes estatales, municipales y parroquiales de vivienda y hábitat serán:

1. Plan de Vivienda y Hábitat de mediano plazo, equivalente al marco plurianual, para cada ámbito.
2. Plan de Vivienda y Hábitat de corto plazo, equivalente al presupuesto anual de cada ámbito.

#### ***De la formulación de los planes estatales, municipales y parroquiales***

**Artículo 125.-** En la formulación de los planes estatales, municipales y parroquiales de vivienda y hábitat deben tomarse en consideración las demandas habitacionales formuladas por la comunidad organizada, las políticas y estrategias establecidas en los planes de vivienda y hábitat de los ámbitos superiores, los planes de desarrollo, de desarrollo urbano y ordenación territorial del ámbito, los proyectos de inversión en materias concurrentes y los proyectos de vida familiares y comunitarios. También deben establecer, como mínimo, necesidades y prioridades de atención, estrategias, proyectos y acciones; recursos financieros necesarios y las fuentes de financiamiento, y los indicadores de gestión y metas a alcanzar.

#### ***De la formulación de los planes comunitarios de vivienda y hábitat***

**Artículo 126.-** Los planes comunitarios de vivienda y hábitat deben ser formulados por la organización comunitaria integral de vivienda y hábitat correspondiente y serán presentados, para su consolidación con el resto de los planes comunitarios del ámbito, al Consejo Comunitario de Vivienda y Hábitat. Además, deben contener, como mínimo, las necesidades habitacionales y prioridades de atención, proyectos y acciones, así como las fuentes potenciales de financiamiento identificadas por la comunidad y acuerdos alcanzados. Estos planes tendrán un horizonte temporal de un año.

#### ***Seguimiento y control de los planes comunitarios***

**Artículo 127.-** El seguimiento y control de los planes comunitarios de vivienda y hábitat serán realizados por la organización comunitaria integral de vivienda y hábitat correspondiente. Las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat presentarán el control de gestión y los indicadores correspondientes ante las Asambleas Permanentes Parroquiales y Municipales de Vivienda y Hábitat para su discusión y elaboración de propuestas, para su aprobación. Toda la información que se relacione con el seguimiento y control de los planes comunitarios de vivienda y hábitat, debe ser publicada por la organización comunitaria integral de vivienda y hábitat, a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, bajo los términos que al efecto determine el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### ***Consolidación de los planes estatales, municipales y parroquiales***

**Artículo 128.-** Los organismos integrales estatales, municipales y parroquiales deberán consolidar en los planes de vivienda y hábitat del ámbito territorial correspondiente los planes de ámbito inferior cuando éstos existan. Los planes estatales, municipales y parroquiales de vivienda y hábitat serán aprobados por la autoridad competente constitucionalmente de cada ámbito territorial, previa consulta pública en las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat del ámbito correspondiente. El organismo integral estatal de vivienda y hábitat correspondiente, presentará al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat el Plan Estatal de Vivienda y Hábitat, en los plazos y oportunidades que establezca el Ministerio.

#### ***Contraloría social de los planes de vivienda y hábitat***

**Artículo 129.-** Los usuarios realizarán la contraloría social de los planes de vivienda y hábitat, a través de las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat, de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, y de las instancias que a tal efecto se establezcan en los organismos estatales y municipales de vivienda y hábitat.

## **Capítulo IV: De los Programas de Vivienda y Hábitat**

### ***Características y términos generales***

**Artículo 130.-** Los programas de vivienda y hábitat representan los mecanismos para la concreción de las estrategias definidas en los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat. El diseño de los proyectos debe responder a las características y parámetros establecidos en estos programas. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat definirá las características, términos generales y alcance de los programas de vivienda y hábitat, tomando en consideración los tipos de actuación establecidos en esta Ley. Los organismos integrales estatales y municipales de vivienda y hábitat podrán proponer nuevos programas habitacionales o ajustes a los programas definidos, atendiendo las necesidades específicas de su ámbito de actuación. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe evaluar las condiciones específicas propuestas por los organismos estatales y municipales, y la pertinencia de generar nuevos programas de vivienda y hábitat o ajustar los existentes.

### ***Ámbitos de actuación***

**Artículo 131.-** A los fines de la presente Ley se definen cuatro ámbitos de actuación para la generación de programas de vivienda y hábitat:

1. **Urbano:** comprende asentamientos humanos populares en áreas urbanas; urbanizaciones construidas por organismos públicos; urbanizaciones populares construidas por entes privados; áreas definidas como patrimonio histórico o cultural o de protección especial; y nuevas urbanizaciones.
2. **Rural:** comprende nuevos asentamientos y asentamientos existentes.
3. **Indígena:** comprende nuevos asentamientos y asentamientos existentes.
4. **Especial:** comprende aquellos definidos como tales por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

### ***De la ejecución de los programas***

**Artículo 132.-** Los programas se ejecutarán únicamente a través de unidades operativas de ejecución creadas a tal fin con objetivos, metas e indicadores de gestión específicos para cada una de ellas, serán finitas en el tiempo, con capacidad técnica, gerencial y de contratación. Estas unidades operativas de ejecución, no forman parte de la estructura organizativa del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, reportarán técnicamente a la instancia de dicha estructura a que corresponda, de acuerdo con la naturaleza y características del programa, y financieramente, reportarán a la instancia correspondiente en la estructura organizativa del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. El Reglamento de la presente Ley definirá las características y términos generales para la operación de estas unidades.

## **Capítulo V: Del Desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

### **Estrategias para la promoción del desarrollo del Sistema**

**Artículo 133.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat promoverá el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, mediante:

1. Investigación.
2. Asistencia Técnica.
3. Desarrollo del Mercado Hipotecario.
4. Fortalecimiento y modernización institucional del sector público.
5. Fomento e instrumentación de la participación del sector de los usuarios.
6. Fomento e instrumentación de la participación del sector privado.

### **Investigación**

**Artículo 134.-** La investigación en vivienda y hábitat está orientada a la generación de conocimiento para apoyar a los actores que integran el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en el logro de su transformación y modernización, en el

marco de los objetivos establecidos en la presente Ley; así como a crear, mejorar, diversificar los materiales y sistemas constructivos a fin de optimizar la gestión habitacional. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe formular el Plan Nacional de Investigación en Vivienda y Hábitat. Este Plan debe incluir alianzas estratégicas basadas en los principios de cooperación, coordinación, corresponsabilidad e interdependencia dirigidas a la cooperación de las instituciones de educación superior y centros de investigación nacionales. Asimismo, el Ejecutivo Nacional establecerá incentivos económicos a las fábricas o industrias que inviertan en el área de investigación a la que se refiere este artículo.

### **Asistencia técnica**

**Artículo 135.-** La asistencia técnica en vivienda y hábitat comprende el conjunto de procesos, mecanismos e instrumentos para desarrollar las capacidades de gestión en vivienda y hábitat de los actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que lo requieran. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá formular el Plan Nacional de Asistencia Técnica en Vivienda y Hábitat, el cual incluirá programas de formación y capacitación de recursos humanos en el área vivienda y hábitat.

### ***Del desarrollo del mercado hipotecario***

**Artículo 136.-** A los efectos de esta Ley, el desarrollo del mercado hipotecario, tiene como objeto crear y mantener una oferta de créditos adecuada a las condiciones socioeconómicas de la población beneficiaria de los mismos, que como complemento al subsidio y ahorro establecidos en esta Ley, permitan el acceso a una vivienda digna y al mejoramiento progresivo de la misma. Asimismo, tiene como objeto multiplicar la oferta de recursos financieros destinados al financiamiento de créditos hipotecarios, mediante el desarrollo de un mercado de valores hipotecarios originado de los créditos hipotecarios que se otorguen con recursos de esta Ley.

Para la promoción del desarrollo del mercado primario y secundario de crédito hipotecario, el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat debe:

1. Generar conocimientos que impulsen el desarrollo de un mercado de créditos hipotecarios de vivienda, donde tenga acceso un mayor número de familias.
2. Garantizar la oferta de modalidades de créditos adecuadas a las necesidades de las familias y comunidades.
3. Formular las políticas, normas y procesos que dirijan la actuación de los sectores públicos, privados y usuarios en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, definido en los términos de esta Ley y su Reglamento.
4. Facilitar la liquidez requerida por el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat a través de la promoción y desarrollo de un mercado de valores hipotecarios garantizados con los préstamos otorgados con los recursos de esta Ley.
5. Garantizar la estandarización de los instrumentos hipotecarios, fundamentalmente en relación a la documentación, las condiciones de los créditos, las garantías y los riesgos.
6. Garantizar la calidad de los procesos de repago y traspaso de recursos entre los operadores y los fondos de esta Ley.
7. Garantizar la calidad y transparencia en la información relacionada con los instrumentos, los deudores y tenedores del mercado hipotecario.
8. Dotar al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat de una infraestructura legal, supervisora y regulatoria, que genere un ambiente favorable y seguro a los inversionistas que se incorporen al financiamiento de la vivienda y el hábitat.
9. Garantizar el flujo de caja oportuno a los inversionistas del mercado de valores hipotecarios.
10. Generar en el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, un fondo de liquidez que permita el desarrollo de un mercado de valores hipotecarios dinámico y de largo plazo, con curvas de rendimiento competitivas.

### ***De la promoción del desarrollo del mercado hipotecario***

**Artículo 137.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, como promotor del desarrollo de un mercado de valores hipotecario podrá:

1. Emitir valores hipotecarios bajo las características y condiciones que se fijen en el Reglamento, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela y previa aprobación del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
2. Adquirir créditos provenientes de los préstamos hipotecarios otorgados por

los operadores financieros cuando exista convenio, previo en la modalidad de financiamiento que justifique un proceso de cesión o adquisición de créditos.

3. Adquirir valores hipotecarios que se originen de créditos otorgados en las condiciones que defina el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y que presenten todas las garantías necesarias para la cobertura de los riesgos de crédito, liquidez y de tasa.

4. Evaluar y calificar el riesgo en las emisiones de valores hipotecarios que se efectúen con la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

5. Desarrollar los modelos de documentos hipotecarios que contribuyan a la estandarización de la documentación y propuestas sobre la normativa para constitución de hipotecas: única, compartidas o de segundo grado.

6. Efectuar todas las acciones necesarias que garanticen el mantenimiento continuo por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y los operadores financieros, de la información sobre el financiamiento en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, bajo la coordinación del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat como administrador de la Red.

#### ***Fortalecimiento y modernización institucional del sector público***

**Artículo 138.-** El fortalecimiento y modernización institucional del sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat debe propender a la organización y operación de un sector eficaz, eficiente, estratégico y sistémico, moderno, integrado e integral, que fomente la participación ciudadana, que soporte el desarrollo de las estrategias e iniciativas definidas en las políticas, planes, programas, proyectos y acciones en vivienda y hábitat. El Reglamento definirá la organización y los procesos mínimos que establezcan la relación entre los actores de este Sistema.

#### ***Fomento e instrumentación de la participación del sector privado***

**Artículo 139.-** A los fines de fomentar la participación del sector privado en proyectos y acciones de producción y financiamiento en vivienda y hábitat, especialmente aquellos orientados a la población definida como de atención especial y de atención prioritaria por esta Ley, el Reglamento establecerá las condiciones, mecanismos e incentivos económicos o de cualquier otra naturaleza que fomente la participación del sector privado.

#### ***Fomento de la creación y desarrollo del sector privado no tradicional***

**Artículo 140.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat fomentará la creación y funcionamiento de cooperativas, microempresas, pequeñas y medianas industrias, asociaciones civiles y otras formas asociativas de vivienda y hábitat. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, a través de la política de financiamiento, establecerá las condiciones, incentivos y recursos necesarios que permitan la creación y desarrollo de este tipo de organizaciones, en coordinación con los organismos públicos creados para este fin.

#### ***Fomento e instrumentación de la participación y control social del sector usuario***

**Artículo 141.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de los organismos integrales estatales y municipales del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, estimularán la participación de los ciudadanos y las comunidades en la solución de su problemática de vivienda y hábitat, para lo cual establecerán los instrumentos y procedimientos que garanticen la participación activa y permanente de las familias, de manera de estimular iniciativas de autogestión, cogestión y decisiones concertadas con los entes productores de vivienda y hábitat, en los procesos de:

1. Detección de las necesidades en vivienda y hábitat de la comunidad a la que pertenecen.
2. Definición de prioridades de atención en vivienda y hábitat de la comunidad.
3. Selección del diseño de soluciones y proyectos para la atención de la problemática en vivienda y hábitat de la comunidad.
4. Producción del suelo urbano y la vivienda.
5. Contraloría social de los proyectos y acciones de vivienda y hábitat adelantadas por los organismos que integran el sector público.
6. Mantenimiento de las viviendas, servicios y urbanizaciones construidas.

#### ***Promoción de la organización de la comunidad***

**Artículo 142.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, directamente o por delegación, estimulará la formación de organizaciones de la comunidad bajo cualquier forma de organización legal. A tal efecto, les prestará asistencia

técnica integral en los términos que se establecen en la presente Ley.

#### ***Mecanismos de participación***

**Artículo 143.-** Los ciudadanos y las comunidades organizadas podrán ejercer su derecho a la participación en vivienda y hábitat, indistintamente, a través de los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat, de las Asambleas Municipales y Estadales de Vivienda y Hábitat y de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, en los términos establecidos en esta Ley.

A través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, los ciudadanos y las comunidades organizadas podrán hacer públicas o presentar por ante las autoridades competentes, sus solicitudes, sugerencias, quejas y denuncias relacionadas con necesidades y prioridades de atención, diseño de soluciones y proyectos, ejecución de proyectos, respuestas recibidas y atención en los organismos del sector público, los entes del sector privado, Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat y las Asambleas Municipales y Estadales de Vivienda y Hábitat.

#### ***Deberes derivados de la participación***

**Artículo 144.-** Los ciudadanos y las comunidades organizadas que ejerzan su derecho a la participación en vivienda y hábitat tienen los siguientes deberes:

1. Participar activa y responsablemente en la búsqueda de la solución de su problemática de vivienda y hábitat.
2. Cumplir con las disposiciones establecidas en esta Ley y su Reglamento, así como con las políticas, estrategias, lineamientos, resoluciones y órdenes que adopten las autoridades públicas competentes, en beneficio de la solución a la problemática habitacional.
3. Participar en la definición de las prioridades de atención en vivienda y hábitat de manera objetiva y, en concordancia, con el beneficio de la comunidad.
4. Respetar la diversidad de opiniones y aceptar y respetar las decisiones tomadas por mayoría, en los órganos de participación a los que pertenecen.
5. Ejercer control social de los proyectos y acciones de vivienda y hábitat adelantados por los organismos que integran el sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
6. Cumplir con las normas y acciones que se establezcan para el mantenimiento de las viviendas, servicios, infraestructura social y urbanizaciones a las cuales pertenece.
7. Rendir cuenta al organismo competente de la administración de los recursos públicos que reciban.
8. Los demás que establezca la presente Ley y su Reglamento.

