

**DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY DEL
REGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT**

EXPOSICION DE MOTIVOS

Este proyecto de Ley contiene modificaciones sustanciales respecto a la Ley vigente, básicamente porque en lo material es más pragmática, facilitando y estimulando el dinamismo en el sector de vivienda y hábitat, con un marco regulatorio desarrollado por resoluciones; y en lo orgánico, por profundizar la jerarquía del Ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat asistido del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Es así, como la redacción del proyecto incorpora en forma inequívoca y resumida, todos los postulados filosóficos de la CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA y la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social.

Se consagran los principios rectores destacando su esencia, así como la progresividad en su interpretación sin calificativos o restricciones, facilitando la formulación de los lineamientos y políticas del Estado en atención a lo establecido en la CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA y el resto del ordenamiento jurídico.

La naturaleza social de la ley, establecida de forma imperativa, hace posible desarrollar libremente los objetivos específicos que deriven de su carácter, con el auxilio de instrumentos de rango sub-legal, en concordancia con el ordenamiento jurídico y los objetivos generales, manteniéndose el ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, como motor de la adecuación de este Régimen Prestacional a las nociones de descentralización y desconcentración. El Ejecutivo Nacional será protagonista de la consecución de los objetivos de la ley, mediante su aplicación.

Se prefiere la consagración de la participación, la producción y empleo como principios genéricos, antes que confinarlos dentro de tipos preconcebidos, como pudiera ocurrir, en el caso de la participación, que es activa, protagónica deliberante y autogestionaria, como ya es definida así en la CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA y el resto del ordenamiento jurídico.

**Título I
Disposiciones Generales**

Se consolida el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat como objeto de la Ley, con sus principios, aunque reconociendo a la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, creadora de dicho Régimen, como fuente de los mismos, siempre en congruencia con el precepto constitucional contenido en el artículo 86 de la CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA.

También aplica el principio de la corresponsabilidad entre el Estado y los ciudadanos en cuanto a la satisfacción del derecho a la vivienda y hábitat, contenido en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, en desarrollo del artículo 82 de la CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, el cual impregna todo el proyecto de la Ley, al igual que el resto de los principios constitucionales y legales, dando preferencia a los sujetos de escasos recursos y de atención especial.

En este texto legal se ratifica el derecho a la vivienda y hábitat dignos contemplado en la CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA y en otros instrumentos jurídicos, por ser su esencia.

**Título II
Estructura del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

**Capítulo I
Aspectos Generales**

Se define el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y sus sujetos, incluyendo los Consejos Comunales, para permitir la interrelación armónica de los componentes del sistema, lo cual influirá decisivamente en los diversos órganos, entes, procesos, recursos y demás aspectos a que se refiere la Ley para la consecución del fin perseguido.

**Capítulo II
Del Ministerio con Competencia en Materia de
Vivienda y Hábitat**

La jerarquía del ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat dentro del sistema, se ve reforzada al ratificarse su carácter rector y titular de la potestad organizativa, con los atributos que le son inherentes a tal condición.

Se plantea que mediante Resoluciones Ministeriales serán establecidos o determinados los parámetros técnicos, las características técnicas y demás particularidades de la materia de vivienda y hábitat y sus temas conexos, como el mercado hipotecario, los Fondos, el financiamiento, los créditos, y acciones en materia de vivienda y hábitat, nuevos materiales, componentes o tecnologías, asistencia técnica y formación del recurso humano, acceso al sistema, entre otros; considerando la facilidad de reforma de ese tipo de instrumentos y el impacto de los cambios en el sector vivienda.

Por la experiencia derivada de la ejecución de la anterior Ley de la materia, se incorporó de manera expresa la competencia del ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat para participar en forma activa en la producción de viviendas, pudiendo incluso actuar como órgano contratante o ejecutar los proyectos y obras de vivienda y hábitat de carácter estratégico, de contingencias, de emergencias o cualquier otro que considere necesario, así como los equipamientos urbanos respectivos.

El ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat promoverá el desarrollo de las organizaciones populares dirigidas al ahorro y crédito en materia de vivienda y hábitat, los registros de los actores del Sistema, que será de acceso público, el acceso al Sistema, la inversión y participación del sector privado, de las Unidades Operativas de Ejecución.

Es novedosa la atribución de dictar los lineamientos para el desarrollo y mantenimiento de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

También se incluyó la competencia para asegurar y disponer de los recursos financieros y no financieros necesarios para el ejercicio de sus competencias y, en general, para el cumplimiento de los objetivos de la Ley, y siendo órgano contratante podrá constituir, en calidad de fideicomitente, los fideicomisos que considere conveniente.

Una nueva competencia es la de 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, antes prevista a los efectos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Ahora el ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat debe promocionar y estimular la constitución de formas asociativas orientadas a la solución de los problemas de vivienda y hábitat; establecer las prioridades de inversión de los recursos; dictar actos de rango sub-legal que podrán desarrollar los mecanismos para garantizar el acceso a los créditos y préstamos.

Se incorporó la competencia del ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat para brindar asesoría técnica a los diversos órganos y entes públicos con competencia en materia de vivienda y hábitat, lo cual va más allá de la simple obligación antes establecida del Ministerio de garantizar el funcionamiento de los organismos estatales y municipales de vivienda y hábitat.

La constitución del Consejo de Coordinación se contempló de manera facultativa y no obligatoria para el titular del ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, como rector del sistema. Asimismo, se sustituyó la obligatoriedad de su integración por parte de todos los sectores vinculados a la vivienda y el hábitat.

Capítulo III Del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

La condición del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat como banco de desarrollo es sustituida por la de Instituto Autónomo de naturaleza financiera, a fin de sustraerlo de las cargas y limitaciones que la normativa y controles bancarios plantean para aquel tipo de bancos, y por cuanto la normativa especial de esa materia excluye de su aplicación a las personas jurídicas de derecho público que tengan por objeto la actividad financiera; correspondiéndole la promoción, supervisión y financiamiento del Sistema y la administración exclusiva de los recursos de los Fondos.

Se replantea la relación existente entre el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, que debe ser de coordinación y colaboración, más no de subordinación; mediante la obligatoriedad de suscribir convenios de cooperación y coordinación en tópicos específicos según los requerimientos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Asimismo, se contempla la obligatoriedad de establecer mecanismos de garantía convenientes, a los efectos de su intermediación financiera. Expresamente se le confieren las prerrogativas, privilegios y exenciones de la República, y se conserva el ejercicio las competencias y funciones del BANCO NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO, pero limitando dicho ejercicio hasta la culminación de los asuntos pendientes.

El patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, queda definido en cuanto a su constitución. Se suprime la planificación como su objeto.

Como una manifestación de la naturaleza de instituto autónomo con capacidad de actuación financiera que inviste al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, se consagra en forma explícita la competencia de financiar, con recursos propios o mediante los recursos existentes en los Fondos a que se refiere esta Ley, los planes, programas, proyectos, obras y acciones requeridas para la producción de vivienda y hábitat.

Podrá el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat otorgar facilidades financieras a los operadores financieros, evaluar y supervisar la ejecución financiera, proponer al Ministerio del Poder Popular con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat las políticas del régimen, fomentar y financiar estudios y proyectos, ejecutar las políticas relativas a cooperativas de ahorro, mercado hipotecario, participación de las instituciones financieras, efectuar inversión financiera, promover el desarrollo de programas, calificar y certificar a los operadores financieros, requerir información, celebrar convenios, recaudar los recursos de los Fondos.

Se conserva la competencia para evaluar y supervisar la ejecución de los planes, los programas, los proyectos y acciones financiados con recursos previstos en la Ley, valorando sus implicaciones.

La facultad del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat para celebrar toda clase de convenios con instituciones públicas o privadas se confiere con la finalidad de satisfacer las necesidades de vivienda de la población y, en general, para cumplir los fines del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y de la Ley.

Tendrá ahora el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat la facultad para captar en forma directa, o a través de las instituciones especialmente autorizadas para ello, los distintos aportes que integrarán los Fondos a que se refiere la Ley. Asimismo, podrá realizar actividades de intermediación financiera. De igual manera, participar en el capital accionario de empresas o sociedades titularizadas de créditos hipotecarios, previa aprobación del órgano rector.

A modo de manifestación de la potestad sancionatoria, podrá supervisar a los diversos sujetos y aplicar las sanciones correspondientes. Concretamente su Presidente podrá iniciar los procedimientos administrativos, sustanciarlos y decidirlos. No obstante, se faculta a la Junta Directiva para decidir los recursos administrativos, estableciéndose el agotamiento de la vía administrativa.

Por mandato de la Ley, se califica y certifica al BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT como operador financiero, y por eso es que se incorporó dentro de su objeto, el financiamiento de la producción, adquisición, sustitución, remodelación, ampliación y cualquier otro proceso relativo a la vivienda y hábitat.

Se definen claramente las autoridades del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT, creándose una Junta Directiva como órgano supremo de dirección y administración con sus respectivas atribuciones; y así desaparece la figura de la Asamblea General por considerarse incompatible con la figura de un instituto autónomo. También se reconocen como autoridades del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT, la Presidencia, Vicepresidencia Ejecutiva, y los Comités de Apoyo. El límite temporal para el ejercicio de los cargos de las autoridades del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT se suprime.

Se estableció la posibilidad de que el titular del MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT designe el Presidente y los cuatro Directores Principales con sus suplentes del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT.

Se suprimió la competencia de evaluar y controlar el cumplimiento de los lineamientos y políticas, que deben ser definidos por 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, ello debido al cambio de concepción de las unidades operativas de ejecución.

La competencia para promocionar la organización de la comunidad y estimular la constitución de formas asociativas orientadas a la solución de los problemas de vivienda y hábitat, queda eliminada por considerar dicha competencia no cónsona con la actividad primaria de un instituto de carácter financiero.

El Presidente del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT ejercerá la administración y la representación legal del mismo, presidirá la Junta Directiva, se le dotó de distintas atribuciones, entre ellas una residual que consiste en atribuirle cualquier otra competencia o atribución que no esté expresamente conferida a otro órgano o autoridad del Banco, por ello queda suprimida la competencia de la Junta Directiva de resolver sobre todas las operaciones del Banco, pues se reserva al Presidente de la institución en ejercicio de su nueva competencia residual y, en este sentido, puede decidir sobre habilitar a otros funcionarios en el ejercicio de competencias relativas a operaciones del Banco y de cualquier otra competencia.

De forma originaria el BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT constará con los Comités Permanentes de Colocaciones Financieras, Financiamiento en Vivienda y Hábitat y de Riesgo, sin perjuicio de que la Junta Directiva constituya

Capítulo IV De los Otros Actores del Sistema

Se reconocen como Actores del Sistema a los Productores de vivienda y hábitat, Operadores financieros y a los Usuarios, definiendo las particularidades de cada uno de ellos.

Título III Recursos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Capítulo I Disposiciones Generales

Se conserva la vigente estructura de recursos tanto los financieros como los no financieros, que son los destinados 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.

Los Fondos donde serán depositados y administrados los recursos financieros que trata la Ley son: Fondo de Aportes del Sector Público, Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, Fondo de Garantías, Fondo de Contingencia y cualquier otro que sea creado por el MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT.

Se establece el régimen de administración de los recursos financieros del sistema, mediante los Fondos que concentran esos recursos que son inembargables; siendo su administrador el BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT.

Podrá el MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT disponer de los recursos financieros necesarios para el ejercicio de sus competencias y, en general, para el cumplimiento de los objetivos de la Ley, pudiendo incluso actuar como órgano contratante y constituir, en calidad de fideicomitente, los fideicomisos que considere conveniente.

Capítulo II Del Fondo de Aportes del Sector Público

El Fondo de Aportes del Sector Público estará conformado por los recursos financieros que el Estado asigne al Sistema y tiene por objeto el financiamiento para la vivienda y hábitat.

Capítulo III Del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda

El Fondo de Ahorro Obligatorio estará constituido por el ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios efectuados por los trabajadores bajo dependencia y sus patronos, entre otros recursos.

El aporte será el tres por ciento (3%) del salario integral, y el empleador debe retenerlo para depositarlo antes del quinto día hábil de cada mes en la cuenta de cada trabajador, pudiendo el MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT establecer porcentajes mayores para el aporte.

Los usuarios podrán usar los ahorros que tengan en este Fondo para el financiamiento, compra, construcción, sustitución, restitución, reparación o remodelación de su vivienda principal; el refinanciamiento o pago de hipoteca; o para cualquier otra actividad relacionada con el objeto de la Ley, incluso podrán cederlos total o parcialmente, por ejemplo, a sus familiares más cercanos, quienes también los recibirán en caso de fallecimiento del trabajador.

La obligación de aportar se mantendrá hasta que el trabajador reciba el beneficio de jubilación, o ya reciba pensión de vejez o invalidez, salvo que manifieste su voluntad de continuar

cotizando al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o que adeude un crédito.

Capítulo IV Del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

El Fondo de Ahorro Voluntario se conforma básicamente por el ahorro voluntario de cualquier usuario, es decir, personas con o sin relación de dependencia, en las cantidades que ellos establezcan de manera potestativa, incluso esos usuarios pueden estar aportando o haber aportado al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, pues no se establece discriminación alguna en ese sentido. Incluso el Ejecutivo Nacional asignará una cantidad como incentivo que formará parte de los recursos del Fondo.

Los usuarios también podrán usar los ahorros que tengan en este Fondo para el financiamiento, compra, construcción, sustitución, restitución, reparación o remodelación de su vivienda principal; el refinanciamiento o pago de hipoteca; o para cualquier otra actividad relacionada con el objeto de la Ley, incluso podrán cederlos total o parcialmente, por ejemplo, a sus familiares más cercanos, quienes también los recibirán en caso de fallecimiento del trabajador.

El ahorro de cada usuario será registrado en una cuenta individual, la cual reflejará los aportes y haberes.

Capítulo V Fondo de Garantía

El Fondo de Garantía es aquel constituido por las primas que deberán pagar los beneficiarios de créditos otorgados con recursos de esta Ley, así como los aportes que realice el Estado.

Capítulo VI Fondo de Contingencia

El Fondo de Contingencia es aquel que tiene por objeto atender cualquier necesidad o asunto de urgente realización en materia de vivienda y hábitat. Todas las acciones que se realicen con los recursos de este Fondo serán ordenadas, dirigidas y coordinadas por el MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT, que tendrá la plena disposición sobre tales recursos.

Título IV Del Mercado Secundario de Créditos Hipotecarios para la Vivienda

Se conservó la normativa contenida en la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, a fin de que el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, con el objeto de destinar nuevos recursos al otorgamiento de créditos hipotecarios a través de cada Fondo, pueda desarrollar modalidades de mercado secundario de créditos hipotecarios, en los términos que se definen en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Título V De la Producción de Viviendas

Se reservó la coordinación de la planificación del sector como objeto del Ministerio. Toda competencia en materia de planificación queda a cargo del MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT, atendiendo a las directrices emanadas de la planificación centralizada, el cual establecerá los programas necesarios para la concreción de las estrategias.

El MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT también tendrá a su cargo

los programas de vivienda y hábitat, las acciones en esa materia, la regulación de los proyectos y diseño de viviendas, así como las formas de producción de los usuarios. Todo lo relativo a las competencias en esas materias está expresamente contenido en la Ley.

Título VI **Del consumo de Viviendas**

Capítulo I **Normas Generales de Acceso al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**

Se fijan las reglas de acceso general a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Resulta una innovación, el establecimiento como regla para el acceso a dichos beneficios, que los aportes hayan sido efectuados dentro de un lapso mínimo de tiempo, que es de doce (12) meses, cuando anteriormente se tomaba como patrón el número de aportes. Tampoco se exige que los aportes sean consecutivos. Los beneficiarios de los créditos, tendrán la obligación de continuar efectuando aportes a los Fondos.