## **Capítulo VI: De la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 145.-** La Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat es el medio a través del cual se recolecta, valida, consolida, almacena, procesa, genera y divulga la información del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. La Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat permitirá optimizar el flujo de la información y las comunicaciones entre los diferentes actores que componen el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

La Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat es integral, integrada, descentralizada y accesible, basada en sistemas de información automatizados e interconectados, que permiten que la información sea oportuna, veraz, dinámica y confiable. El Reglamento de la presente Ley, establecerá las áreas de información que integrarán la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat. La Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat deberá permitir la integración con otras redes y sistemas de información del sector público.

#### ***Del desarrollo y administración de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat***

**Artículo 146.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe establecer un Plan de Desarrollo Integral de Tecnología, el cual defina los lineamientos para el Desarrollo de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, y debe garantizar los recursos requeridos para ello.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat será el administrador de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat y a tal efecto debe desarrollar

los sistemas de información y establecer la plataforma tecnológica que servirá de soporte a la Red.

#### **Obligatoriedad en el suministro de la información**

**Artículo 147.-** Los organismos de vivienda y hábitat del sector público en los diferentes ámbitos y los entes del sector privado que prestan servicio en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat deberán actualizar permanentemente la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat con la información y en los plazos que establezca el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. Los organismos de vivienda y hábitat del sector público en los diferentes ámbitos y de los entes del sector privado interesados en participar en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, deberán compatibilizar sus sistemas informáticos con las normas y parámetros técnicos que establezca el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, en concordancia con los lineamientos del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

#### **De la captación y divulgación de la información**

**Artículo 148.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, en su condición de administrador de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, deberá establecer los medios para garantizar que los usuarios tengan acceso a la información de interés sobre vivienda y hábitat y puedan registrar sus necesidades, demandas habitacionales, prioridades y planteamientos.

#### **De las consultas públicas**

**Artículo 149.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, deberá establecer los mecanismos necesarios para que los organismos del sector público realicen consultas públicas sobre los planes, programas, proyectos y acciones previstos en este Título, así como cualquier otra consulta que en materia de vivienda y hábitat pudiesen realizar los actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Los mecanismos que se diseñen deberán garantizar la transparencia de la consulta, la participación plena y el acceso de todos los interesados.

## **Título IV: Sistema de Recursos y Financiamiento de la Vivienda y Hábitat**

### **Capítulo I: Del Sistema de Recursos en el mercado de la vivienda y hábitat**

#### ***Conformación del Sistema de Recursos***

**Artículo 150.-** El Sistema de Recursos, destinado a garantizar los insumos para la producción de vivienda y hábitat, y el financiamiento de los planes, programas, proyectos y acciones en vivienda y el hábitat dirigido a facilitar el acceso a una vivienda y hábitat dignos, estará integrado por los recursos provenientes de:

1. Recursos financieros públicos, privados nacionales e internacionales.
2. La tierra propiedad de cualquiera de los órganos o entes del Estado o de personas naturales o jurídicas de naturaleza privada y los derechos reales de los particulares sobre ella.
3. Las bienhechurías de los particulares sobre las tierras de su propiedad o de las cuales sean poseedores de cualquier título.
4. Los recursos humanos, tradiciones constructivas en términos de investigación, tecnología, capacitación, acompañamiento social, asistencia técnica y proyectos, entre otros, que integran el mercado de la vivienda y el hábitat.
5. La industria de la construcción, fabricantes de materiales y equipos, promotores y constructores.

#### ***Recursos para el financiamiento***

**Artículo 151.-** A los efectos de esta Ley, los recursos para el financiamiento de la vivienda y hábitat serán públicos, privados nacionales e internacionales.

Son recursos públicos nacionales los que destine el Estado o cualquiera de sus órganos o entes, por cualquier concepto, para la formulación, planificación y ejecución de políticas, programas, planes, proyectos y acciones en materia de vivienda y hábitat.

Son recursos privados nacionales aquellos provenientes del capital de inversión, del mercado de capitales, del mercado financiero, del ahorro de personas naturales o jurídicas privadas, no estatales, incluyendo los que provengan de

cooperativas, asociaciones civiles, asociaciones de vecinos, organizaciones no gubernamentales y otras formas asociativas comunitarias, dirigidas a participar en cualquiera de los sectores del mercado de la vivienda y hábitat.

Son recursos internacionales aquellos provenientes de estados, organizaciones internacionales o entes multilaterales, para financiar o cooperar en las políticas públicas en el área de vivienda y hábitat independientemente del órgano o ente del Estado que sea receptor de los fondos, de conformidad con la ley.

#### ***De los recursos financieros de vivienda y hábitat***

**Artículo 152.-** Los recursos financieros, provenientes de cualquiera de las fuentes identificadas en el artículo anterior, deberán ser detallados en los planes nacionales, estatales y municipales y su uso estará sujeto a los términos y condiciones definidos en esta Ley y su Reglamento. Como parte de los recursos públicos, las entidades federales y los municipios deberán asignar en sus presupuestos anuales, recursos diferentes a los aportes nacionales destinados a financiar la ejecución de las políticas, planes, proyectos y acciones en vivienda y hábitat.

Los organismos integrales estatales y municipales de vivienda y hábitat deberán informar al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat sobre las fuentes, monto y usos de los recursos asignados, diferentes a los provenientes del Fondo de Aportes del Sector Público, invertidos para la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos en vivienda y hábitat de cada ámbito, así como los ajustes requeridos en los planes respectivos. Esta información debe ser reportada y actualizada, a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, en los términos y condiciones que establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### ***De la accesibilidad a créditos y préstamos nacionales e internacionales***

**Artículo 153.-** El Estado establecerá un sistema para garantizar a los habitantes de asentamientos humanos populares la accesibilidad a los beneficios de los créditos y préstamos nacionales e internacionales para financiar políticas, programas, planes, proyectos y acciones en el área de vivienda y hábitat, al cual se integrarán los siguientes elementos:

1. El derecho real de propiedad o enfiteusis a perpetuidad que dispongan los particulares sobre terrenos aptos para el desarrollo de la vivienda y el hábitat; que conforme a lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento, se otorgue a los particulares sobre terrenos en los cuales habiten y cuya propiedad sea de la República, de los estados, de los distritos metropolitanos, de los municipios o de cualquiera de sus entes descentralizados funcionalmente, o que fueren tierras baldías, ejidos u otros bienes del dominio público, excepto sobre aquellos terrenos de afectación ambiental, inestabilidad geomorfológica o que fueren de carácter estratégico para la Nación.

2. El derecho real de propiedad que tengan los particulares sobre las bienhechurías construidas, previo avalúo realizado por el ente con competencia, sobre tierras de su propiedad o de las cuales sean poseedores de buena fe, sean públicas o privadas, el cual deberá formalizarse mediante la inscripción del correspondiente Título Supletorio ante el Registro Subalterno correspondiente a la ubicación del inmueble de conformidad con la ley.

3. El derecho de las personas que se encuentren en el supuesto señalado en el numeral anterior a adquirir sin costo alguno la propiedad de los terrenos, aún aquellos de origen privado, sobre los cuales tengan bienhechurías, siempre y cuando, sean poseedores legítimos del derecho correspondiente unido al transcurso del tiempo de veinte años habitando el mismo, a menos que este lapso de prescripción haya sido interrumpido conforme a las disposiciones establecidas en el Código Civil.

4. El ahorro de las personas que desean acceder a una vivienda y el incentivo por parte del Estado, de conformidad con el mecanismo que establezca esta Ley y su Reglamento.

#### ***Concesión en propiedad real o enfiteusis a perpetuidad de terrenos, bienes inmuebles, ejidos, tierras baldías o bienes de dominio público***

**Artículo 154.-** Con el objeto de facilitar el financiamiento necesario para la adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de sus viviendas, la República, los estados, los distritos metropolitanos, los municipios y sus entes descentralizados funcionalmente, concederán en propiedad o enfiteusis a perpetuidad, mediante contrato inscrito en el Registro Subalterno

correspondiente, sus terrenos, bienes inmuebles, ejidos, tierras baldías o bienes del dominio público, sobre los cuales los particulares habiten a la entrada en vigencia de la presente Ley, en los términos y condiciones que señale el Reglamento de esta Ley, siempre y cuando se demuestre la posesión legítima y que no exista proceso de litigio.

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

**Artículo 155.-** Se prohíbe las invasiones u ocupaciones ilegales de terrenos públicos o privados por parte de personas naturales o jurídicas, en atención a lo establecido en el artículo 115 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. El Estado no dará beneficio o garantía alguna a las personas naturales o jurídicas que realicen invasiones u ocupaciones ilegales de tierras, en contravención con lo establecido en la presente Ley y su Reglamento. Los propietarios de tierras que fueren objeto de invasión u ocupación ilegal en contravención con lo dispuesto en este artículo, podrán ejercer todas las acciones que establecen las leyes competentes para la reivindicación de su propiedad.

En casos surgidos antes del Decreto Presidencial N° 1.666 de fecha cuatro de febrero del año dos mil dos, que no estén contemplados en el supuesto establecido en el numeral 2 del artículo 153 de esta Ley, el Estado negociará con los propietarios de tierras privadas, que hayan sido invadidas u ocupadas ilegalmente, la adquisición de las mismas, con el objeto de darlas en propiedad o enfiteusis a perpetuidad a las personas que hayan efectuado dicha ocupación o invasión ilegal, siguiendo lo dispuesto en el artículo 547 del Código Civil.

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

**Artículo 156.-** El Ejecutivo Nacional, de conformidad con lo establecido en la Ley de Cartografía, Geografía y Catastro, desarrollará los mecanismos necesarios para levantar el catastro de las tierras y bienhechurías a que se refieren los artículos anteriores y garantizará su vinculación uniforme con el Registro Público. Los órganos y entes de los estados y municipios colaborarán en el ámbito de sus competencias a los fines de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo.

## **Capítulo II: De los Fondos de vivienda y hábitat**

***Fondos para la administración y distribución de los recursos financieros***

**Artículo 157.-** Para la administración y distribución de los recursos financieros, se constituyen los siguientes Fondos:

1. Fondo de Aportes del Sector Público.
2. Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.
3. Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.
4. Fondo de Contingencia.
5. Cualquier otro Fondo que determine el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat a objeto de esta Ley.

***Mecanismos para garantizar los recursos financieros***

**Artículo 158.-** Para garantizar la permanencia y seguridad de los recursos financieros definidos en el artículo anterior, se establecen los siguientes mecanismos:

1. Fondo de Garantías Hipotecarias.
2. Garantías hipotecarias.
- Tenencia de la tierra y bienhechurías.

**Sección primera: fondo de aportes del sector público**

***Objeto***

**Artículo 159.-** El Fondo de Aportes del Sector Público tiene como objeto:

1. Garantizar la viabilidad financiera de las políticas, planes, programas, proyectos y acciones de vivienda y hábitat.
2. Controlar la gestión de todos los recursos públicos invertidos en vivienda y hábitat.
3. Garantizar la eficiencia, eficacia y rentabilidad en la administración de los recursos públicos mediante la simplificación de la gestión de la tesorería de los recursos dirigidos al sector de vivienda y hábitat.

***Fuentes de recursos***

**Artículo 160.-** Las fuentes de recursos del Fondo de Aportes del Sector Público serán:

1. Asignación anual para vivienda y hábitat, establecida en la Ley de Presupuesto Nacional.

2. Asignaciones extraordinarias destinadas al sector vivienda y hábitat, incluyendo leyes de endeudamiento, convenios interinstitucionales y recursos internacionales.
3. Rendimiento de las colocaciones financieras efectuadas con recursos de este Fondo.
4. Recuperación de capital e intereses de los créditos otorgados con recursos de este Fondo.
5. Recursos generados por la imposición de multas, establecidas en esta Ley y su Reglamento.
6. Cualquier otro recurso destinado al logro de los objetivos de esta Ley.

***Caracterización del fondo de aportes del sector público***

**Artículo 161.-** El Fondo de Aportes del Sector Público tendrá como parámetro de referencia para estimar el monto de su aporte anual, el equivalente al catorce por ciento (14%) del monto total de los ingresos ordinarios estimados en el presupuesto anual de la Nación establecido en la Ley de Presupuesto. La distribución de estos recursos deberá responder a las estrategias de atención de la deuda social acumulada con relación a los parámetros de vivienda y hábitat dignos establecidos en esta Ley, a las necesidades de atención del crecimiento vegetativo y a las líneas de desarrollo económico, social y regional establecidas por el Ejecutivo Nacional.

**Artículo 162.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, en atención a sus atribuciones, establecerá los requerimientos de recursos a objeto de atender las necesidades anuales dentro de una visión estratégica y consideración de los requerimientos de los distintos componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Una vez que el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat conozca los recursos disponibles dentro del Sistema, solicitará el diferencial en el presupuesto anual nacional.

**Artículo 163.-** De los recursos asignados en la Ley de Presupuesto al Fondo de Aportes del Sector Público, se debe destinar el treinta por ciento (30%) a la atención de las necesidades de los asentamientos humanos populares dentro de la visión estratégica del Estado.

***Asignación anual al Fondo de Aportes del Sector Público***

**Artículo 164.-** En la Ley de Presupuesto se asignará anualmente al Fondo de Aportes del Sector Público recursos suficientes, que como mínimo y sin que ello constituya un límite, permitan cubrir el déficit y el crecimiento vegetativo anual de la población, para la ejecución de las políticas, planes, proyectos, programas y acciones de vivienda y hábitat a los que se refiere esta Ley. El Reglamento determinará los términos y condiciones de la transferencia de la asignación presupuestaria anual.

***De la transferencia de los aportes parafiscales***

**Artículo 165.-** Con el fin de garantizar el flujo adecuado de recursos para el financiamiento de planes, programas, proyectos y acciones en vivienda y hábitat la transferencia de los aportes parafiscales dirigidos a éstos, deberá realizarse mensualmente en los términos y condiciones que establezca el Reglamento de la presente Ley.

***Incrementos al fondo de aportes del sector público***

**Artículo 166.-** El Fondo de Aportes del Sector Público se incrementará con los rendimientos de las colocaciones e inversiones que efectúe el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat con los recursos de este Fondo y con las recuperaciones de capital e intereses de los préstamos que se otorguen con estos recursos, así como también con los recursos generados por la imposición de multas y cualesquiera otros aportes destinados a satisfacer los objetivos de la presente Ley.