De forma enunciativa son incluidos los niveles de atención y los sujetos de protección especial, como las comunidades indígenas, damnificados, personas que tengan disminuidas sus capacidades físicas o psíquicas, mayores de sesenta años de edad, mujeres solas o los hombres solos, que ejerzan la jefatura de familia, con ingreso mensual de hasta un máximo de tres salarios mínimos urbanos, personas y las familias con ingreso promedio mensual menor a dos salarios mínimos urbanos y cualquier otra persona o grupo que así sea declarado por el MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT, pero el establecimiento de los parámetros, requisitos y prioridades dentro de los niveles de atención, queda como una competencia del MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT, para ser desarrollada mediante actos administrativos de contenido normativo, debido a lo variante del sector.

El Subsidio directo habitacional y los supuestos de su reintegro también son abordados. Así, el Subsidio directo habitacional está destinado a apoyar a los usuarios, será otorgado por una sola vez, en una porción única o de manera progresiva, en principio será de carácter no reembolsable, salvo que se enajene la vivienda dentro de los cinco (5) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del subsidio, supuesto en el cual este deberá ser reintegrado a su valor actualizado al momento de la enajenación.

Capítulo II **Del Financiamiento de la Vivienda y Hábitat**

Un significativo aporte de la nueva Ley, es que establece que los créditos hipotecarios para viviendas principales podrán ser concedidos hasta por el cien por ciento (100%) del valor del inmueble.

Se consagra la figura del crédito mixto, que consiste en que todo usuario del sistema podrá optar a un préstamo a largo plazo que incluya la adquisición de terreno y la construcción de vivienda principal sobre el mismo.

También se determinan las variables para la determinación de la cuota de pago.

El BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT diseñará los diversos modelos de financiamiento para la libre escogencia por parte de los solicitantes de préstamos. Aunque con modificaciones, se reitera la prohibición del otorgamiento de dos o más créditos hipotecarios de forma simultánea.

Quedan ratificada la concepción de las garantías hipotecarias, la prohibición de enajenar el inmueble hipotecado y la exención del pago de derechos de registro y cualesquiera otros impuestos, emolumentos, aranceles, tasas o contribuciones, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relacionados con esta Ley.

Capítulo III **Del Arrendamiento Inmobiliario de Viviendas**

Se contempla el arrendamiento inmobiliario como una forma de consumo de viviendas, y en tal sentido, todas las normas relativas a al Sistema podrán ser aplicadas al arrendamiento inmobiliario de viviendas, correspondiéndole al MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT la regulación del arrendamiento inmobiliario de viviendas, y el Ejecutivo Nacional podrá establecer incentivos tributarios u otros para promoverlo, y se crea una instancia mediadora o conciliadora para los conflictos que se susciten entre arrendadores y arrendatarios de viviendas, en aplicación del procedimiento conciliatorio.

Título VII **De las Tierras Urbanas y Urbanizables**

El MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT será responsable de la administración de las tierras urbanas y urbanizables propiedad de la República, o de cualquiera de los entes adscritos a los diversos Ministerios; la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos populares y tendrá competencia para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de tierras públicas nacionales, desarrollar un programa dirigido a crear la oferta de suelos urbanizables denominado "Programa de suelos urbanizables"; la transformación integral de barrios urbanos; la transmisión de la propiedad u otros derechos reales sobre bienes de los entes públicos; y el catastro de las tierras.

Tal como ya había sido consagrado en la Ley derogada, se prohíben las invasiones u ocupaciones ilegales, regulándose la intervención del Estado.

Título VIII **De los Convenios de Pago, Fraccionamientos y Plazos**

El BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT podrá suscribir convenios de pago, conceder fraccionamientos y plazos para el pago de deudas atrasadas, pudiendo establecer el procedimiento a seguir para su suscripción, y un plazo que no podrá exceder de treinta y seis (36) meses, y exigir garantías como fianzas.

Título IX **Del Control y del Régimen Sancionatorio**

Capítulo I **Del Control**

Ahora el control, inspección y supervisión de la aplicación de la Ley y su normativa complementaria, será ejercido por el MINISTERIO DEL PODER POPULAR CON COMPETENCIA EN MATERIA DE VIVIENDA Y HABITAT y el BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT, pudiendo practicar inspecciones y averiguaciones.

Capítulo II **De las Sanciones**

La potestad sancionatoria queda reservada al Presidente del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT, conforme a un nuevo marco sancionatorio, dirigido a todos los miembros del sistema, como empleadores, operadores financieros, que incluye multas, suspensiones, revocatorias, inhabilitaciones, y penas accesorias como la amonestación moral y pública que acarreará la fijación de un Cartel contentivo de la palabra "Infractor".

Los recursos generados por las multas, pasarán a formar parte del Fondo a que resulte afectado y en caso de no existir relación alguna entre la multa impuesta y cualquiera de los Fondos, pasará al patrimonio del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT.

Capítulo III Del Procedimiento Administrativo Sancionatorio

Se crea un procedimiento sancionatorio especial y breve para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley.

Decreto N° 6.072

14 de mayo de 2008

HUGO CHAVEZ FRIAS

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los numerales 8 y 20 del artículo 236 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y de conformidad con el numeral 1 del artículo 1° de la Ley que Autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las Materias que se delegan, en Consejo de Ministros,

DICTA

El siguiente,

DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY DEL REGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Título I Disposiciones Generales

Objeto

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

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

Vivienda y hábitat dignos

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

Principios rectores

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

Se declaran de utilidad pública e interés social todos los bienes y servicios susceptibles de ser empleados en la planificación,

producción y consumo en materia de vivienda y hábitat, con la finalidad de garantizar lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Definiciones

Artículo 4º. A los efectos del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, se definen los siguientes términos:

Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat: es la interrelación de sujetos para la satisfacción del derecho a la vivienda y hábitat dignos, a través de los recursos establecidos en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

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

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

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

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

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

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

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

Título II Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Capítulo I Del Ministerio del Poder Popular con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat

Rectoría del Sistema

Artículo 5º. El Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat ejercerá la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. Tendrá potestad organizativa y un rol estratégico de establecimiento de políticas públicas en los ámbitos nacional, regional y municipal para el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de seguimiento y monitoreo de la ejecución programática, física y financiera, así como la coordinación de todas las instancias organizativas y territoriales.

Competencias

Artículo 6º. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, tendrá las siguientes competencias:

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

22. Establecer la estructura de costos de administración de los Fondos a que se refiere la presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, así como parámetros del costo de los bienes y servicios provistos por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y los operadores financieros.
23. Aprobar los términos y condiciones en que se celebrará la contratación por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, del reaseguro en materia de vivienda y hábitat.
24. Brindar asesoría técnica a los diversos órganos y entes públicos con competencia en materia de vivienda y hábitat, así como a los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
25. Celebrar toda clase de convenios con instituciones públicas o privadas con la finalidad de satisfacer las necesidades de vivienda y hábitat de la población.
26. Solicitar la información necesaria de los órganos y entes públicos, así como de cualquier persona natural o jurídica, a los fines de la planificación en materia de vivienda y hábitat.
27. Regular, autorizar y suspender la actividad de intermediación financiera del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
28. Aprobar la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat en el capital accionario de empresas o sociedades titularizadoras de créditos hipotecarios.
29. Cualquier otra competencia establecida conforme al ordenamiento jurídico.

De las Unidades Operativas de Ejecución

Artículo 7º. El Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá, cuando así lo considere pertinente, constituir, modificar o suprimir Unidades Operativas de Ejecución, pudiendo nombrar y remover a sus miembros libremente y delegarles competencias determinadas, definiendo sus características y términos generales para su operación.

Del Consejo de Coordinación

Artículo 8º. El Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá constituir el Consejo de Coordinación conformado por representantes de sectores vinculados a la vivienda y 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.

Capítulo III**Del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat****Naturaleza y objeto**

Artículo 9º. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat es un ente de naturaleza financiera, con personalidad jurídica, patrimonio propio, distinto e independiente del Fisco Nacional, autonomía organizativa, funcional y financiera, adscrito al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

Al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat no le será aplicable la legislación en materia de bancos y otras instituciones financieras ni las relacionadas con el mercado de capitales, ni estará subordinado a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras o la Comisión Nacional de Valores. Sin embargo, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberá suscribir con estas instituciones acuerdos de cooperación y coordinación en materia financiera, contable, tecnológica, riesgo, legitimación de capitales y cualquier otra materia que estime conveniente, así como presentar mensualmente ante el órgano rector un informe de su actividad financiera. Igualmente, deberá establecer los mecanismos de garantía que considere conveniente a los efectos de su actividad de intermediación financiera.

Prerrogativas y privilegios

Artículo 10. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat gozará de las prerrogativas, privilegios y exenciones de orden fiscal, tributario, procesal y de cualquier otra índole que la ley otorgue a la República.

Patrimonio

Artículo 11. El patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat estará constituido por:

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

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

Los Fondos previstos en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley deberán estar separados patrimonialmente de los activos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Competencias

Artículo 12. Son competencias del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

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

las políticas, estrategias, lineamientos y normas técnicas que coadyuven al financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

12. Promover el desarrollo de programas dirigidos a atender el financiamiento de soluciones de vivienda y hábitat, con la inclusión de todos los sujetos y actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, dando prioridad a los sujetos de atención especial.
13. Diseñar los incentivos y promover, previa aprobación del órgano rector, la participación de las instituciones del mercado financiero en el financiamiento para la vivienda y el hábitat con la inclusión de todos los sujetos y actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
14. Evaluar, supervisar, calificar y certificar a las instituciones públicas o privadas que actuarán como operadores financieros.
15. Supervisar, evaluar, fiscalizar y controlar la recaudación y distribución de los recursos de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
16. Requerir información a cualquier institución pública o privada relacionada con el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
17. Celebrar convenios con los órganos o entes de la Administración Central o Descentralizada que contribuyan a mejorar la eficiencia en la recaudación de los recursos propios o de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
18. Celebrar toda clase de convenios con instituciones públicas o privadas, que contribuyan al logro de sus competencias.
19. Recaudar en forma directa o a través de operadores financieros, los recursos de los Fondos a que se refiere la presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
20. Actuar como operador financiero.
21. Cualquier otra función compatible con su naturaleza o que el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat le delegue para garantizar el cumplimiento de los objetivos de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
22. Actuar como fiduciario, independientemente del origen de los recursos, siempre y cuando estos sean aplicados a acciones, programas, proyectos, planes o políticas de vivienda y hábitat.
23. Realizar actividades de intermediación financiera. El ejercicio de esta competencia requerirá la previa adecuación de los sistemas y la estructura del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, y la autorización inicial por parte del órgano rector, de conformidad con el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.
24. Participar en el capital accionario de empresas o sociedades titularizadoras de créditos hipotecarios cuyo objeto sea emitir valores hipotecarios en materia de vivienda y hábitat, previa aprobación del órgano rector.

De las autoridades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

Artículo 13. Las autoridades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat son: la Junta Directiva, la Presidencia y la Vicepresidencia Ejecutiva.

De la Junta Directiva

Artículo 14. La Junta Directiva será el órgano supremo de dirección y administración del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Estará compuesta por la presidenta o el Presidente del Banco y cuatro Directoras o Directores Principales con sus suplentes.

La presidenta o el Presidente y las cuatro Directoras o Directores Principales con sus suplentes serán de libre nombramiento y remoción por parte del Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

De las atribuciones de la Junta Directiva

Artículo 15. Son atribuciones de la Junta Directiva:

1. Establecer las directrices de actuación del Banco, de conformidad con la política emanada del órgano rector.
2. Dictar su reglamento interno y los manuales de organización, así como los demás instrumentos necesarios para el cabal funcionamiento de la Institución.

3. Constituir los Comités de Apoyo Técnico y designar sus miembros.
4. Dar los lineamientos para la elaboración del plan operativo anual del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, aprobarlo y definir las acciones para su ejecución.
5. Conocer de la Memoria y Cuenta del Banco con sus Estados Financieros y el informe semestral de la auditoría externa a los fines de someterlo a la consideración del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
6. Conocer y aprobar el Informe de Gestión de los Planes Operativos.
7. Designar a la Vicepresidenta Ejecutiva o el Vicepresidente Ejecutivo, después de la presentación de una terna por parte de la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, así como establecer sus atribuciones.
8. Otorgar atribuciones especiales a la Presidenta o el Presidente respecto a la dirección y administración del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
9. Nombrar los representantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, donde se requiera su participación.
10. Designar al actuario externo de los recursos de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
11. Proponer las condiciones del financiamiento en materia de vivienda y hábitat y someterlas a la consideración y aprobación del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
12. Establecer las directrices de inversión financiera y administración de los recursos que el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat reciba en administración.
13. Aprobar la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat en el intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario en materia de vivienda y hábitat.
14. Autorizar la celebración de convenios con otros órganos o entes de la Administración Pública o particulares en materia de las competencias otorgadas al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
15. Autorizar la adquisición de bienes y la contratación de los servicios que coadyuven al desarrollo de las competencias del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
16. Decidir los recursos administrativos de reconsideración de los actos dictados por ellas, de conformidad con este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley. Estas decisiones de la Junta Directiva agotan la vía administrativa.
17. Cualquier otra atribución que no esté expresamente establecida a otro órgano o autoridad del Banco.

Presidencia

Artículo 16. La Presidenta o el Presidente ejercerá la administración y la representación legal del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y presidirá la Junta Directiva. Son atribuciones de la Presidenta o del Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

1. Administrar la gestión diaria del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
2. Instruir la elaboración de los planes operativos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, la Memoria y Cuenta Anual y sus Estados Financieros, para su presentación a la Junta Directiva.
3. Velar por el cumplimiento de las leyes que regulan al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
4. Cumplir, supervisar y dar cuenta del cumplimiento de las resoluciones de la Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
5. Instruir la administración del recurso humano adscrito al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y actuar como la máxima autoridad en esta materia.
6. Nombrar y remover a los funcionarios del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat que ocupen cargos de libre nombramiento y remoción.
7. Convocar los concursos para los cargos de carrera.
8. Iniciar de oficio o a solicitud de parte, los procedimientos administrativos sancionatorios de conformidad con la presente Ley y decidir dichos procedimientos, pudiendo designar el órgano sustanciador.
9. Decidir los recursos administrativos de reconsideración de conformidad con este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley. Estas decisiones de la Presidenta o Presidente agotan la vía administrativa.

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

Falta temporal

Artículo 17. La falta temporal de la Presidenta o el Presidente será suplida por la Vicepresidenta Ejecutiva o el Vicepresidente Ejecutivo y en su defecto, por la Directora Principal o el Director Principal de la Junta Directiva que al efecto sea designado por la Ministra o el Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

De los comités de apoyo técnico

Artículo 18. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat constituirá, con carácter permanente, un Comité de Colocaciones Financieras, un Comité de Financiamiento en Vivienda y Hábitat y un Comité de Riesgo, sin perjuicio de que la Junta Directiva constituya otros comités de apoyo técnico que considere pertinentes.

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

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

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

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

Del personal

Artículo 19. Las empleadas o empleados del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrán el carácter de funcionarias públicas y funcionarios públicos, regidos por la Ley del Estatuto de la Función Pública y demás instrumentos vigentes para la fecha de publicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

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

Título III

Recursos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Capítulo I

Disposiciones Generales

De los recursos en general

Artículo 20. El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat contará con los recursos financieros a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y cualquier otro que disponga el Ejecutivo Nacional. Asimismo, contará con recursos no financieros tales como la tierra, o inmuebles en general, propiedad de cualquiera de los órganos o entes del Estado o de personas naturales o jurídicas de naturaleza privada, previo proceso de transferencia de propiedad conforme a la Ley, las tradiciones constructivas en términos de investigación, tecnología, capacitación, asistencia técnica y proyectos, entre otros, que integran el mercado de la vivienda y el hábitat, así como cualquier otro recurso necesario para el cumplimiento de los objetivos de el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

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

Artículo 21. Los recursos financieros del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat serán depositados y administrados en los siguientes Fondos:

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

Ninguno de los fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley integrará el patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat regulará todo lo relacionado con los Fondos aquí establecidos.