***Finalidad de los recursos***

**Artículo 167.-** Los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público serán otorgados para los siguientes fines:

1. Ejecución de los planes, programas, proyectos y acciones de vivienda y hábitat establecidos en esta Ley y su Reglamento.
2. Costos de preinversión y elaboración de estudios y proyectos de producción de 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 el Ministro 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 esta Ley.

5. Los incentivos del Estado en el Sistema de Recursos para la vivienda y el hábitat.

6. Préstamos a corto plazo para la ejecución de proyectos de vivienda y hábitat desarrollados por el sector privado bajo los términos y condiciones establecidos por esta Ley y su Reglamento.

7. Créditos a largo plazo para los beneficiarios de los programas contemplados en la ley.

8. Líneas de créditos 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. Costos fiduciarios de los operadores financieros y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad a los límites que apruebe el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

10. Los demás que establezca el Reglamento de esta Ley.

### ***Colocación financiera de los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público***

**Artículo 168.-** Los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público no colocados en los fines descritos en el artículo anterior y que se encuentren disponibles temporalmente para su aplicación, deberán invertirse en instrumentos financieros que garanticen solvencia, liquidez y rentabilidad y deberá privilegiarse el equilibrio y diversificación de la cartera de colocación financiera de acuerdo al riesgo. El comité de colocaciones del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será el responsable de la elaboración de la política de colocaciones financieras y la estructura de la cartera, así como de evaluar y aprobar las opciones de inversión.

### ***Sección segunda: del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda***

**Artículo 169.-** El Estado fomentará el ahorro de todas las personas para la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda única y principal; servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad, de aquellas personas que mantengan relación de dependencia con sus empleadores, bien sean del sector público o del sector privado.

### ***Objeto***

**Artículo 170.-** El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda tiene como objeto:

1. Facilitar al ahorrista habitacional, a través del ahorro individual y el aporte de los patronos, el acceso progresivo al crédito para la adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda.

2. Generar una masa de dinero reproductiva cuyo beneficio sirva de incremento a los recursos financieros a ser aplicados a los ahorristas habitacionales en el proceso de adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda.

### ***Del patrimonio del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda***

**Artículo 171.-** El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido patrimonialmente por las cuentas de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador y se incrementará por el crecimiento neto de estas cuentas.

### ***De la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda del trabajador***

**Artículo 172.-** La cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador en el Fondo, como cuenta de ahorro individual, reflejará desde la fecha inicial de incorporación del trabajador al ahorro habitacional:

1. El aporte mensual en la cuenta de cada trabajador equivalente al tres por ciento (3%) del ingreso total mensual, desglosado por cada uno de los aportes de ahorro obligatorio realizado por el trabajador y por cada una de las contribuciones obligatorias del patrono al ahorro del trabajador.

2. Los rendimientos generados mensualmente por las colocaciones e inversiones del Fondo, asignados al trabajador, desde la fecha inicial de su incorporación al ahorro habitacional.

3. Cualquier otro ingreso neto distribuido entre las cuentas de ahorro obligatorio de cada trabajador.

4. Los desembolsos efectuados y los cargos autorizados según los términos establecidos en esta Ley.

El aporte mensual a la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada

trabajador, al que se refiere este artículo, podrá ser modificado a solicitud del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y propuesto ante la Asamblea Nacional para su aprobación. En todo caso 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, deberá garantizar la veracidad y la oportunidad de la información de la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador y, de la situación de los créditos recibidos y los movimientos para la cancelación de los mismos. Para ello deberá establecer las políticas, normas, plazos y procedimientos que deberán cumplir cada uno de los operadores financieros que han participado en la administración del ahorro habitacional.

#### **Artículo 173.-**

La cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador estará integrada por el ahorro de los trabajadores con relación de dependencia, el cual comprende los ahorros obligatorios que éstos realicen equivalentes a un tercio (1/3) del aporte mensual y los aportes obligatorios de los empleadores, tanto del sector público como del sector privado, a la cuenta de cada trabajador, equivalente a dos tercios (2/3) del aporte mensual.

Los empleadores deberán retener las cantidades a los trabajadores, efectuar sus propios aportes y depositar dichos recursos en la cuenta de cada uno de los trabajadores en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, a través del ente operador calificado y seleccionado por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, en atención a lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

El porcentaje aportado por 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.

#### **Disposición de los aportes obligatorios**

#### **Artículo 174.-**

Los trabajadores aportantes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda sólo podrán disponer de sus aportes en los siguientes casos:

1. Para el pago total o parcial de adquisición, construcción, autoconstrucción, amortización o liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación y ampliación del inmueble que le sirva de vivienda principal en las condiciones que establezca el Reglamento de esta Ley.
2. Por haber sido beneficiario de jubilación o de pensión, por discapacidad total permanente o por haber alcanzado la edad de sesenta años, salvo que manifieste su voluntad de continuar cotizando al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda o le quede pendiente la cancelación de cuotas de un crédito otorgado, conforme a la presente Ley.
3. Por fallecimiento del trabajador, en cuyo caso el saldo de su cuenta individual formará parte del haber hereditario.

Los haberes de cada trabajador aportante en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda podrán ser objeto de cesión total o parcial entre su titular y otro aportante, sin intermediario alguno, siempre y cuando el titular no sea beneficiario de un crédito hipotecario, otorgado conforme a esta Ley y el adquirente de la vivienda esté incorporado al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda y llene los demás requisitos que establece esta Ley y su Reglamento.

#### **Constitución del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda**

#### **Artículo 175.-**

El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido por:

1. El ahorro obligatorio proveniente de los aportes de cada trabajador y del patrono.
2. Las recuperaciones de capital de los préstamos otorgados con estos recursos.
3. Los rendimientos de sus colocaciones financieras.
4. Los intereses generados por los préstamos otorgados.
5. Los recursos provenientes de colocaciones en el mercado monetario, de capitales de renta fija o cualquier otro título valor con garantía de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.
6. Préstamos provenientes de organismos públicos o privados, nacionales o internacionales.
7. Los recursos generados por la imposición de multas y cualesquiera otros aportes destinados a satisfacer los objetivos de esta Ley.

### **Uso de los recursos**

**Artículo 176.-** Los recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda podrán ser utilizados para los siguientes fines:

1. Préstamos a corto plazo a las comunidades organizadas para la construcción o autoconstrucción de nuevas viviendas y hábitat, que serán vendidas individualmente a las familias calificadas según las normas de elegibilidad.
2. Préstamos a largo plazo a los usuarios calificados para la adquisición, construcción, sustitución, restitución de vivienda o liberación de préstamos otorgados con recursos de los fondos contemplados en esta Ley.
3. Préstamos a corto plazo a los usuarios calificados para la reparación, remodelación, mejoramiento y ampliación de sus viviendas.
4. Pagar los costos operativos y fiduciarios de los operadores financieros que presten servicios de recaudación del ahorro obligatorio, gestión para el otorgamiento y recuperación de préstamos definidos en los numerales 1, 2 y 3 de este artículo, en los términos que defina el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, con opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Cuando los préstamos a corto plazo se destinen al financiamiento de la construcción o autoconstrucción de viviendas, éstas deberán tener el área y demás especificaciones técnicas que determine el Reglamento de esta Ley.

Los solicitantes de créditos a corto plazo a los que se refiere la presente Ley, deberán presentar sus proyectos para su calificación de conformidad con las condiciones establecidas en el Reglamento de esta Ley.

### **Sección tercera: del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda**

#### **Objeto del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda**

**Artículo 177.-** Se crea el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, con el objeto de fomentar el ahorro para la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda única y principal; servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad, de aquellas personas que tengan o no relación de dependencia, independiente de sus condiciones laborales, económicas o sociales, mediante un esquema de incentivos, no restrictivo, abierto y de libre acceso que determine el Estado.

#### **Constitución del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda**

**Artículo 178.-** El Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda se constituye por:

1. El ahorro voluntario de los trabajadores con o sin relación de dependencia.
2. Los aportes fiscales y parafiscales que determine el Ejecutivo Nacional como incentivo al ahorro.
3. Las recuperaciones de capital de los préstamos otorgados con los recursos de este Fondo.
4. Los rendimientos de las colocaciones financieras del Fondo.
5. Los intereses generados por los préstamos otorgados.
6. Los recursos provenientes de colocaciones en el mercado monetario, de capitales de renta fija o cualquier otro título valor con garantía de la cartera de créditos hipotecarios otorgados por el Fondo.
7. Préstamos provenientes de organismos públicos o privados, nacionales o internacionales.
8. Otros aportes públicos y privados, destinados a satisfacer los objetivos de esta Ley.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, como único administrador de los recursos de este Fondo, debe contabilizar por separado los recursos provenientes del ahorro habitacional voluntario, los aportes parafiscales y los aportes de capital del Ejecutivo Nacional.

#### **Del patrimonio del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda**

**Artículo 179.-** El Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda estará constituido patrimonialmente por el aporte de capital inicial que debe efectuar el Ejecutivo Nacional y por las reservas patrimoniales que se constituyan por la utilidad neta de las operaciones del Fondo. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat dispondrá para cada persona aportante una cuenta de ahorro voluntario para la vivienda, que en conjunto representarán obligaciones del Fondo, cuya temporalidad estará en función a la programación del ahorro que cada ahorrista determine para acceder al subsidio y a los créditos que se otorguen en los

términos y condiciones de esta Ley y su Reglamento.

### ***De los incentivos***

**Artículo 180.-** El Ejecutivo Nacional en la Ley de Presupuesto Anual, incluirá un monto que, como incentivo, ingresará al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. El monto se fijará de acuerdo con la política de incentivos formulada por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, la cual se traducirá en un plan de incentivos que deberá ser presentado ante el Ministerio con competencia en materia de finanzas públicas. Para ello tomará en cuenta, entre otras cosas, la suma acumulada en el Fondo, el número de ahorristas de este Fondo, los rendimientos obtenidos por el producto de las inversiones no colocadas en préstamos hipotecarios y el índice de precios al consumidor que determine el Banco Central de Venezuela. Dicha subvención será entregada por la Oficina Nacional del Tesoro al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat en dozavos. Este plan de incentivos debe contemplar, adicionalmente, otros estímulos que fomenten el ahorro voluntario.

Sólo podrán recibir los incentivos quienes mantengan el ahorro voluntario en las condiciones y plazos que determine el Reglamento de la presente Ley.

### ***Información sobre las cuentas de ahorro voluntario***

**Artículo 181.-** La cuenta de ahorro voluntario de cada ahorrista en el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, debe reflejar cada uno de los aportes realizados por el ahorrista voluntario, la porción de los rendimientos generados mensualmente por las colocaciones del Fondo y los desembolsos efectuados según los términos establecidos en esta Ley, todo ello desde la fecha de apertura de la cuenta de ahorro voluntario.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, como administrador del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, debe garantizar la veracidad y la oportunidad de la información de la cuenta de ahorro voluntario.

### ***Del proceso de recaudación de los aportes***

**Artículo 182.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, como administrador del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, debe efectuar convenios de recaudación con los operadores financieros que cumplan con los términos y condiciones que defina el Reglamento de esta Ley. Los aportes recaudados por estos operadores deben ser abonados directamente en la cuenta de ahorro voluntario de cada ahorrista en el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. Los operadores financieros deben realizar un cierre diario de los recursos correspondientes al ahorro voluntario para vivienda y hábitat.

### ***Disposición de los aportes de ahorro voluntario***

**Artículo 183.-** Las personas aportantes al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda sólo podrán disponer de sus aportes en los siguientes casos:

1. Para el pago total o parcial de adquisición, construcción, autoconstrucción, amortización o liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación del inmueble que le sirva de vivienda principal y única, en las condiciones que establezca el Reglamento.

2. Cancelación de materiales de construcción en caso de autoconstrucción en terreno propio. A tales efectos, el proyecto y el terreno deben ser calificados como elegibles por el organismo integral municipal de vivienda y hábitat, atendiendo los criterios y procedimientos que al respecto establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

3. Por haber sido beneficiario de jubilación o de pensión, por retiro definitivo del Fondo por enfermedad o discapacidad total permanente del ahorrista o de uno de los miembros de su familia, en cuyo caso, podrá reincorporarse al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda una vez más, sólo después de haber transcurrido un lapso de un año contado a partir de la solicitud de retiro. Cuando el ahorrista solicite su reincorporación al ahorro voluntario y una vez reincorporado decida retirar la totalidad de sus fondos, se entenderá que se excluye voluntariamente y de manera definitiva del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.

4. Por haber alcanzado la edad de sesenta años, salvo que manifieste su voluntad de continuar cotizando al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o le quede pendiente la cancelación de cuotas de un crédito otorgado conforme a la presente Ley.

5. Por retiro de un saldo a su favor, al culminar de cancelar un crédito hipotecario otorgado con recursos del Fondo de Ahorro Voluntario para la

Vivienda.

6. Por fallecimiento de la persona, en cuyo caso el saldo de su cuenta individual formará parte del haber hereditario.

Los haberes de cada persona aportante en el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda podrán ser objeto de cesión total o parcial entre su titular y otro aportante, sin intermediario alguno, siempre y cuando el titular no sea beneficiario de un crédito hipotecario otorgado conforme a esta Ley y el adquirente de la vivienda principal y única esté incorporado al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda y cumpla los demás requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

#### **Uso de los recursos del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda**

**Artículo 184.-** Los recursos del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda podrán ser utilizados para los siguientes fines:

1. Préstamos a corto plazo a las comunidades organizadas cuyos miembros formen parte del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, para la construcción de nuevas viviendas y hábitat que serán vendidas individualmente a las familias calificadas según las normas de elegibilidad, que formen parte de dicha comunidad.

2. Préstamos a largo plazo a los usuarios calificados para la adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución de vivienda.

3. Préstamos a corto plazo a los usuarios calificados para la construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación, mejoramiento y ampliación de sus viviendas.

4. Cancelación de los costos fiduciarios de los operadores financieros que presten servicios en los procesos de recaudación del ahorro habitacional voluntario, de otorgamiento y recuperación de préstamos definidos en los numerales 1, 2 y 3. Todo ello, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

5. Cancelación de los costos operativos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat por la administración de este Fondo, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Cuando los préstamos a corto plazo se destinen al financiamiento de la construcción o autoconstrucción de viviendas, éstas deben cumplir con la normativa que determine el Reglamento de esta Ley. Los solicitantes deberán presentar sus proyectos para la calificación que determinará su viabilidad.

#### **Gastos de administración del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda**

**Artículo 185.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberá presentar al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat para su aprobación, la estructura de costos de administración del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, las tarifas por los servicios de recaudación del ahorro habitacional voluntario, evaluación, otorgamiento y recuperación de los préstamos que se otorguen con recursos de este Fondo y colocación financiera, administración y control de los recursos del Fondo por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### **Sección cuarta: Fondo de Garantía**

##### **Riesgos**

**Artículo 186.-** El Fondo de Garantía creado en activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios de préstamos o créditos otorgados con recursos de esta Ley tiene por objeto cubrir, en los porcentajes, términos y condiciones que establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los siguientes riesgos:

1. Recuperación de los préstamos cuyo nivel de morosidad conlleve a la ejecución de las hipotecas: la garantía del Fondo amparará hasta el saldo del capital del préstamo, 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.

2. Recuperación de los préstamos hipotecarios a corto plazo al constructor: la garantía del Fondo amparará hasta el saldo del capital del préstamo, los intereses adeudados, las primas del Fondo de Garantía adeudadas, los gastos de juicio, los gastos de vigilancia, las tasas de servicios públicos y los impuestos municipales.

3. Fallecimiento de beneficiarios de préstamos. La garantía cubrirá hasta el saldo del capital del préstamo. El monto producto de la garantía se aplicará a la amortización del saldo adeudado en la proporción que corresponda y a la

liberación de la garantía sobre el inmueble, si fuere el caso.

4. Discapacidad total permanente debidamente certificada por la autoridad competente. La garantía cubrirá hasta el saldo del capital del préstamo. El Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat definirá los límites y condiciones.

5. Los daños que se ocasionen en el inmueble con motivo de incendio y aliados, terremoto, inundación u otros riesgos previstos en el documento de condiciones, términos y cobertura de riesgos amparados por el Fondo, que elaborará el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat. La cobertura amparará los daños hasta por el monto garantizado.

6. En caso de pérdida de empleo el Fondo de Garantía cubrirá hasta seis cuotas consecutivas del capital e intereses y seguros del deudor.

#### ***Ampliación, procedencia y ejercicio de las garantías***

**Artículo 187.-** Los beneficiarios de préstamos podrán ampliar las garantías previstas en el artículo anterior mediante el pago de una prima adicional, cuyos términos y condiciones serán establecidas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Esta ampliación será solicitada ante el operador financiero, el cual está obligado a evaluar el riesgo correspondiente y remitir dicha información al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, y de ser procedente la solicitud éste efectuará su debida tasación. Los gastos correrán por cuenta del solicitante. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat establecerá los porcentajes, términos, condiciones y procedimiento para la procedencia y ejercicio de las garantías cubiertas por el Fondo de Garantía en documento público debidamente registrado.

#### ***Reservas técnicas***

**Artículo 188.-** Con el objeto de respaldar los riesgos, el Fondo de Garantía debe constituir y mantener las siguientes reservas:

1. Reservas de garantía de restitución de préstamos hipotecarios.
2. Reservas de garantía en caso de fallecimiento del o de los prestatarios.
3. Reservas de garantía en caso de discapacidad del o de los prestatarios.
4. Reservas de garantía por daños al inmueble, derivados de los riesgos cubiertos.
5. Reservas para cubrir pérdidas patrimoniales.
6. Reservas por caso de desempleo.
7. Otras reservas.

#### ***Inversiones de las reservas técnicas***

**Artículo 189.-** Las reservas técnicas del Fondo de Garantía estarán representadas en inversiones que garanticen seguridad, rentabilidad y liquidez, dando preferencia a:

1. Títulos valores o de crédito emitidos, o avalados por la República en bolívares o en divisas.
2. Títulos valores o de crédito emitidos por el Banco Central de Venezuela, en bolívares o en divisas, de acuerdo con la Ley que rige sus funciones.
3. Títulos de crédito e instrumentos de inversión y de ahorro, emitidos por los entes regidos por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, en bolívares o en divisas.
4. Títulos de crédito de renta fija debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores en bolívares o en divisas.
5. Otros títulos de crédito, en bolívares o en divisas, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela.

En ningún caso se permitirá la colocación de recursos en títulos de renta variable, ni en cuentas o depósitos ni instrumentos, que no produzcan rendimientos.

El producto de las colocaciones que se efectúen con los recursos del Fondo de Garantía y los beneficios que se obtengan de sus operaciones será destinado a incrementar este Fondo.

#### ***Obligatoriedad de afiliación al Fondo de Garantía***

**Artículo 190.-** Los préstamos hipotecarios que se otorguen con recursos previstos en esta Ley, deben estar amparados por el Fondo de Garantía y el pago de las primas correspondientes estará a cargo del o de los beneficiarios del préstamo.

El monto y forma de pago de las primas del Fondo de Garantía serán establecidos por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### ***Ejercicio económico y requerimientos***

**Artículo 191.-** El cierre del ejercicio económico del Fondo de Garantía concluirá el 31 de

diciembre de cada año. Los estados financieros deben estar auditados por Contador Público colegiado, inscrito en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras y se publicarán anualmente en un diario de reconocida circulación nacional, dentro de los noventa días siguientes al cierre del ejercicio. Igualmente, se deberá presentar en esta ocasión un informe anual de gestión.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat debe efectuar cortes de cuentas semestrales, debidamente certificados por Contador Público, inscrito en el registro que, a tal efecto, lleve la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

El corte de cuentas correspondiente al primer semestre del ejercicio económico debe acompañarse de certificación parcial de las reservas técnicas del Fondo de Garantía, emitida por Actuario independiente inscrito en la Superintendencia de Seguros, y una certificación total al cierre del ejercicio económico.

#### ***Reaseguro de los riesgos***

**Artículo 192.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá contratar con compañías reaseguradoras la cobertura de los riesgos en la forma más conveniente a los intereses del Fondo de Garantía, con base a estudios actuariales que deberá realizar.

### **Sección quinta: disposiciones comunes al Fondo de Aportes del Sector Público, los Fondos de Ahorro Obligatorio y Voluntario para la Vivienda, de garantía y otras fuentes de financiamiento**

#### ***De la administración de los Fondos***

**Artículo 193.-** La administración de los recursos de los Fondos previstos en esta Ley, será responsabilidad del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat que, a tales efectos, debe constituir fideicomisos de administración para cada uno de ellos.

#### ***Inversión de los recursos***

**Artículo 194.-** Los recursos provenientes del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, no colocados en préstamos hipotecarios, administrados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat sólo podrán ser invertidos en:

1. Títulos de crédito emitidos o avalados por la República, en bolívares o en divisas.
2. Títulos de crédito emitidos por el Banco Central de Venezuela, en bolívares o en divisas, de acuerdo con la Ley que rige sus funciones.
3. Títulos de créditos emitidos por los entes regidos por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, en bolívares o en divisas.
4. Títulos de crédito de renta fija debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores, en bolívares o en divisas.
5. Otros títulos de crédito, previamente autorizados por el Banco Central de Venezuela.

En ningún caso se permitirá la colocación de recursos en títulos de renta variable, ni en cuentas o depósitos que no produzcan rendimientos a tasa de mercado.

#### ***Inembargabilidad de los fondos***

**Artículo 195.-** Los Fondos creados de conformidad con esta Ley son inembargables.

#### ***Información para los ahorristas del Sistema***

**Artículo 196.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat debe disponer para cada ahorrista una tarjeta electrónica única, mediante la cual se podrá acceder a la información correspondiente a los movimientos y consolidación de los aportes relativos al ahorro obligatorio y al ahorro voluntario del ahorrista, más los rendimientos generados. En caso de que el ahorrista esté incorporado a las dos modalidades de ahorros establecidas en esta Ley, la información de cada modalidad deberá ser reflejada de manera separada e independiente.

#### ***Fomento del ahorro por parte del Estado***

**Artículo 197.-** El Estado debe fomentar el ahorro de todas las personas que deseen adquirir, mejorar o habilitar su vivienda principal. A fin de facilitarles el ejercicio del derecho a una vivienda y hábitat dignos, independiente de sus condiciones laborales, económicas o sociales, implementará un esquema de financiamiento que incluya el ahorro, el subsidio directo habitacional y el crédito hipotecario; todo ello de acuerdo con lo establecido en esta Ley y su Reglamento.

### **Sección sexta: Fondo de Contingencia**

#### ***Objeto y administración del Fondo***

**Artículo 198.-** A los fines de garantizar la protección a toda persona y familias que hayan perdido su vivienda principal por causa de emergencias nacionales producto de catástrofes naturales, el Estado debe constituir un Fondo de Contingencia que cubrirá la construcción o adquisición de una nueva vivienda, en caso de pérdida total, o la rehabilitación, en caso de pérdida parcial, siempre y cuando la vivienda intervenida no presente daños estructurales y se encuentre ubicada en terrenos calificados por las instancias técnicas competentes como estables y fuera de riesgos geomorfológicos.

La administración de los recursos del Fondo de Contingencia será responsabilidad del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat que, a tales efectos, constituirá un fideicomiso de administración.

**Artículo 199.-** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat debe elaborar el presupuesto anual de este Fondo en función al estudio actuarial que efectúe anualmente. Este presupuesto debe formar parte integrante del Plan Operativo Anual de Vivienda y Hábitat. Los recursos asignados en el presupuesto, deben ser transferidos directamente al fideicomiso establecido en el artículo anterior, en los tres primeros meses del año fiscal. Los resultados anuales del Fondo, después de constituir las reservas técnicas, deben capitalizarse en reservas patrimoniales.

#### ***De las reservas de contingencias***

**Artículo 200.-** Con el objeto de respaldar los riesgos naturales previstos en esta Ley, se deben constituir y mantener las siguientes reservas:

1. Reservas para inundaciones.
2. Reservas para incendios.
3. Reservas para terremotos.
4. Otras reservas que determine el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previa aprobación del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### ***Inversión de los recursos***

**Artículo 201.-** Los recursos asignados al Fondo de Contingencia, deben ser invertidos en instrumentos rentables, seguros y de fácil liquidación. En ningún caso, se permitirá la colocación de recursos en títulos de renta variable, ni en cuentas o depósitos ni instrumentos, que no produzcan rendimientos a tasa de mercado. Se considerarán inversiones aptas las que determine la Superintendencia de Seguros.

El producto de las colocaciones que se efectúen con los recursos del Fondo y los beneficios que se obtengan de sus operaciones será destinado a incrementar el Fondo.

#### ***Usos de los recursos***

**Artículo 202.-** Los términos y condiciones de la ejecución de los recursos de este Fondo, para cubrir los siniestros que se generen por inundaciones, incendios, terremotos u otros riesgos naturales, se establecerán en el Reglamento de esta Ley. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat se encargará de compensar la siniestralidad que pueda ser cubierta por el Fondo de Garantía de esta Ley.

Las zonas afectadas por la catástrofe natural, deben ser evaluadas por el Ministerio 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.

### **Capítulo III: Parámetros para la determinación de los niveles de atención con recursos financieros de los fondos previsto en esta ley**

**Artículo 203.-** Con el objeto de satisfacer la demanda en materia de vivienda y hábitat, y las necesidades de la población en esta área, el Ejecutivo Nacional mediante el Reglamento de esta Ley, debe establecer los niveles de atención para el financiamiento de la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, ampliación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de la vivienda.

Los referidos niveles de atención se sujetarán a los siguientes parámetros:

1. Nivel de ingreso que en conjunto tengan las personas que integran un grupo familiar.
2. Personas que integran el grupo familiar según su número, filiación y condiciones socioeconómicas.

3. Condición laboral de 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 según se trate de la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, ampliación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de viviendas.

5. Ahorros acumulados.

El Reglamento de esta Ley podrá, según las características y necesidades de cada nivel, establecer condiciones diferenciadas de acceso a los recursos y recuperación de la inversión para cada uno de ellos, en concordancia, con lo establecido por el Sistema de Elegibilidad de los Beneficiarios previsto en esta Ley, así como para el financiamiento de la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de vivienda y hábitat dignos, para las personas o grupos familiares de menores ingresos y, en especial, a grupos familiares cuya cabeza de familia sean ciudadanas y ciudadanos mayores de sesenta años de edad, quienes podrán acceder a créditos a través de garantías especiales acordes con su situación.

## **Capítulo IV: De las garantías de los Préstamos**

### ***Garantía hipotecaria***

**Artículo 204.-** Los préstamos que se otorguen bajo el imperio de esta Ley quedan garantizados con una hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del mismo, cuyo único acreedor será el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, independientemente del origen de los recursos.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá autorizar la constitución de:

1. Hipoteca de primer grado, compartida con acreedores institucionales.
2. Hipoteca de segundo grado con otro acreedor hipotecario.

En consideración a la especial naturaleza de los créditos garantizados con la hipoteca, será necesario la fijación del monto originario en el documento constitutivo de gravamen, el cual no podrá ser alterado a efectos de ningún cálculo posterior. Esta garantizará hasta la concurrencia sobre el total adeudado por concepto de saldo de capital, intereses, gastos judiciales, honorarios de abogados y otros gastos directamente vinculados con la operación de crédito.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat fijará las características de dichas hipotecas y definirá quienes 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 205.-** El inmueble objeto de la hipoteca quedará afectado a un patrimonio separado, excluido de la prenda común de los acreedores restantes del deudor del crédito hipotecario y éste inmueble no podrá ser enajenado sin la autorización del acreedor hipotecario, mientras el préstamo otorgado de conformidad con la presente Ley no haya sido cancelado.

### ***Procedimiento***

**Artículo 206.-** El procedimiento aplicable a la ejecución de la hipoteca se regirá por las disposiciones previstas en el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil para la ejecución de hipoteca. El acreedor hipotecario podrá presentarse como postor ofreciendo como caución el monto del crédito.

## **Capítulo V: De los préstamos hipotecarios**

### ***De la determinación de la cuota de pago***

**Artículo 207.** Los préstamos hipotecarios se otorgarán a través del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios determinado en esta Ley, estableciéndose como cuotas de pago mensuales un porcentaje comprendido entre un cinco por ciento (5%) y veinte por ciento (20%) del ingreso 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 familiar mensual. 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. El incumplimiento de esta norma acarreará las sanciones administrativas y pecuniarias que determine la ley.

**Financiamiento**

**Artículo 208.**

El sistema de financiamiento deberá ser aprobado por el Banco Nacional de Vivienda Hábitat antes de la concesión del crédito y su debida protocolización estará a cargo del operador autorizado. Los registradores públicos deberán exigir para la protocolización respectiva, la debida autorización señalada en este artículo.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat definirá los diferentes modelos de financiamiento, los cuales serán de libre escogencia por parte del deudor hipotecario.

**Plazos**

**Artículo 209**

El plazo mínimo y máximo de los préstamos hipotecarios, concedidos con los recursos financieros de los Fondos previstos en esta Ley será fijado por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previa autorización del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat de conformidad con lo previsto en esta Ley, mediante resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. A tal efecto, los plazos a los que se refiere este artículo deben establecerse considerando el equilibrio entre el beneficio del tenedor del crédito y la capacidad de otorgamiento de nuevos créditos por parte del Fondo.