Administración de los fondos

Artículo 22. La administración de los recursos de los Fondos previstos en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley será responsabilidad del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. No obstante, tanto éste como el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrán constituir, en calidad de fideicomitentes, los fideicomisos de administración que consideren pertinentes, así como realizar encargos de confianza, entre otros.

Inversión de los recursos

Artículo 23. Los recursos de los Fondos no colocados en los fines descritos en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, incluidas las reservas técnicas del Fondo de Garantía y que se encuentren disponibles temporalmente para su aplicación, deberán invertirse en instrumentos financieros emitidos o avalados por la República que garanticen solvencia, liquidez y rentabilidad y deberá privilegiarse el equilibrio y diversificación de la cartera de colocación financiera de acuerdo al riesgo. Los Comités de Colocaciones y de Riesgo del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberán emitir su opinión previa a los efectos de las decisiones que, sobre la materia, deba adoptar la Junta Directiva.

Los rendimientos que se obtengan en virtud de cualquier operación realizada con recursos de cualquiera de los Fondos a que se refiere este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, formarán parte del Fondo que les dio origen.

Inembargabilidad de los fondos

Artículo 24. Los Fondos creados de conformidad con este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley son inembargables.

Control de fideicomisos en materia de vivienda y hábitat

Artículo 25. Los fiduciarios de fideicomisos constituidos con recursos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, deberán notificar al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, todo atraso superior a sesenta (60) días que presente el cronograma de ejecución y desembolso propuesto por el organismo ejecutor, en cuyo caso, procederá el reintegro inmediato de los recursos no aplicados, al Fondo que corresponda. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, podrá determinar aquellos casos, en los que deban mantenerse los fideicomisos constituidos.

Capítulo II

Del Fondo de Aportes del Sector Público

Constitución, objeto del fondo y finalidad de los recursos

Artículo 26. El Fondo de Aportes del Sector Público estará conformado por los recursos financieros que el Estado asigne al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y tiene por objeto el financiamiento para la vivienda y hábitat. Los recursos de este Fondo serán otorgados para los siguientes fines:

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

De los recursos

Artículo 27. Los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público provendrán de:

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

Capítulo III

Del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda

Constitución del fondo y finalidad de los recursos

Artículo 28. El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido por el ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios efectuados por las trabajadoras o los trabajadores bajo dependencia y sus patronos o patronas. Los recursos de este Fondo serán otorgados para los siguientes fines:

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

De los recursos

Artículo 29. El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido por:

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

Del ahorro obligatorio del trabajador

Artículo 30. El ahorro obligatorio de cada trabajadora o trabajador se registrará en una cuenta individual en este Fondo y reflejará desde la fecha inicial de su incorporación:

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

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

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

Recaudación de los aportes del ahorro obligatorio

Artículo 31. La empleadora o el empleador deberá retener el ahorro obligatorio de cada trabajadora o trabajador, efectuar su correspondiente aporte y depositarlos en la cuenta de cada uno de ellos, en el Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes.

Disposición de los aportes obligatorios

Artículo 32. Se podrá disponer de los aportes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda sólo en los siguientes casos:

1. Para el pago total o parcial de adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución y mejora para la reparación o remodelación de vivienda principal, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios o cualquier otra actividad relacionada con el objeto del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
2. Por haber sido beneficiaria o beneficiario de jubilación, pensión de vejez, invalidez o discapacidad, salvo que manifieste su voluntad de continuar cotizando al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o mantenga un saldo deudor respecto a un contrato de financiamiento otorgado con recursos de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
3. Por fallecimiento del trabajadora o trabajador, en cuyo caso el saldo de su cuenta individual formará parte del haber hereditario.

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

Capítulo IV

Del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

Constitución y finalidad de los recursos

Artículo 33. El Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, está conformado por el ahorro voluntario de los usuarios del Sistema de Vivienda y Hábitat. Dichos recursos serán otorgados para los siguientes fines:

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

Fuentes de recursos

Artículo 34. El Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda se constituye por:

1. El ahorro voluntario del usuario, con o sin relación de dependencia. Dicho ahorro será establecido de manera potestativa por el propio usuario del Sistema.
2. Otros aportes que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat como incentivo al ahorro.
La recuperación de capital y/o intereses atribuibles a los contratos de financiamiento otorgados con los recursos de este Fondo, así como sus garantías.
3. Los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos de este Fondo.
4. Los ingresos generados de la titularización de los contratos de financiamiento otorgados por el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.
5. Los recursos provenientes del financiamiento de órganos y entes públicos o privados, nacionales o internacionales

destinados a satisfacer los objetivos del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

6. Los recursos generados por la imposición de sanciones y cualesquiera otros aportes destinados a satisfacer los objetivos de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

De los Incentivos

Artículo 35. El Ejecutivo Nacional en la Ley de Presupuesto Anual, asignará una cantidad que, como incentivo, formará parte de los recursos del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. Esta cantidad se determinará anualmente de acuerdo a un plan de incentivos que fomenten el ahorro voluntario, formulada por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en coordinación con el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de finanzas públicas. Para ello tomará en cuenta, entre otras cosas, el volumen de recursos acumulados y el número de ahorristas de este Fondo, los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos, además de otras variables macroeconómicas que pudiesen incidir en su distribución, calidad o desempeño. Dicha subvención será administrada por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

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

Del ahorro voluntario

Artículo 36. El ahorro voluntario de cada usuario del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat será registrado en una cuenta individual, la cual reflejará los aportes y haberes.

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

Recaudación del ahorro voluntario

Artículo 37. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, podrá efectuar convenios de recaudación con operadores financieros.

Disposición del ahorro voluntario por el usuario

Artículo 38. El usuario del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat aportante al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda podrá disponer de sus ahorros en los siguientes casos:

1. Para el pago total o parcial de los créditos hipotecarios otorgados con recursos de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley para la adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución, mejora para la reparación o remodelación, refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios de vivienda o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
2. Por haber sido beneficiaria o beneficiario de jubilación, de pensión de vejez, invalidez o discapacidad, salvo que manifieste su voluntad de continuar cotizando al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o mantenga un saldo deudor respecto a un contrato de financiamiento otorgado con recursos de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
3. Para la adquisición de materiales de construcción en caso de construcción autogestionada por el usuario del Sistema de Vivienda y Hábitat en terreno de su propiedad. A tales efectos, el proyecto de construcción autogestionada y el terreno deben ser calificados como elegibles por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

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

Gastos de administración del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

Artículo 39. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat deberá presentar al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, para su aprobación, la estructura de costos de administración del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.

Capítulo V Fondo de Garantía

Constitución y objeto del fondo

Artículo 40. El Fondo de Garantía es aquel constituido por las primas que deberán pagar las beneficiarias o los beneficiarios de créditos otorgados con recursos previstos en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, así como los aportes que realice el Estado.

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

Cobertura

Artículo 41. El Fondo de Garantía cubrirá:

1. El pago del capital, los intereses adeudados, las primas del Fondo de Garantía adeudadas, los gastos de juicio, las cuotas de condominio, las tasas de servicios públicos, los impuestos municipales y la reparación de la vivienda asociados a los contratos de financiamiento cuyo nivel de morosidad conlleve a la ejecución de las hipotecas.
2. El pago de la porción de capital o saldo adeudado correspondiente, en caso de fallecimiento o cesantía de uno o varios usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que hubieren suscrito contratos de financiamiento respecto de cualquier actividad relacionada con el objeto del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.
3. El pago de la porción de capital o saldo adeudado correspondiente ante el daños que con motivo de incendio y aliados, terremoto, inundación, se ocasionen en la vivienda principal que es garantía hipotecaria de los contratos de financiamiento para la adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución, mejora, reparación o remodelación de vivienda principal o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley. El Fondo de Garantía solo cubrirá a los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat que hubieren suscrito dichos contratos de financiamiento.
4. Hasta por seis cuotas consecutivas, el pago del capital, los intereses y las primas del Fondo de Garantía adeudadas, cuando quienes hayan suscrito contratos de financiamiento para la adquisición, construcción, ampliación, sustitución, restitución, mejora reparación o remodelación de vivienda principal o cualquier otra actividad relacionada con el objeto de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, hayan perdido su empleo.