**Intereses**

**Artículo 210.**

A los efectos de calcular la Tasa de Interés Social (TIS) máxima aplicable a los créditos hipotecarios por la que se regirá esta Ley, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat tomará en cuenta para el cálculo un Parámetro Referencial (PR) y la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) de los seis principales bancos comerciales y universales del país, calculada por el Banco Central de Venezuela, y se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Cuando la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) sea inferior o igual al veinte por ciento (20%) anual, la Tasa de Interés Social (TIS) se obtendrá multiplicando dicha tasa por un Parámetro Referencial Máximo (PRM) del sesenta y cinco por ciento (65%).  $TIS = PRM * TASPP$ .

Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP)	PR = Parámetro Referencial	Tasa de Interés Social
≤20% anual	PR = 65%	TAPP * PR

2. Cuando la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) exceda el veinte por ciento (20%) anual, y sea igual o menor que el cuarenta por ciento (40%), se determinará un Nuevo Parámetro Referencial (NPR), donde al Parámetro Referencial Máximo (PRM) del sesenta y cinco por ciento (65%), se le resta el excedente que resulta de la operación: Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) menos veinte por ciento (20%). La operación efectuada: Nuevo Parámetro Referencial (NPR)\*(TASPP) dará como resultado la Tasa de Interés Social (TIS) correspondiente al caso. Por lo que  $TIS = NPR * TASPP$ .

Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP)	PR = Parámetro Referencial	Tasa de Interés Social
>20 % anual ≤40% anual	PR= 65% - (TAPP - 20%)	TAPP * PR

3. Cuando la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) exceda el cuarenta por ciento (40%) anual la Tasa de Interés Social máxima (TIS) será el

dieciocho por ciento (18%) anual. TIS = 18%.

Tasa Activa Promedio Ponderada (TAPP)	Tasa de Interés Social
>40% anual	18 %

En ningún caso las cuotas de pago resultado de la sumatoria de la amortización de capital y pago de intereses podrán exceder el veinte por ciento (20%) del ingreso mensual del deudor hipotecario.

**Artículo 211.** El porcentaje máximo del Parámetro Referencia de la tasa de interés social aplicable a los créditos hipotecarios establecida en el artículo anterior, es una variable que se ajustará con el fin de compensar las necesidades de las familias, de manera inversamente proporcional a las tasas de interés. Lo anterior persigue, que las limitaciones económicas no impidan la satisfacción de las necesidades de vivienda y hábitat digno del grupo familiar. A tales fines, el Reglamento de la presente Ley establecerá las condiciones y procedimientos para su aplicación, tomando en consideración los principios de equidad y justicia social, de conformidad con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

**Prohibición de otorgar más de un crédito hipotecario al mismo beneficiario**

**Artículo 212.** No podrá otorgarse al mismo grupo familiar más de un crédito hipotecario simultáneo con los recursos provenientes de esta Ley, ni aquellos recursos remanentes de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659, Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, las disposiciones del Decreto con Rango y Fuerza de Ley N° 2.992, que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.575 de fecha 5 de noviembre de 1998, las disposiciones del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Reforma del Decreto con Rango y Fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.392, Extraordinario, de fecha 5 de octubre de 1999 y las disposiciones del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Reforma del Decreto con Rango y Fuerza de Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.066, de fecha 30 de octubre de 2000.

A estos efectos, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat llevará un registro de los créditos concedidos bajo estas leyes.

Quedan exceptuados de esta norma aquellas familias que después del sexto año de haber recibido un crédito y estén solventes con sus obligaciones, soliciten otro destinado a:

1. La ampliación o remodelación de su vivienda.
2. La enajenación con la finalidad de construir otra vivienda, en terreno de su propiedad.
3. La enajenación para la adquisición de una nueva vivienda.

Para los casos previstos en los numerales 2 y 3 de este artículo, el deudor hipotecario deberá aplicar el cien por cien (100%) del producto de la venta del inmueble financiado con recursos de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y los ahorros acumulados para poder realizar la nueva solicitud de crédito. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberá autorizar previamente, a través del operador financiero autorizado, dichas operaciones.

**Mercado secundario de viviendas**

**Artículo 213.** Se garantizará la implementación de mecanismos que permitan el desarrollo del mercado secundario de viviendas, con el objeto de asegurar el financiamiento hipotecario de viviendas usadas con los recursos provenientes de los Fondos y otras fuentes de financiamiento de la presente Ley a los ahorristas que habiendo sido beneficiarios o no de un crédito para la adquisición de una vivienda principal, cumplido el ciclo de permanencia en esa vivienda, deseen aplicar a un nuevo crédito que les permita acceder a una vivienda más amplia o que se ajuste a las condiciones de la familia en cuestión. A su vez, se establece el acceso a las modalidades de financiamiento hipotecario a aquellos ahorristas del sistema que sean compradores del

inmueble que ya fue objeto de un financiamiento.

El Reglamento de esta Ley establecerá las condiciones y procedimientos para el desarrollo del mercado secundario de viviendas.

#### **Modalidades de pago y recuperación de los recursos**

**Artículo 214.-** Los préstamos otorgados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat para el financiamiento de la adquisición, mejora y ampliación de viviendas serán cancelados por sus beneficiarios conforme a las modalidades que acuerde dicha institución, según el nivel de atención correspondiente, en concordancia con lo establecido en esta Ley.

La recuperación y cobro de los referidos recursos estará a cargo de los entes operadores establecidos en esta Ley, y serán acreditados, directamente por el beneficiario del préstamo, en una cuenta que a nombre de dichos operadores mantendrá el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Los recursos producto de esta recuperación se reintegrarán al Fondo que dio origen al préstamo.

## **Capítulo VI: Del mercado secundario de crédito hipotecario para la vivienda**

### **Sección primera: de la generación de los valores hipotecarios**

#### **Del mercado secundario de créditos hipotecarios**

**Artículo 215.-** 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 esta 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 esta Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela.

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

**Artículo 216.-** 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 217.-** 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:

1. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previo a la emisión, debe contar con el registro de la demanda real de los recursos.
2. 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.

### **Sección segunda: de la garantía de los valores hipotecarios**

#### **Condiciones para las emisiones de valores hipotecarios**

**Artículo 218.-** 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 219.-** 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 esta Ley.

## **Capítulo VII: Exención de tasas y pagos de registros**

**Artículo 220.-** Quedan exentos del pago de derechos de registro y cualesquiera otros emolumentos, aranceles, habilitaciones, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registro Público y del Notariado, 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 su vivienda principal y única, otorgados en virtud de la ejecución de algún programa definido en los planes nacionales de desarrollo en vivienda y hábitat, de conformidad con lo previsto en esta 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 Subalterno correspondiente.

Los organismos de la administración pública que deban intervenir en el otorgamiento de aprobaciones y autorizaciones relacionadas con proyectos de vivienda que formen parte de los programas contemplados en la presente Ley, deben dar prioridad a sus tramitaciones.

El Ministerio del Interior y Justicia velará porque los notarios públicos y los registradores subalternos den estricto cumplimiento a las disposiciones de esta Ley.

## **Título V: El Proceso de Producción y Consumo de Vivienda y Hábitat**

### **Capítulo I: Del Proceso de Producción de Vivienda y Hábitat**

#### ***Características y requerimientos***

**Artículo 221.-** A los efectos de esta Ley se entenderá por proceso de producción de vivienda y hábitat al conjunto dinámico de eventos concatenados, que deben cumplirse por etapas para obtener como producto final una producción de viviendas y hábitat dignos que permitan satisfacer la demanda habitacional.

En el proceso de producción y consumo de vivienda y hábitat los componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat deben cumplir los siguientes requerimientos:

1. Las actuaciones deben estar enmarcadas en los planes, programas y acciones, formulados por los organismos competentes, en concordancia con las políticas habitacionales nacionales y de conformidad con los términos y condiciones establecidos en esta Ley.
2. Deben contar con un proyecto específico tanto en la materia de vivienda como en la de hábitat, en cuya elaboración tengan actuación vinculante las comunidades. Este proyecto debe elaborarse de acuerdo con la normativa establecida y responder a las características y condiciones del sitio geográfico, el lugar cultural, las tradiciones constructivas, la utilización de materiales locales, el ahorro energético, la gestión de residuos y desechos, y de cualquier otra condición propia de su contexto de aplicación.
3. El diseño de las viviendas debe cumplir con buenas condiciones de ventilación, iluminación, salubridad y habitabilidad, con espacios internos diferenciados funcionalmente y adaptados a las necesidades y características de diversos núcleos familiares agrupables en tipologías. Debe permitir la

construcción y el mejoramiento progresivo para garantizar la adaptabilidad del diseño a escenarios futuros.

### **Fases del proceso**

**Artículo 222.-** El proceso de producción y consumo en vivienda y hábitat estará estructurado en seis fases de obligatorio cumplimiento:

1. **El anteproyecto:** todo proyecto requiere, previamente, de un anteproyecto formulado por las comunidades involucradas o por los organismos integrales estatales y municipales de vivienda y hábitat o por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, el cual debe proponer soluciones a la problemática social, habitacional, recreacional, de servicios, mejoramiento del hábitat a subsanar, las prioridades de acción para la comunidad, y costo estimado de las obras.

2. **La evaluación del proyecto:** los anteproyectos formulados deben presentarse ante los organismos integrales municipales, estatales y nacionales de vivienda y hábitat, que estén en capacidad para su evaluación mediante la aplicación de criterios técnicos y económicos que permitan determinar su factibilidad. El procedimiento y condiciones necesarias para la evaluación se determinarán en el Reglamento de esta Ley.

3. **El proyecto:** El proyecto debe contar con una memoria descriptiva contentiva de la motivación, antecedentes, objetivos, descripción de las soluciones adoptadas, cálculos, detalles, planos, cómputos métricos, índices de precios y tiempo estimado de ejecución. Cuando el proyecto afecte a una comunidad debe formularse en condiciones de consenso con la misma y corresponder con el anteproyecto aprobado.

4. **Viabilidad financiera:** Elaborado y aprobado al menos en la fase de anteproyecto, éste debe presentarse al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat para la obtención de la viabilidad financiera, la cual garantiza el recurso financiero correspondiente que se hará efectivo una vez cumplidos todos los requisitos pertinentes. El flujo de los recursos financieros necesarios para la ejecución del proyecto y de las obras que plantea, deben garantizarse en forma continua y sin interrupciones. A tal efecto, para garantizar la condición anterior se establece:

a. Los recursos asignados a un proyecto no podrán ser usados para otros fines.

b. Los funcionarios con poder de disposición en la materia que por decisión propia u omisión desvíen los recursos asignados a un proyecto o interrumpan su fluidez, serán sancionados de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

c. Las comunidades organizadas, deben ejercer la contraloría social sobre los recursos otorgados para la elaboración de los proyectos y su posterior ejecución.

5. **La producción:** La producción comprende el desarrollo de una serie de etapas continuas y evaluables del proceso, que contempla la extracción de materiales, su procesamiento, la fabricación de insumos, la capacitación de la mano de obra, la construcción y el mantenimiento posterior requerido, todo ello para garantizar viviendas y hábitat dignos.

6. **El consumo:** El consumo se materializa al momento de satisfacer la demanda de viviendas mediante la adjudicación de vivienda y hábitat dignos, a través del mecanismo de elegibilidad establecido en esta Ley.

## **Capítulo II: Del Hábitat**

### *La región*

**Artículo 223.-** La región comprende una basta extensión territorial caracterizada por presentar rasgos geográficos similares y características socio culturales afines entre los pobladores de las ciudades, pueblos y caseríos, ubicados en su entorno. Estas similitudes físicas y sociales deben ser tomadas como elemento fundamental a considerar, en la elaboración de los planes, programas y proyectos de vivienda y hábitat.

### *La ciudad*

**Artículo 224.-** La ciudad está constituida por agrupaciones de poblaciones con idiosincrasia propia, tradiciones, oportunidades y problemáticas comunes y particulares, que le confieren identidad. Conforman la extensión del hábitat de las comunidades

que la habitan. Todos sus elementos deben ser cuantificados, cualificados, evaluados y tomados en cuenta en la elaboración de los planes, programas y proyectos.

#### ***El hábitat***

**Artículo 225.-** El hábitat constituye el entorno natural en el cual el individuo habita y mayormente desarrolla sus actividades. La transformación de dicho hábitat mediante el mejoramiento de sus características propias, naturales o adquiridas, su saneamiento, la optimización de sus potenciales y el respeto a sus restricciones, es compromiso del Estado, en todos sus niveles, teniendo como finalidad primordial lograr asentamientos humanos equitativos, sustentables y dignos que garanticen interrelaciones armónicas con la naturaleza.

#### ***El ordenamiento de las áreas residenciales urbanas***

**Artículo 226.-** Las actuaciones habitacionales de carácter urbano amparadas por la presente Ley sólo se realizarán en áreas previamente calificadas como urbanas por las autoridades competentes de acuerdo con la legislación correspondiente. Toda nueva actuación a ser desarrollada en áreas urbanas, deberá estar enmarcada dentro de los polígonos de actuación que serán establecidos en los planes urbanos. Se entenderá por polígono de actuación un área delimitada de manera tal, que la capacidad de alojamiento residencial garantice un umbral apropiado para la dotación de la infraestructura, un equipamiento de servicios comunitarios y la prestación de un buen servicio. Si por razones morfológicas del terreno no es posible llegar al umbral poblacional deseado, se considerará como Polígono de Actuación el área delimitada por las restricciones morfológicas.

#### ***Prohibición de regulaciones discriminatorias***

**Artículo 227.-** En concordancia con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, las ordenanzas municipales de ordenación urbanística ni cualquier otra disposición, en ningún caso podrán establecer o contener regulaciones que den lugar a discriminaciones basadas en los ingresos económicos, condición social, raza, género, religión, afinidad política o cualquier otro factor que menoscabe al derecho de una vivienda y hábitat dignos.

#### ***Del programa de suelos urbanizables***

**Artículo 228.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe desarrollar un programa dirigido a crear una oferta amplia y oportuna de suelos potencialmente urbanizables, de acuerdo con las previsiones de evolución de las ciudades y áreas metropolitanas del país. Dicho programa ha de ser realizado mediante una estrategia única de intervención pública, con el concurso del sector privado, dentro de las poligonales previstas en los planes urbanos.