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

Reaseguro de riesgos

Artículo 42. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá contratar con compañías reaseguradoras la cobertura prestada por el Fondo de Garantía en la forma más conveniente a sus intereses, con base a estudios actuariales que deberá realizar.

Capítulo VI Fondo de Contingencia

Objeto del fondo

Artículo 43. El Fondo de Contingencia es aquel que tiene por objeto atender cualquier necesidad o asunto de urgente realización en materia de vivienda y hábitat. Todas las acciones que se realicen con los recursos de este Fondo serán ordenadas, dirigidas y coordinadas por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat,

quien mediante acto motivado tendrá la plena disposición sobre tales recursos.

Fuente de recursos

Artículo 44. El Ejecutivo Nacional asignará los recursos necesarios al Fondo de Contingencia conforme a la solicitud que formule la Ministra o el Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Uso de los recursos

Artículo 45. Los términos y condiciones de la ejecución de los recursos de este Fondo serán establecidos por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

Título IV

Del Mercado Secundario de Créditos Hipotecarios Para la Vivienda

Capítulo I

De la generación de los valores hipotecarios

Del mercado secundario de créditos hipotecarios

Artículo 46. 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 el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de 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 definen en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela.

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

Artículo 47. 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 48. Con el fin de garantizar el rendimiento de las cuentas de los ahorristas de los Fondos que emitan valores hipotecarios o titularicen parte de su cartera hipotecaria:

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

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

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

Capítulo II

De la Garantía de los Valores Hipotecarios

Condiciones para las emisiones de valores hipotecarios

Artículo 49. 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 50. 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 requiendo 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 del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Título V

De la Producción de Viviendas

Capítulo I

De los Planes Proyectos y Acciones

Planes

Artículo 51. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat tendrá a su cargo la planificación y programación de los planes a nivel nacional en el sector de vivienda y hábitat, atendiendo a las directrices emanadas de la planificación centralizada y el plan nacional de ordenación y desarrollo del territorio y sus desarrollos.

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

Acciones de vivienda y hábitat

Artículo 52. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá ejercer todas las acciones que sean necesarias para la satisfacción del derecho a la vivienda y hábitat de la población.

Proyecto y diseño de viviendas

Artículo 53. La producción de viviendas requiere de un proyecto que responda a la problemática social, habitacional, recreacional, de servicios y mejoramiento del hábitat. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat regulará la forma de elaboración, presentación y evaluación de los proyectos, así como lo relativo al diseño y parámetros mínimos para la construcción de viviendas.

Formas de producción de los usuarios

Artículo 54. La actividad de producción en materia de vivienda y hábitat por parte de los usuarios podrá efectuarse mediante la coestión, autoconstrucción o contratación de obras y servicios.

Título VI Del consumo de Viviendas

Capítulo I Normas Generales de Acceso al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Acceso general

Artículo 55. Podrán acceder a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat todos los usuarios que efectúen los aportes a los respectivos Fondos y cumplan con los requisitos que al efecto establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Tendrán acceso a los beneficios del Sistema aquellos usuarios que hayan efectuado aportes durante un período de tiempo mínimo de doce (12) meses consecutivos o no, independientemente del monto total de los aportes efectuados. Los sujetos de atención especial podrán ser exceptuados del cumplimiento de este y cualquier otro requisito, así como ser destinatarios de condiciones o requisitos particulares establecidos por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

Sujetos de atención especial

Artículo 56. Serán considerados como sujetos de protección especial, los siguientes:

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

Niveles de atención

Artículo 57. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá regular los requisitos y prioridades para el acceso de los Usuarios a los beneficios del Sistema, pudiendo considerar los siguientes parámetros:

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

Subsidio directo habitacional

Artículo 58. El subsidio directo habitacional constituye una ayuda directa del Estado de carácter no reembolsable, salvo la excepción prevista en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley y su reglamento. El subsidio directo habitacional está destinado a apoyar a los usuarios del Sistema para cualquier proceso u operación relacionada con la vivienda principal, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la normativa dictada al efecto. El referido subsidio será otorgado por una sola vez, en una porción única o de manera progresiva.

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

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

Reintegro del subsidio directo habitacional

Artículo 59. Las beneficiarias o los beneficiarios del subsidio directo habitacional podrán enajenar la vivienda para la cual lo hubieren recibido. No obstante, si la enajenación se produce dentro de los cinco (5) años contados a partir de la fecha de otorgamiento del subsidio, este deberá ser reintegrado a su valor actualizado al momento de la enajenación.

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

Capítulo II Del Financiamiento de la Vivienda y Hábitat

Préstamos hipotecarios

Artículo 60. Además de los préstamos hipotecarios que se otorguen con los recursos de los fondos a que se refiere este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, los bancos e instituciones financieras se encuentran en la obligación de destinar recursos propios al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de viviendas principales. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat establecerá los parámetros relacionados al cumplimiento de la cartera de crédito anual que deberán destinar los bancos e instituciones financieras para tal fin.

Condiciones de los créditos hipotecarios

Artículo 61. Los créditos hipotecarios para viviendas principales otorgados con ocasión de la presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, podrán ser concedidos hasta por el cien por ciento (100%) del valor del inmueble dado en garantía según el avalúo que se practique. Estos créditos no estarán sujetos a las limitaciones establecidas por la legislación que regule la materia de bancos y otras instituciones financieras.

Crédito mixto

Artículo 62. Todo usuario del sistema podrá optar a un préstamo a largo plazo que incluya la adquisición de terreno y la construcción de vivienda principal en dicho terreno.

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

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

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

De la determinación de la cuota de pago

Artículo 63. Las cuotas mensuales para el pago de los préstamos hipotecarios otorgados conforme a este Decreto con

Rango Valor y Fuerza de Ley podrán variar entre un cinco por ciento (5%) y veinte por ciento (20%) del ingreso total mensual familiar y, en ningún caso, la sumatoria de la amortización de capital y pago de intereses podrá exceder de un veinte por ciento (20%) del ingreso total mensual familiar. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá, mediante Resolución, variar los porcentajes establecidos en este artículo.

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

Financiamiento

Artículo 64. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat propondrá los diferentes modelos de financiamiento para la libre escogencia por parte del solicitante del préstamo. Las registradoras o registradores públicos deberán exigir para la protocolización del contrato de préstamo el instrumento contentivo de la aprobación del modelo aprobado.

Prohibición de créditos hipotecarios simultáneos

Artículo 65. No podrán otorgarse créditos hipotecarios simultáneos con los recursos de los Fondos a que se refiere este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley o con recursos remanentes de naturaleza similar previstos en leyes o instrumentos anteriores, salvo en los casos que mediante Resolución establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Garantía hipotecaria

Artículo 66. Los préstamos que se otorguen con recursos de los Fondos a que se refiere este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley serán garantizados con una hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto del préstamo a favor del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

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

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

Prohibición de enajenar

Artículo 67. El inmueble hipotecado no podrá ser enajenado sin la autorización del acreedor hipotecario, mientras el préstamo otorgado de conformidad con el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley no haya sido pagado.

Exención

Artículo 68. Quedan exentos del pago de derechos de registro y cualesquiera otros impuestos, emolumentos, aranceles, tasas o contribuciones, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos al registro de documentos de traspaso de propiedad, de préstamos o créditos hipotecarios, documentos de condominio o cualquier otro instrumento que con ocasión de la adquisición, construcción, constitución y liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de vivienda principal y única, otorgados en virtud de la ejecución de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Las protocolizaciones y otorgamiento de los documentos, previstos en este artículo deben ser registrados en un plazo no mayor de cinco días hábiles a partir de la fecha de su presentación ante el Registro correspondiente.

Capítulo III Del Arrendamiento Inmobiliario de Viviendas

Arrendamiento como forma de consumo de vivienda

Artículo 69. Se contempla el arrendamiento inmobiliario como una forma de consumo de viviendas dentro del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat previsto en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley. En tal sentido, todas las normas relativas a dicho Sistema podrán ser aplicadas al arrendamiento inmobiliario de viviendas, en los términos que establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Regulación del arrendamiento de viviendas

Artículo 70. Corresponde al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat la regulación del arrendamiento inmobiliario de viviendas, especialmente en cuanto a los tipos de viviendas susceptibles de ser arrendadas total o parcialmente, así como sus características mínimas; lo relativo a las garantías que deba prestar el arrendatario y la regulación del canon de arrendamiento en atención al valor del inmueble, determinado conforme a los parámetros siguientes: área, ubicación, estado de mantenimiento, fecha de construcción, servicios públicos disponibles y cualquier otro parámetro aplicable a tal efecto.

Todo lo no previsto en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, se sujetará a las disposiciones legales que regulen la materia de arrendamientos en general.

Incentivos al arrendamiento de viviendas

Artículo 71. El Ejecutivo Nacional podrá establecer incentivos tributarios o de cualquier otra índole para promover el arrendamiento inmobiliario de viviendas.

Solución de conflictos en sede administrativa

Artículo 72. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la dependencia creada a tal efecto, actuará como instancia mediadora o conciliadora, en los conflictos que se susciten entre arrendadores y arrendatarios de viviendas, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los órganos jurisdiccionales competentes.

Procedimiento conciliatorio

Artículo 73. Cualquiera de las partes de la relación arrendaticia podrá consignar su solicitud o denuncia escrita, debidamente motivada y documentada, por ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, quien procederá a citar a la otra parte para que comparezca a exponer sus alegatos y defensas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su citación, en audiencia que se celebrará en presencia de la solicitante o el solicitante y presidida por las funcionarias o los funcionarios designados a tal efecto.

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

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

Culminación del procedimiento

Artículo 74. Culminada la audiencia a que se refiere el artículo anterior, se suscribirá un acta entre ambas partes y el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y

Artículo 83. Cuando se celebren convenios entre particulares para otorgamiento de fraccionamientos, plazos u otras facilidades de pago, en cualquiera de los casos señalados por este Decreto con Rango Voto y Fuerza de Ley, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat requirirá a la sociedad o al solicitante constituir garantías suficientes, ya sean personales o reales.

De las fianzas

Artículo 84. Cuando se constituyan fianzas para garantizar el cumplimiento de convenios de pago, éstas deberán otorgarse en documento autenticado, por empresas de seguros o instituciones bancarias establecidas en el país, o por personas de comprobada solvencia económica, y estarán vigentes hasta la extinción total de la deuda u obligación afianzada.

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

Plazos

Artículo 85. La máxima autoridad del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat establecerá el procedimiento a seguir para la suscripción de convenios de pago, el otorgamiento de fraccionamientos y plazos para el pago, pero en ningún caso éstos podrán exceder de treinta y seis (36) meses.

Falta de pago

Artículo 86. La falta de pago de las obligaciones establecidas en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, las normas que la desarrollan o en contratos, dentro del plazo establecido, hace surgir, de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento previo de la Administración, la obligación de pagar intereses moratorios desde el vencimiento del plazo establecido para el pago hasta la extinción total de la deuda, equivalentes a 1,2 veces la tasa activa bancaria aplicable, respectivamente, por cada uno de los períodos en que dichas tasas estuvieron vigentes.

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

Privilegios

Artículo 87. Los créditos y obligaciones derivadas del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley gozan de privilegio general sobre todos los bienes del obligado, y tendrán prelación sobre los demás créditos con excepción de los garantizados con derecho real.

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

Título IX**Del Control y del Régimen Sancionatorio****Capítulo I
Del Control****Ejercicio del control**

Artículo 88. El control, inspección y supervisión de la aplicación de la normativa contenida en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y la normativa complementaria dictada a efecto, será ejercido por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat con las más amplias facultades.

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

Inspecciones y Averiguaciones

Artículo 89. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, podrán ejecutar Inspecciones y averiguaciones administrativas de oficio o a solicitud de particulares. De cada averiguación administrativa se formará un expediente. Si surgen indicios de responsabilidad penal, se remitirá copia certificada del expediente al Ministerio Público.

Parágrafo único: En las visitas de inspección se levantará acta que firmarán el o los funcionarios que participen en ella y la

persona inspeccionada, a quien se entregará copia del acta. Si ésta se negare a firmar, se dejará constancia de ello.

**Capítulo II
De las Sanciones****Potestad Sancionatoria**

Artículo 90. Las contravenciones a este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y a sus normas complementarias serán sancionadas por la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, sin perjuicio de lo establecido en otras leyes.

De las Sanciones a los Empleadores

Artículo 91. La empleadora o el empleador que incumpla el deber de enterar en la respectiva cuenta los aportes destinados al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda a nombre de cada uno de las trabajadoras o los trabajadores, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes, será sancionado con una multa equivalente a la cantidad de doscientas unidades tributarias (200 U.T.) por cada aporte no enterado, sin perjuicio del establecimiento de la responsabilidad civil o penal correspondiente. Independientemente de la imposición de multa, el empleador deberá depositar en la respectiva cuenta el monto del aporte adeudado, conjuntamente con el monto correspondiente a los rendimientos que habría devengado durante el lapso en el cual no se enteró tal aporte.

Sanciones a los Operadores Financieros

Artículo 92. Sin perjuicio de cualquier otra sanción aplicable, los operadores financieros serán sancionados en los casos y términos siguientes:

1. Con multa equivalente a una unidad tributaria (1 U.T.) diaria por cada un bolívar (Bs. 1) no enterado, el operador financiero que no entere inmediatamente al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los aportes destinados a los diferentes Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, la recuperación de los créditos, los intereses o las primas.
2. Con multa equivalente al diez por ciento (10%) sobre los ingresos brutos percibidos por el operador financiero durante el mismo año, el que incumpla parcial o totalmente con la obligación de otorgamiento de créditos hipotecarios con recursos propios en el porcentaje mínimo obligatorio establecido por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat para la cartera de crédito bruta anual.
3. Cuando hayan destinado recursos financieros del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, para fines distintos a los establecidos en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, estarán obligados a reintegrar tales recursos, sin perjuicio de la aplicación de una multa al operador financiero equivalente al doble de dichos recursos. 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.
4. Cuando imparta instrucciones a su personal, contrarias a este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y demás normas que regulan el sector de vivienda; impida el acceso o ejercicio de las funciones a los Inspectores de la Administración, que actúen en el ejercicio de sus atribuciones; se negare a cumplir los planes, proyectos, programas o acciones aprobados por la Administración conforme a lo establecido en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley; ejecute la actividad de operador financiero sin estar certificado para ello; denegare injustificadamente el otorgamiento de créditos a los usuarios; u ofrezca al público, por cualquier medio, servicios en condiciones o términos distintos a los aprobados por la autoridad competente, será sancionado con cinco mil unidades tributarias (5.000 U.T.).
5. Cuando incurra en incumplimiento de otras obligaciones distintas a las anteriores y establecidas en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, su Reglamento, Resoluciones, Normas Técnicas y/o Regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y el Banco

Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionado con multa equivalente a tres mil seiscientos unidades tributarias (3.600 U.T.). Si se trata de obligaciones pecuniarias se generarán intereses de mora. En caso de reincidencia por parte de los operadores financieros, será aplicada adicionalmente a la multa impuesta, la sanción accesoria de inhabilitación de participar en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

Sanciones Comunes

Artículo 93. Todos los sujetos obligados por este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley serán objeto de sanción en los casos siguientes:

1. **Falta en el Suministro o falsedad de la Información**
La falta de suministro o falsedad de la información que les sea requerida por las autoridades competentes conforme al presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, su Reglamento y las Resoluciones, Normas Técnicas y/o Regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat o del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionada con multa equivalente a cien unidades tributarias (100 U.T.) en el caso de personas naturales, y de un mil doscientas unidades tributarias (1.200 U.T.) si se trata de personas jurídicas.
2. **Desacato.** Será sancionado con multa de trescientas cincuenta unidades tributarias (350 U.T.) si se trata de personas naturales, o de mil unidades tributarias (1000 U.T.) si se trata de personas jurídicas quien incurra en desacato a los actos normativos y órdenes del Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en Vivienda y Hábitat. Se considera como desacato:
 - a. La falta de pago de las multas, sin que medie suspensión o revocatoria de la sanción por orden administrativa o judicial.
 - b. La destrucción o alteración del Cartel en caso de amonestación pública.
 - c. La utilización, sustracción, ocultación o enajenación de bienes o documentos que queden retenidos en poder del presunto infractor, en caso que se hayan adoptado medidas cautelares.
 - d. Omitir el cumplimiento de las órdenes impartidas por la Administración.
 - e. La inobservancia o incumplimiento de cualquier disposición legal o sublegal en materia de vivienda y hábitat. Ello sin perjuicio de cualquier otra sanción establecida en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Suspensión temporal certificación de operadores financieros

Artículo 94. Los operadores financieros serán sancionados con suspensión de la certificación, hasta por seis meses, en caso de haber incurrido en cualquier supuesto de desacato.

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

Revocatoria de certificación de operadores financieros

Artículo 95. Sin perjuicio de las multas que corresponda aplicar de conformidad con lo previsto en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, se impondrá sanción de revocatoria de la certificación a los operadores financieros que incurran por segunda vez en cualquiera de las infracciones por las que hubieren sido sancionados anteriormente.

La revocatoria se hará efectiva desde el momento mismo de su notificación. No obstante, el operador financiero deberá continuar, hasta su culminación, la tramitación de todos los asuntos pendientes referentes al presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Amonestación Pública

Artículo 96. La amonestación moral y pública procederá como sanción accesoria y acarreará la fijación de un Cartel contentivo de la palabra "Infractor" que será fijado en un lugar visible desde el exterior del sitio donde tiene su sede el sujeto pasivo de la sanción principal, en el momento de notificarle de la misma. Dicho acto de amonestación podrá ser publicado a costa del infractor, de conformidad con los parámetros que establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, en dos de los diarios de mayor circulación a nivel nacional, dejándose constancia de la afectación que su conducta haya producido en la prestación del servicio público de vivienda y hábitat y llevará la indicación de la norma infringida y los datos de la sanción principal.

Concurrencia

Artículo 97. Cuando un mismo hecho implique diferentes infracciones, se aplicará la sanción correspondiente a la de mayor gravedad.

Responsabilidad

Artículo 98. Las autoras o autores, coautoras o coautores, cómplices y encubridoras o encubridores de infracciones y faltas son responsables de conformidad con lo establecido en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, sin menoscabo de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que diere lugar su actuación.

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

Del destino de los recursos de las multas

Artículo 99. Los recursos generados por las multas, que de conformidad con el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley se impongan a los sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, pasarán a formar parte del Fondo a que resulte afectado. En caso de no existir relación alguna entre la multa impuesta y cualquiera de los Fondos a que se refiere este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, el producto de la multa formará parte del patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Capítulo III

Del Procedimiento Administrativo Sancionatorio

Potestad sancionatoria

Artículo 100. Las infracciones al presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y a sus normas complementarias serán sancionadas por la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, conforme al procedimiento descrito en este título. Ello sin perjuicio de las potestades que se ejerzan de conformidad con otras leyes o normas aplicables.

Auto de apertura

Artículo 101. El procedimiento administrativo sancionatorio se iniciará mediante auto de apertura, el cual deberá especificar los cargos previos, los hechos investigados, las medidas cautelares que se consideren necesarias, las posibles sanciones aplicables en caso de que se compruebe la comisión de la infracción. En el mismo auto, se ordenará la notificación de la presunta infracción o el presunto infractor para que presente sus alegatos y defensas por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Notificación

Artículo 102. Las notificaciones se realizarán conforme a la Ley que regule la materia de procedimientos administrativos.

Pruebas

Artículo 103. Si el procedimiento no se da por concluido en virtud de la admisión de los hechos por parte de la presunta

infractor o el presunto infractor, se abrirá al día hábil siguiente a la consignación del escrito de alegatos y defensas, un lapso probatorio de cinco (05) días hábiles para la promoción y evacuación de pruebas.

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

Decisión

Artículo 104. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del lapso probatorio, la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat dictará su decisión. El lapso de decisión podrá ser prorrogado una vez y hasta por el mismo tiempo.

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

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

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

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

Disposiciones Transitorias

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

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

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

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

Quinta. Para el cumplimiento de la disposición transitoria primera, la Junta Liquidadora deberá traspasar los recursos financieros,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición derogatoria

Única. Se deroga el Decreto Nº 5.750 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Reforma parcial del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nº 5.867 extraordinario, de fecha 28 de diciembre de 2007, así como cualquier otra normativa que colidan con el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

Disposición final

Única. el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley entrará en vigencia en la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dado en Caracas, a los catorce días del mes de mayo de dos mil ocho. Años 198º de la Independencia, 149º de la Federación y 10º de la Revolución Bolivariana.

Ejecútese,
(L.S.)

HUGO CHAVEZ FRIAS

Refrendado
El Vicepresidente Ejecutivo
(L.S.)

RAMON ALONZO CARRIZALEZ RENGIFO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular del
Despacho de la Presidencia
(L.S.)

JESSE CHACON ESCAMILLO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular para
Relaciones Exteriores y Justicia
(L.S.)

RAMON EMILIO RODRIGUEZ CHACIN

Refrendado
El Ministro del Poder Popular para
las Finanzas
(L.S.)

RAFAEL EDUARDO ISEA ROMERO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular para
la Defensa
(L.S.)

GUSTAVO REYES RANGEL BRICEÑO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular para
las Industrias Ligeras y Comercio
(L.S.)

WILLIAN ANTONIO CONTRERAS

Refrendado
El Ministro del Poder Popular para
la Educación Superior
(L.S.)

LUIS ACUÑA CEDEÑO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular para
la Educación
(L.S.)

HECTOR NAVARRO DIAZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular para
el Trabajo y Seguridad Social
(L.S.)

ROBERTO MANUEL HERNANDEZ

Refrendado

El Encargado del Ministerio del Poder Popular para
la Infraestructura
(L.S.)

ISIDRO UBALDO RONDON TORRES

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
el Ambiente
(L.S.)

YUVIRI ORTEGA LOVERA

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
la Planificación y Desarrollo
(L.S.)

HAIMAN EL TROUDI

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
Ciencia y Tecnología
(L.S.)

NURIS ORIHUELA GUEVARA

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
la Economía Comunal
(L.S.)

PEDRO MOREJON CARRILLO

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
la Alimentación
(L.S.)

FELIX RAMON OSORIO GUZMAN

Refrendado

El Ministro del Poder Popular para
la Cultura
(L.S.)

FRANCISCO DE ASIS SESTO NOVAS

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
la Vivienda y Hábitat
(L.S.)

EDITH BRUNELA GOMEZ

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
la Participación y Protección Social
(L.S.)

ERIKA DEL VALLE FARIAS PEÑA

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
el Deporte
(L.S.)

VICTORIA MERCEDES MATA GARCIA

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
las Telecomunicaciones y la Informática
(L.S.)

SOCORRO ELIZABETH HERNANDEZ

Refrendado

La Ministra del Poder Popular para
los Pueblos Indígenas
(L.S.)

NICIA MALDONADO MALDONADO

Refrendado

La Ministra de Estado para
Asuntos de la Mujer
(L.S.)

MARIA LEON