El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat coordinará con las dependencias nacionales de construcción de servicios públicos y los ámbitos estadales y municipales, un proceso continuo de adquisición anticipada de suelos y de construcción de las infraestructuras primarias necesarias. Asimismo, debe garantizar que toda la información relacionada con este programa se registra en la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

#### ***Transformación integral de barrios urbanos***

**Artículo 229.-** La transformación integral de barrios urbanos incluidos en los polígonos de actuación, debe comprender: el catastro del barrio, el mejoramiento y construcción de accesibilidad y de vialidad adecuada, redes de servicios públicos, y equipamientos comunitarios para la educación, la salud, la recreación, la organización comunal y la regularización de la tenencia de la tierra, con el propósito de lograr la incorporación de sus habitantes al pleno disfrute de la vida urbana.

#### ***Áreas vinculadas al desarrollo rural***

**Artículo 230.-** Las áreas residenciales, existentes o nuevas, vinculadas al desarrollo rural, deben quedar enmarcadas dentro de los planes de ordenamiento territorial para poder ser objeto de la aplicación de lo estipulado en esta Ley, con el fin de garantizar el acceso a los servicios y el equipamiento necesario que permitan una buena calidad de vida a sus habitantes.

#### ***Las actuaciones***

**Artículo 231.-** Las actuaciones para la generación de programas de vivienda y hábitat, se

aplicarán a los asentamientos urbanos, los asentamientos rurales, los asentamientos indígenas o en programas especiales que no estén contemplados en los programas nacionales. Toda actuación debe enmarcarse en los planes, programas y acciones, establecidos por los organismos competentes y en concordancia con las políticas habitacionales nacionales. Las características propias de cada actuación, serán determinadas por el proyecto específico en función de las condiciones de su contexto de aplicación y de acuerdo con la normativa vigente.

***Tipos de actuaciones de carácter habitacional***

**Artículo 232.-** El Estado, de conformidad con las pautas establecidas en la presente Ley, debe promover en todos los niveles de gobierno, las siguientes actuaciones:

1. Adquisición, convenimiento de uso o urbanización de tierras, para el desarrollo de nuevas áreas residenciales en centros urbanos y rurales.
2. Desarrollo de nuevas áreas residenciales en centros urbanos o asentamientos vinculados al medio rural, mediante la construcción de urbanismos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con el equipamiento de la infraestructura de servicios e infraestructura comunitaria y la construcción de viviendas.
3. La transformación integral de barrios urbanos, mediante el equipamiento urbano pertinente.
4. La participación en programas de regularización de tierras en el medio urbano o rural.
5. La participación en programas de transformación integral de asentamientos rurales, mediante el mejoramiento o rehabilitación de las viviendas y la implantación o mejoras de la infraestructura de servicios.
6. La participación en programas de rehabilitación o de renovación integral, en áreas residenciales de desarrollo regular que se hubieran deteriorado.
7. Ampliación y mejoramiento de viviendas existentes.
8. Ampliación y mejoramiento de la infraestructura comunitaria y de servicios existentes.
9. Las actuaciones de carácter habitacional dirigidas a contribuir con la conservación del patrimonio histórico.
10. Participación en la atención habitacional, dentro de los programas de atención integral a las comunidades indígenas, previstas en otras leyes.
11. El desarrollo de conjuntos habitacionales colectivos de asistencia social, tales como: hogares para los niños desprotegidos, alojamiento para adultos mayores y cualquier otro tipo establecido en otras leyes o que determine el Reglamento.
12. Atención habitacional para situaciones de contingencias.
13. Tratamiento correctivo o preventivo en zonas de riesgo.
14. Cualquier otra actuación que determine el Reglamento.

***Las actuaciones habitacionales para situaciones de contingencias***

**Artículo 233.--** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat es el órgano responsable de planificar, dirigir y coordinar todas las actuaciones habitacionales orientadas a suministrar alojamiento a damnificados por desastres naturales o emergencias derivadas de otras causas, cuyas dimensiones en sus consecuencias rebasen las posibilidades de los organismos locales. El Ejecutivo Nacional decretará las situaciones que justifiquen la aplicación de recursos extraordinarios para atender las necesidades de alojamiento en situaciones de contingencias o casos especiales.

En las cercanías de aquellas localidades que por sus características o ubicación territorial son propensas a sufrir eventos naturales con consecuencias catastróficas, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat evaluará la factibilidad de diseñar y construir edificaciones destinadas al albergue provisional de familias damnificadas. Estas edificaciones serán de arquitectura sencilla y estarán dotadas de los servicios mínimos requeridos, pudiéndosele dar una utilidad de servicios públicos, cuando no sea necesaria su utilización como albergue.

### **Capítulo III: De la vivienda**

### ***De las características de las viviendas***

**Artículo 234.-** El diseño de las viviendas debe responder a las características ambientales y culturales de los distintos lugares del país. Los entes públicos o privados productores de viviendas deberán diversificar sus proyectos de viviendas, en atención a la sustentabilidad y de acuerdo con las características locales geoambientales, culturales, sociales, la utilización de recursos locales, el ahorro energético, la gestión de residuos y desechos, y la participación de la comunidad.

### ***Parámetros de la vivienda y hábitat dignos***

**Artículo 235.-** A objeto de garantizar las condiciones para una vivienda y hábitat dignos, se establecen una serie de parámetros que deben ser estrictamente respetados y acatados en la fase de diseño. El diseño de la vivienda estará fundamentado en los siguientes parámetros:

- 1. Características físico ambientales del sitio geográfico.** Consideración de las condiciones físico naturales del emplazamiento, geología estructural y litología, clima, geomorfología y las del ambiente modificado, derivado de la identidad cultural e histórica del sitio.
- 2. Implantación física de la vivienda en una estructura urbana.** El diseño de edificaciones debe contemplar su inserción en el esquema urbano o suburbano que lo aglomera. No se podrán plantear desarrollos aislados de núcleos de viviendas, hábitat o asentamientos humanos, que estén desvinculados tanto del punto de vista de la dotación de servicios e infraestructura como de las previsiones dinámicas de la economía subregional o urbana.
- 3. Implantación física de la vivienda en el medio rural o en las comunidades indígenas.** El diseño de las edificaciones deberá adaptarse a las condiciones locales, características socioculturales y a las tradiciones constructivas, respetando las especificaciones técnicas que garanticen una vivienda y hábitat dignos.
- 4. Tipologías de vivienda.** El diseño de las edificaciones deberá utilizar la tipología escogida por las comunidades en consideración a sus necesidades específicas y sus formas de agrupación.
- 5. Requisitos mínimos de habitabilidad,** establecidos de acuerdo con la ley y los establecidos en los tratados, pactos y convenciones internacionales, suscritos y ratificados por la República.
- 6. Dimensiones de las parcelas.** Consideración de un área de parcela adecuada para cumplir los requisitos mínimos de progresividad establecidos en esta Ley y su Reglamento.

### ***Condiciones para la entrega de la vivienda***

**Artículo 236.-** Es mandato expreso de esta Ley, que para el momento de la entrega de la vivienda, ésta debe cumplir con todos los requisitos de habitabilidad, servicios de infraestructura, equipamiento y demás servicios de índole comunitario y cualquier otro que determine el Reglamento de esta Ley.

### ***La vivienda de construcción y mejoramiento progresivo***

**Artículo 237.-** Se entiende por vivienda de construcción y mejoramiento progresivo a toda aquella que partiendo de una edificación básica que permite su ocupación y habitabilidad en su etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar un área adecuada al tamaño y crecimiento de la familia. El proceso de construcción y mejoramiento debe facilitar y permitir el desarrollo progresivo de las obras, la continuidad de las distintas etapas y la participación de la mano de obra familiar y de la comunidad.

La normativa que establecerá las características de las viviendas básicas, las condiciones para su crecimiento y mejoramiento progresivo, regirá su construcción y será dictada por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

### ***De las actuaciones en viviendas existentes***

**Artículo 238.-** Las viviendas existentes en un asentamiento, sin tomar en cuenta su antigüedad u origen, para efecto de las actuaciones a ejecutarse se tipificarán como:

- 1. De sustitución total:** Aquellas que por sus características tales como, dimensiones, materiales utilizados en su construcción, condiciones estructurales, ubicación en zonas de alto riesgo u algún otro factor

determinante, es necesario demoler.

**2. De mejoramiento progresivo:** Constituidas por aquellas viviendas que partiendo de la edificación básica pueden crecer y mejorarse.

**3. De mejoramiento:** Tipifica las viviendas que sólo requieren mejoras.

## **Capítulo IV: De la Producción**

### ***De los procesos de contratación***

**Artículo 239.-** La contratación para la ejecución de los programas, proyectos y acciones en vivienda y hábitat, se regirá por lo establecido en esta Ley y su Reglamento, en la Ley de Licitaciones y en las demás disposiciones legales vigentes que no contravengan lo estipulado en esta Ley.

### ***Casos especiales para la producción***

**Artículo 240.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe establecer un régimen de recursos para casos especiales de producción en los siguientes casos:

1. Cuando se promueva la organización de cooperativas y micro empresas para la producción de vivienda y hábitat.
2. Para la aplicación de nuevas técnicas o la introducción de nuevos materiales o componentes.
3. En construcciones pilotos para el ensayo de nuevos sistemas constructivos.
4. Para la promoción y organización de la comunidad.
5. En la restauración de viviendas y hábitat en los centros históricos.

El Reglamento de esta Ley establecerá los términos y condiciones que regirán este régimen.

### ***De la participación de las comunidades en el proceso de producción de vivienda y hábitat***

**Artículo 241.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, y los organismos integrales de vivienda y hábitat, estatales y municipales, deben estimular e incentivar la participación activa y permanente de las familias y comunidades en las acciones y decisiones concertadas vinculadas a la producción de la vivienda y el hábitat. A tales fines, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat establecerá las normas y procedimientos para implementar la autogestión y cogestión de los recursos en la producción de la vivienda y hábitat, con la participación de la comunidad. El Reglamento de esta Ley establecerá los términos, condiciones y modalidades que regirán la participación de las comunidades en el proceso de producción de vivienda y hábitat.

### ***De los mecanismos de articulación entre los componentes del Sistema que participan en el proceso de producción***

**Artículo 242.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe establecer los mecanismos que permitan la articulación entre los componentes del Sistema que participan en el proceso de producción de vivienda y hábitat. Para ello se deberán tener en consideración los siguientes aspectos:

1. El marco jurídico e institucional que garantice la instrumentación de los planes de desarrollo del urbanismo y las viviendas.
2. La definición de responsabilidades y roles de cada participante.
3. Los mecanismos de relación entre las comunidades y los organismos o entes planificadores y ejecutores, que faciliten la cooperación y concertación.
4. La definición de proyectos por objetivos que estimulen la autogestión y gestión para realizarlos exitosamente.
5. Los instrumentos de apoyo financiero que garanticen la ejecución de las distintas etapas del desarrollo.

La formulación de instrumentos claros de seguimiento y evaluación que garanticen el logro de las metas.

### ***La promoción industrial de materiales y componentes para la vivienda***

**Artículo 243.-** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat establecerá un programa de incentivos a la investigación, la innovación, la producción, la comercialización y la difusión de nuevos materiales, componentes o tecnologías para la construcción de edificaciones de carácter habitacional, como un complemento a los programas de dotación de tierra y financiamiento de la vivienda.

### ***Acceso de todas las personas a una vivienda adecuada y digna***

**Artículo 244.-** El Estado, en concordancia con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, debe implementar los mecanismos necesarios para garantizar una oferta adecuada a las características de la demanda de la población en materia de vivienda y hábitat, en especial para aquellas familias de escasos recursos económicos.

***Eficiencia económica en el mercado de la vivienda y hábitat***

**Artículo 245.-** A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo anterior, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat promoverá la eficiencia económica en el mercado de la vivienda y hábitat, mediante el establecimiento de medidas e incentivos que garanticen:

1. La disponibilidad, distribución y entrega oportuna de los recursos necesarios para la producción de vivienda y hábitat, a fin de evitar la distorsión de sus costos.
2. La accesibilidad a créditos y préstamos nacionales e internacionales para financiar políticas, planes, programas, proyectos y acciones en el área de vivienda y hábitat.
3. La canalización de la oferta de acuerdo con la tipología de la demanda.
4. La industrialización de la fabricación de los materiales y sistemas de construcción.
5. La investigación con el objeto de diversificar la oferta de materiales y sistemas constructivos y optimizar los costos.
6. La capacitación y formación del recurso humano en los aspectos que conforman el proceso de producción de la vivienda y el hábitat.
7. La diversificación y eficiencia de las redes de distribución de los materiales de construcción.
8. El establecimiento de normas técnicas y control de calidad.

La estimulación de la libre competencia y la eficiencia económica de conformidad con la ley.

***Formación y capacitación de recursos humanos en el área de vivienda y hábitat***

**Artículo 246.-** Sin perjuicio de los programas que desarrollen las universidades e institutos educativos, públicos o privados, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, promoverá programas de formación y capacitación de recursos humanos en el área de vivienda y hábitat, los cuales mediante convenio podrán contar con el apoyo financiero requerido para su ejecución. En los referidos programas se dará prioridad a la capacitación del recurso humano en aquellos aspectos que orienten la conformación y desarrollo de cooperativas y pequeñas y medianas empresas en el área de vivienda y hábitat.

***Diversificación y eficiencia de las redes de comercialización y distribución de los materiales de construcción***

**Artículo 247.-** Para garantizar la diversificación y eficiencia de las redes de comercialización y distribución de los materiales de construcción, el Estado instrumentará medidas e incentivos, que promuevan la creación de cooperativas y de pequeñas y medianas empresas para el procesamiento y distribución de los materiales de construcción.

## **Capítulo V: De la elegibilidad para la asistencia habitacional**

***Los beneficiarios de asistencia habitacional***

**Artículo 248.-** A los fines de esta Ley son beneficiarios de la asistencia habitacional del Estado, todos los ciudadanos, las ciudadanas, las familias y las comunidades, inscritas en el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios; debidamente registrados en el Sistema de Seguridad Social, a través del Sistema de Información de Seguridad Social y que cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley. Son sujetos de protección especial:

1. Las comunidades indígenas.
2. Los damnificados, independientemente de sus niveles de ingresos.
3. Las ciudadanas y ciudadanos mayores de sesenta años de edad.
4. Las mujeres solas o los hombres solos, que ejerzan la jefatura de familia, con ingreso per cápita mensual de hasta un máximo de tres salarios mínimos urbanos.
5. Las ciudadanas, ciudadanos y las familias que cumplan con los requisitos

establecidos en esta Ley y tengan un ingreso promedio per cápita mensual menor a dos salarios mínimos urbanos.

Los límites de los ingresos establecidos para ser beneficiario de la protección especial, podrán ser modificados mediante Resolución del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, en atención al análisis y evaluación de la situación socioeconómica del ingreso familiar.

#### ***Del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios***

**Artículo 249.-** A los fines de definir la prioridad de la asistencia habitacional del Estado y llevar a cabo la selección de los beneficiarios de la misma, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat establecerá un Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios como herramienta mediante la cual se determinan los procedimientos de postulación, preselección y calificación, establecidos según el Reglamento de esta Ley, así como para el otorgamiento del subsidio directo habitacional previsto en esta Ley.

El Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios permitirá asignar a cada postulante una puntuación determinada en función de sus necesidades, dando prioridad a aquellos postulantes que tengan un ingreso promedio per cápita mensual inferior a catorce (14) salarios mínimos urbanos, de conformidad con lo que establece esta Ley y su Reglamento. Este Sistema es de carácter permanente y de obligatoria aplicación en todo el país.

Con el fin de ser incorporado al proceso de calificación y selección, el postulante deberá cumplir con los requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento. La prioridad de atención se establecerá de conformidad con el parámetro de la puntuación más alta y sucesivamente en orden descendente. Una vez establecida la prioridad de atención, el postulante será incluido en el grupo que corresponda al programa que mejor se adecue a la satisfacción de sus necesidades.

#### ***El Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios***

**Artículo 250.-** El Ministerio con competencia en materia vivienda y hábitat, en atención a las atribuciones que le asigna esta Ley, creará e implantará el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios en cada municipio, en el cual deberán inscribirse todos los ciudadanos, las ciudadanas, familias y comunidades que aspiren a alguna de las modalidades de asistencia habitacional.

Los municipios mantendrán actualizado el Registro que les corresponda y suministrarán regularmente esta información al Ministerio, a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

Los ciudadanos, las ciudadanas, familias y comunidades inscritas en el Registro deben actualizar sus datos cada dos años o cada vez que el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat lo requiera.

Los mecanismos, procedimientos e instrumentos de actualización de la inscripción de cada familia o comunidad organizada a la que se refiere el presente artículo serán definidos por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### ***De la inscripción en el Registro***

**Artículo 251.-** La inscripción en el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios de cada municipio, debe realizarse por los individuos o por los representantes de cada familia, de cualquier estado civil, que cumplan con los requisitos que señala esta Ley. La inscripción en el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios deberá realizarse una sola vez por núcleo familiar. En el caso de Comunidades Postulantes, éstas deben tener personalidad jurídica e inscribir a cada uno de sus integrantes o representantes de las familias que la integran, aún cuando la postulación para la solución habitacional se realice de manera colectiva.

#### ***De la preselección de los beneficiarios***

**Artículo 252.-** A través del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios se preseleccionarán los postulantes que cumplan los siguientes requisitos:

1. Ser venezolano. En caso de ser extranjero, deberá haber adquirido legalmente la residencia, permaneciendo en el territorio nacional por un período ininterrumpido no inferior a cinco años o ser padre o madre de un venezolano.
2. Ser mayor de edad.
3. No ser propietario de una vivienda ni el solicitante ni su cónyuge o conviviente. Los propietarios de viviendas sólo podrán participar en los

programas destinados a la ampliación o mejoramiento de las mismas.

4. Presentar declaración jurada en la cual manifieste que habitará la vivienda.

5. No haber sido objeto de algún otro subsidio o beneficio de carácter habitacional, a excepción de aquellos que opten a un programa de ampliación o mejora de su vivienda principal.

6. Estar inscrito en el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y Beneficiarios.

7. Cualquier otro que establezca el Reglamento de esta Ley o el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, mediante publicación en Gaceta Oficial.

En la preselección debe considerarse la condición socioeconómica, fuente de financiamiento a la que tendría acceso de acuerdo con su condición socioeconómica y condiciones del subsidio.

#### ***De la calificación a la asistencia habitacional***

**Artículo 253.-** El Sistema de Elegibilidad de los Beneficiarios calificará a los postulantes preseleccionados para la asistencia habitacional, de acuerdo con los criterios de prioridad establecidos en esta Ley y su Reglamento. Debe considerar el tipo de asistencia habitacional solicitada, la condición habitacional al momento de postularse, la tenencia de la vivienda actual, el número de núcleos familiares en el hogar, las características de cada núcleo familiar, el número de personas que integra cada núcleo familiar, ingresos económicos, esfuerzo de ahorro medido a partir del ahorro voluntario, dinámicas y condiciones demográficas, así como cualquier otra característica que determine el Reglamento de esta Ley.

### **Capítulo VI: Del subsidio directo habitacional**

**Artículo 254.-** El subsidio directo habitacional previsto en esta Ley constituye una contribución directa del Estado destinado a apoyar a los ciudadanos, ciudadanas, familias y comunidades beneficiarios de la asistencia habitacional al cual optan, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento. Es no restrictivo, productivo, abierto y de libre acceso, de carácter no reembolsable, asignado a través del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios previsto en esta Ley y su Reglamento, y estará destinado para la adquisición, ampliación o mejoras de una vivienda principal regular o de ejecución progresiva.

El subsidio directo habitacional será otorgado una sola vez, en una porción única o de manera progresiva, dependiendo de las características de la asistencia habitacional recibida, salvo en aquellos casos en que los beneficiarios de éste sean objeto de situaciones de contingencia por catástrofes naturales, calamidades públicas u otro acontecimiento similar, decretados por el Ejecutivo Nacional de conformidad con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Este subsidio estará sujeto a las condiciones económicas y demográficas del grupo familiar aplicando los criterios de progresividad, disponibilidad, viabilidad y ahorro, de conformidad con lo que establezca el Reglamento de esta Ley.

#### ***Requerimientos para la enajenación***

**Artículo 255.-** El propietario de una vivienda construida con recursos de los Fondos establecidos en esta Ley, podrá enajenarla en cualquier momento, previa cancelación del subsidio directo habitacional recibido a su valor actualizado al momento de la venta. Los registradores no podrán inscribir ninguna negociación sin el comprobante de cancelación del monto del subsidio actualizado, emitido por el organismo competente.

El documento de compraventa deberá contener, el monto del subsidio recibido y el precio de venta de la vivienda, el cual deberá reflejar todos los costos vinculados tales como: el valor del terreno, los estudios previos como el levantamiento topográfico, de suelos y cualquier otro, el proyecto, la ejecución, la inspección y la operación durante la construcción de la vivienda.

### **Título VI: Del Control y Supervisión, la Responsabilidad y las Sanciones**

## Capítulo I: Del Control y la Supervisión

**Artículo 256.-** El control y supervisión de la normativa contenida en la presente Ley será ejercido de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social por la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social. La Superintendencia del Sistema de Seguridad Social tendrá a su cargo, en materia de vivienda y hábitat, el control y supervisión de todo lo relacionado con la aplicación de la presente Ley a los patronos, los ahorristas, los operadores, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los constructores promotores y los órganos y entes ejecutores con recursos de esta Ley y ejercerá dichas funciones sin perjuicio de las facultades de control y supervisión que poseen otras instancias, de conformidad con las leyes especiales. En el ejercicio de sus funciones, la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social tendrá las más amplias facultades de control y supervisión y, a tales efectos, podrá requerir, tanto de las personas sujetos de obligaciones y derechos conforme a lo previsto en esta Ley, como de terceros, el suministro de información relacionada con hechos que resulten pertinentes a los fines de cumplir con sus atribuciones.

## Capítulo II: De la Responsabilidad

### **Responsabilidad**

**Artículo 257.-** Los autores, coautores, cómplices y encubridores de infracciones y faltas establecidas en la presente Ley son responsables de conformidad con lo previsto en las leyes sobre la materia. 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 esta Ley, independientemente de la responsabilidad que puedan tener sus representantes, directores, gerentes, administradores o mandatarios por su actuación personal en la infracción o falta.

## Capítulo III: De las Sanciones

**Artículo 258.-** Sin perjuicio de lo establecido en otras leyes, las contravenciones a las disposiciones de esta Ley, su Reglamento y a las Resoluciones emanadas del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, relacionadas con la aplicación de la presente Ley, serán sancionadas por la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social, conforme a las atribuciones que se le establecen en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social. Sin perjuicio de la supervisión que le corresponde realizar a la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social, la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras aplicará a los entes operadores financieros y al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat las sanciones que correspondan, por el incumplimiento de las obligaciones que les imponen la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y otras leyes aplicables a las operaciones relacionadas con el manejo de los recursos a los que se refiere esta Ley. En el caso de los operadores no financieros, las sanciones por incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley serán aplicadas por la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social.

### **Sanciones pecuniarias**

**Artículo 259.-** Las sanciones impuestas como consecuencia de la violación de los mandatos contenidos en la presente Ley, son de carácter pecuniario, sin perjuicio de la aplicación de penas privativas de libertad que deberán ser impuestas por los órganos jurisdiccionales con sujeción a los procedimientos establecidos en el Código Orgánico Procesal Penal. Las sanciones pecuniarias no son convertibles en penas privativas de la libertad sino que se harán efectivas como obligaciones civiles.

### **Concurrencia**

**Artículo 260.-** Cuando se constate la concurrencia de diferentes hechos que constituyan

infracciones o faltas conforme a esta Ley, se aplicará la sanción correspondiente al hecho más grave, y se computa el doble de la sanción.

#### **Sección primera: de las sanciones a los empleadores**

**Artículo 261.-** Cuando los empleadores no enteren en la cuenta de ahorro obligatorio los aportes destinados al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda a nombre de cada uno de los trabajadores, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, serán sancionados con una multa equivalente a la cantidad de doscientas unidades tributarias (200 UT.) por cada aporte no enterado, sin perjuicio del establecimiento de la responsabilidad civil o penal correspondiente.

#### **Sección segunda: sanciones a los operadores financieros**

##### ***Retardo de los operadores financieros en enterar los aportes***

**Artículo 262.-** Todos los aportes destinados a los diferentes Fondos, la recuperación de los créditos, los intereses y las primas, enterados a través de los operadores financieros, deben ser enterados por éstos ante el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat de inmediato. El retardo por parte de los operadores financieros en enterar dichos recursos será sancionado con una multa equivalente a una unidad tributaria (1 UT.) diaria por cada un bolívar (1 Bs.) no enterado.

El incumplimiento de otras obligaciones distintas a la mencionada en el párrafo anterior y establecidas en la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, su Reglamento, Resoluciones del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat por parte de los operadores financieros, será sancionado con multas equivalentes a un monto de un mil cuatrocientas unidades tributarias (1.400 UT.) hasta cinco mil ochocientas unidades tributarias (5.800 UT.) y, de acuerdo con la gravedad de la infracción serán impuestas a las personas que integran la Junta Directiva de la Institución correspondiente. En caso de reincidencia por parte de los operadores financieros, la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, las excluirá de su participación en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

##### ***Tramitación extemporánea de las solicitudes de indemnización***

**Artículo 263.-** Si el operador no tramitare oportunamente ante el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat las solicitudes de indemnización y éste se viere obligado a pagarla, el operador deberá resarcir al Fondo de que se trate, el perjuicio ocasionado, cuyo monto será igual al de la indemnización más los intereses a que haya lugar, de acuerdo al convenio que se suscriba al efecto.

##### ***Desviación de recursos***

**Artículo 264.-** Los operadores que hayan destinado recursos financieros del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, para fines distintos a los establecidos en esta Ley, estarán obligados a reintegrar tales recursos, sin perjuicio de la aplicación de una multa no menor del doble de dichos recursos y de las sanciones previstas en este Capítulo, a la institución y a los miembros de su Junta Directiva. El retardo en la devolución de estos recursos generará intereses de mora aplicando la tasa de interés moratoria máxima que permita el Banco Central de Venezuela a las instituciones financieras y su monto pasará a formar parte del Fondo del cual provengan los recursos.

#### **Sección tercera: de las sanciones al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat**

##### **Incumplimiento de las obligaciones**

**Artículo 265.-** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley y su Reglamento, así como de las Resoluciones del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionado por la Superintendencia de Seguridad Social con multas equivalentes a un monto mínimo de un mil cuatrocientas unidades tributarias (1.400 UT.) hasta un máximo de cinco mil ochocientas unidades tributarias (5.800 UT.), de acuerdo con la gravedad de la infracción y serán impuestas a los miembros de la Junta Directiva. Cuando el incumplimiento retarde la ejecución de los Planes de Desarrollo en Vivienda y Hábitat y las causas sean imputables a las autoridades del Banco, además de la multa, serán causales de remoción del cargo que ocupen.

Cuando las autoridades o los funcionarios del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, con o sin la aprobación del Comité de Financiamiento en Vivienda y

Hábitat o el Comité de Colocaciones Financieras, destinen recursos a fines distintos a los contemplados en la presente Ley o violen las políticas, normas y procedimientos establecidos en relación a la entrega de recursos, serán sancionados en la persona responsable por la Superintendencia de Seguridad Social, con una multa equivalente a un mínimo de cien unidades tributarias (100 UT.) hasta un máximo de cinco mil unidades tributarias (5.000 UT.) y destituidos de sus cargos, sin perjuicio de la aplicación de las leyes penales correspondientes.

**Artículo 266.-** Cuando la cuota mensual de pago impuesta a un beneficiario para la cancelación de un crédito otorgado con recursos de esta Ley exceda el veinte por ciento (20 %) del ingreso familiar, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat será sancionado con una multa equivalente a cinco mil unidades tributarias (5.000 UT.) por cada beneficiario afectado.

#### **Sección cuarta: de las sanciones a las comunidades y beneficiarios**

##### ***Sanción a comunidades***

**Artículo 267.-** Toda comunidad que reciba un préstamo hipotecario a corto plazo de los previstos en esta Ley, que no cumpla con las obligaciones establecidas en esta Ley, su Reglamento, en las Resoluciones emanadas del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, y en el respectivo contrato de préstamo, será sancionada por la Superintendencia de Seguridad Social con multa equivalente entre el dos por ciento (2%) y el veinte por ciento (20%) del monto del préstamo acordado, según la gravedad de la falta, sin perjuicio de las acciones que correspondan conforme a la relación contractual. En caso de reincidencia el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá excluir a la comunidad de su participación en la ejecución de recursos del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

##### ***Sanciones a los beneficiarios***

**Artículo 268.-** Los beneficiarios de créditos hipotecarios a largo plazo otorgados con recursos del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat que suspendan sin justificación el aporte al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda o al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, según sea el caso, perderán el beneficio del plazo otorgado para la devolución del préstamo.

Los beneficiarios de créditos hipotecarios a largo plazo que no consignen ante el operador financiero, en la forma y oportunidad que establezca el Reglamento de esta Ley, los recaudos necesarios para la determinación de la cuota en función de sus ingresos, perderán el derecho del ajuste anual de la cuota en función del ingreso familiar anual, en el año en el cual no se cumplió con tal obligación.

#### **Sección quinta: de las sanciones a los funcionarios de los organismos públicos ejecutores de recursos financieros del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat**

**Artículo 269.-** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, su Reglamento y Resoluciones del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat por parte de los funcionarios de los organismos públicos ejecutores de recursos financieros establecidos en esta Ley, será sancionado por la Superintendencia de Seguridad Social, en la persona responsable.

Si la infracción es cometida por un funcionario público en ejercicio de sus funciones será sancionado con una multa equivalente a un mínimo de cien unidades tributarias (100 UT.) hasta un máximo de cinco mil unidades tributarias (5.000 UT.), según el nivel de responsabilidad del funcionario público, sin perjuicio de las leyes que rigen la actuación de los funcionarios públicos.

Los funcionarios encargados de la administración de los recursos financieros de esta Ley, están obligados a indemnizar al Fondo correspondiente por todos los daños y perjuicios que causen por la infracción de esta Ley y por abuso, falta, dolo, negligencia, impericia o imprudencia en el desempeño de sus funciones.

Los superiores inmediatos del funcionario sancionado, deberán iniciar el procedimiento para la aplicación de la multa, so pena de incurrir en falta grave que se castigará de conformidad con la ley.

#### **Sección sexta: de las sanciones comunes a los sujetos obligados por esta Ley** ***Falsedad en el suministro de la información***

**Artículo 270.-** La falta de suministro o falsedad por parte de cualquier persona natural o jurídica de la información a la que están obligadas a entregar conforme a la presente Ley, su Reglamento y las Resoluciones emanadas del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionada por la Superintendencia de Seguridad Social, con multa equivalente entre setenta unidades tributarias (70 UT.) y ciento cuarenta unidades tributarias (140 UT.) en el caso de personas naturales, y entre cuatrocientas unidades tributarias (400 UT.) y dos mil unidades tributarias (2.000 UT.) si se trata de personas jurídicas. En caso de que la infracción sea cometida por una persona jurídica serán sancionadas, además, proporcionalmente, las personas naturales que sean administradoras de la misma.

***Restricción para calificación***

**Artículo 271.-** Las personas, grupos o familias que ocupen terrenos nacionales, municipales, privados o viviendas construidas o adquiridas con recursos del Estado venezolano, sin cumplir con las disposiciones y procedimientos pautados en la ley, deben ser sancionados según lo establecido en las leyes que regulan la materia.

Los entes públicos de carácter nacional, estatal o municipal no formalizarán en ningún caso la propiedad de las viviendas o terrenos ocupados ilegalmente.

***Otros sujetos de responsabilidad***

**Artículo 272.-** Cuando un mandatario, representante, administrador o dependiente incurriere en infracción en ejercicio de sus funciones, en virtud de una acción u omisión, será responsable solidario y sancionado por la Superintendencia de Seguridad Social con una multa equivalente a un mínimo de setenta unidades tributarias (70 UT.) y un máximo de ciento cuarenta unidades tributarias (140 UT.). No obstante, cancelada la sanción, el representado podrá ejercer la acción de reembolso contra el representante.

**Sección séptima: del destino de los recursos de las multas**

**Artículo 273.-** Los recursos generados por las multas, que de conformidad con esta Ley se impongan a los empleadores, operadores financieros, Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, comunidades y beneficiarios, funcionarios de los organismos públicos ejecutores de los recursos financieros de esta Ley y a todos los sujetos obligados por esta Ley, pasarán a formar parte de los recursos del Fondo cuyo patrimonio resultó afectado por la infracción o la falta.

## **Título VII: Disposiciones Transitorias, Derogatorias y Final**

### **Capítulo I: Disposiciones Transitorias**

**Primera:** En un lapso no mayor de noventa días continuos, contados a partir de la publicación de esta Ley, el Ejecutivo Nacional deberá presentar a la Asamblea Nacional los proyectos de leyes especiales de supresión y liquidación de los siguientes institutos autónomos: Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), creado mediante la Ley de Reforma Parcial del Decreto con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 37.066 de fecha 30 de octubre del año 2000; Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV), creado mediante la Ley de Reforma Parcial del Decreto con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N°. 37.066 de fecha 30 de octubre de 2000; Instituto Nacional de la Vivienda, (INAVI) creado por el Decreto N°. 908 de fecha 23 de mayo de 1975, publicado en Gaceta Oficial de la República de Venezuela No. 1.746, Extraordinario, de fecha 23 de mayo de 1975; y el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR), creado por ley el 1° de septiembre de 1975, publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela No. 30.790 de fecha 9 de septiembre de 1975.

**Segunda:** El lapso para proceder a suprimir y liquidar los entes mencionados en la Disposición Transitoria Primera de esta Ley y cualesquiera otro no contemplado en esta Ley, no podrá exceder del 31 de diciembre del año

2006. Por tal razón, éstos no deberán contraer compromisos que impliquen la utilización y desembolso de recursos para el ejercicio fiscal 2007.

**Tercera:** De conformidad con el artículo 24 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela si quedaren asuntos judiciales o administrativos pendientes, se aplicarán las disposiciones procesales vigentes desde el mismo momento de entrada en vigencia, aun en los procesos que se hallaren curso.

Los recursos ya interpuestos, la evacuación de las pruebas ya admitidas, así como los términos o lapsos que hayan comenzado a correr, se regirán por las disposiciones anteriores.

**Cuarta:** El Ejecutivo Nacional podrá otorgar, de mutuo acuerdo con los trabajadores, jubilaciones y pensiones especiales a los trabajadores adscritos a los entes mencionados en la Disposición Transitoria Primera que hayan laborado no menos de quince años en la administración pública, sin menoscabo de los derechos económicos y sociales adquiridos, según la Ley del Estatuto de Jubilaciones y Pensiones de los Funcionarios de la Administración Pública Nacional de los estados y municipios, reglamentos vigentes, contratos colectivos, el Convenio Marco de los Empleados de la Administración Pública y el Convenio Marco de los Obreros al Servicio del Estado.

**Quinta:** Para el cumplimiento de las disposiciones anteriores, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat creará en un lapso no mayor de sesenta días después de la aprobación de esta Ley:

1. Una Junta Liquidadora conformada por cinco personas incluyendo un representante de los sindicatos y los trabajadores de cada ente en proceso de supresión, la cual asumirá las obligaciones propias de cada uno de los entes en proceso de liquidación.

Estas Juntas Liquidadoras deberán traspasar, en un lapso de treinta días después de constituidas, 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 en el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Así mismo, las leyes especiales a crearse establecerán todo lo concerniente a la transferencia de todos los bienes y el patrimonio neto de cada uno de ellos al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, una vez presentada la opinión emitida por la Junta Liquidadora previa consulta con los sindicatos de cada ente, seleccionará a los funcionarios de carrera de estos institutos que considere necesarios para el cumplimiento de las funciones y competencias que le asigne esta Ley, la cual deberá asumir los pasivos laborales que se deriven de la liquidación de esos entes.

2. Una Unidad Operativa de Ejecución (UOE) para cada instituto contemplada en la Disposición Transitoria Primera, con la finalidad de culminar los proyectos y las obras iniciadas o de aquellos con actas de inicio.

**Sexta:** La contratación que, a tal efecto, realicen durante el proceso de liquidación y supresión de los entes mencionados en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda, las Juntas Liquidadoras serán coordinadas, supervisadas y controladas por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. A tal efecto, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat se encargará de la canalización de los recursos para la culminación de las obras, una vez efectuado el proceso de traspaso enunciado en el numeral 1 de la Disposición Transitoria Quinta.

**Séptima:** El Ejecutivo Nacional, sin menoscabo de las competencias que correspondan a cada ámbito territorial, establecerá en un lapso no mayor de doce meses contados a partir de la promulgación de esta Ley, el organismo integral en cada estado y municipio que cumpla con las atribuciones que le asigne esta Ley, por lo que a partir de esa fecha, no podrá existir duplicidad de funciones en materia de vivienda y hábitat, debiendo por lo tanto estos órganos adecuar su normativa u ordenanza a los preceptos establecidos en esta Ley. Dicho lapso, podrá prorrogarse

- únicamente por un periodo de seis meses.
- Octava:** El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de acuerdo con la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, asumirá las competencias del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, y las funciones que viene desempeñando éste, conforme a la ley que lo rige, sin perjuicio de las que le corresponde según lo establecido en la presente Ley y en la Ley Orgánica de la Administración Pública.
- Hasta tanto no se desarrolle el estatuto especial que regulará la carrera del funcionario del Sistema de Seguridad Social, prevista en el artículo 144 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, se continuará aplicando el Régimen de personal previsto en el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo cuyas funciones serán asumidas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
- Las obligaciones laborales del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo y la administración de las obligaciones de aquellos entes en proceso de supresión y liquidación serán asumidas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, conjuntamente con las obligaciones que se deriven de sus respectivos fondos de pensiones y jubilaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 122 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, hasta la aprobación e implantación del Sistema Prestacional de Previsión Social.
- La Junta Directiva de Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, actuará como Junta de Transformación de la Organización del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo en Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y conjuntamente con un representante de las organizaciones sindicales, seleccionará el personal necesario para realizar las funciones establecidas en la ley.
- 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.
- El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat dispondrá de treinta días continuos para constituir y adecuar los Fondos a que hace referencia esta Ley.
- 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 N° 37.066 de fecha 30 de Octubre de 2000, al igual que todas las anteriores referidas a esta materia, en un lapso no mayor de noventa días a partir de su constitución. El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo 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 N° 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.
- Todos los fideicomisos constituidos en bancos públicos o privados, con el fin de financiar con recursos públicos nacionales, contemplados en los presupuestos de los entes descentralizados de la Administración Pública Nacional para la producción y la adquisición de viviendas, deberán ser transferidos al Fondo de Aportes del Sector Público en el Banco Nacional

de Vivienda y Hábitat, en un plazo no mayor a tres meses contados a partir de la entrada en vigencia de esta Ley.

- Décima Segunda:** Durante el tiempo que dure las transferencias de funciones del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los intermediarios financieros a los que se refiere la Ley de Reforma Parcial del Decreto con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.066 de fecha 30 de octubre de 2000, deben suministrar toda la información que les sea requerida por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
- Décima Tercera** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat tendrá hasta el 31 de diciembre del año 2005 para crear todos los Registros contemplados en esta Ley, el Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios y la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, conforme a las condiciones establecidas en esta Ley.
- Décima Cuarta:** Los beneficiarios de los créditos otorgados conforme a 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 N°. 37.066 de fecha 30 de Octubre de 2000, al igual que todas las anteriores referidas a esta materia, continuarán amparados por el Fondo de Garantía, en los términos y condiciones previstos en la presente Ley.
- Décima Quinta:** Los créditos vigentes individuales a largo plazo otorgados en el marco de 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, continuarán amparados por los recursos del Fondo de Rescate, hasta la cancelación definitiva de éstos créditos. El Reglamento de esta Ley establecerá los términos y condiciones que regirán esta disposición. Los activos del Fondo de Rescate serán mantenidos hasta tanto un estudio actuarial dispuesto por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, determine su transferencia a las reservas del Fondo de Garantía, en un lapso no mayor de noventa días continuos a partir de la entrada en vigencia de esta Ley.
- Décima Sexta** Los recursos provenientes del Fondo de Garantía Hipotecaria previstos en el marco de la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, pasarán a incrementar las reservas técnicas del Fondo de Garantía previsto en la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa días a partir de la entrada en vigencia de esta Ley y su distribución se efectuará de acuerdo al estudio actuarial de cada una de las coberturas previstas en dicho Fondo.
- Décima Séptima** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, de conformidad con esta Ley y en coordinación con los entes competentes, se avocará en un plazo no mayor de treinta días a la elaboración, actualización y mantenimiento del catastro urbano, a los fines de mantener un sistema de información que coadyuve en la formulación de políticas en materia de vivienda y hábitat. A tales fines, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá establecer los respectivos apartados presupuestarios y parámetros adicionales para el cumplimiento de esta disposición.
- Décima Octava** El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de esta Ley, desarrollará un programa nacional para poner en marcha los incentivos previstos en la presente Ley.
- Décima Novena:** Las averiguaciones administrativas que se encuentren en curso por ante el Consejo Nacional de la Vivienda, continuarán siendo sustanciadas y decididas conforme a las disposiciones contenidas 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 N°. 37.066 de fecha 30 de Octubre de 2000, hasta tanto entre en funcionamiento la Superintendencia de Seguridad Social prevista en el artículo 27 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, a partir de cuya fecha los respectivos expedientes

- pasarán, en el estado en que se encuentren, a ser tramitados y decididos por dicha Superintendencia, los cuales agotarán la vía administrativa.
- Vigésima:** Los regímenes especiales de vivienda del sector público preexistentes a la entrada en vigencia de esta Ley podrán convertirse en regímenes complementarios de carácter voluntario en los cuales los ahorristas deberán cotizar también en el régimen obligatorio para acceder al crédito respectivo.
- Vigésima Primera:** A partir de la entrada en vigencia de esta Ley, 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, pasarán a ser administrados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, quien será el único ente autorizado para realizar directamente con cada deudor y de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, el recálculo y refinanciamiento de todos y cada uno de los créditos hipotecarios.
- Una vez realizado el recálculo de la deuda de acuerdo con lo establecido en la presente Disposición Transitoria, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat asumirá la responsabilidad de la administración y refinanciamiento de los mencionados créditos, reconociéndole en este caso a la banca privada y a los operadores financieros únicamente los costos de manejo de la cartera de crédito.
- 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 a la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.098 de fecha 3 de enero de 2005.
- Vigésima Segunda:** Dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigencia de la presente Ley, el Ministerio de Infraestructura transferirá al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, todos los planes de ordenamiento urbanístico y equipamiento urbano, elaborados o en proceso de elaboración. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat asumirá la supervisión de los proyectos en elaboración, hasta su culminación.
- Vigésima Tercera:** Mientras dure el proceso de supresión y liquidación de los entes mencionados en la Disposición Transitoria Primera de esta Ley, la Asamblea Nacional designará una representación que supervisará todo lo referente a este proceso.

## **Capítulo II: Disposiciones Derogatorias**

- Primera:** Se deroga el Decreto con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N°. 37.066 de fecha 30 de Octubre de 2000 y cualesquiera otras normas que contradigan o colidan con la presente Ley.
- Segunda:** Se deroga el Título IV del Decreto con Fuerza de Ley de Reforma de la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 5.555, Extraordinario, de fecha 13 de noviembre de 2001.

## **Capítulo III: Disposición Final**

- Única:** La presente Ley entrará en vigencia en la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede la Asamblea Nacional, en Caracas, a los doce días del mes de abril de dos mil cinco. Año 194° de la Independencia y 146° de la Federación.

Palacio de Miraflores, a los nueve días del mes de mayo de dos mil cinco. Años 195° de la Independencia y 146° de la Federación.

Cúmplase,  
(LS)

**Hugo Chávez Frías**