

Labor Legislativa:

Título: Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (**sancionada el 12-04-05**)

Período de Gobierno: Primero ordinario de 2004

Período Legislativo: 315

No. de Expediente: 20/01/2004

Entrada en Cuenta: Comisión Permanente de Desarrollo Social Integral

Enviado a la Comisión: Comisión Permanente de Desarrollo Social Integral

Proponente: La presente Ley tiene por objeto garantizar la satisfacción progresiva, a todas las personas residentes en el país una vivienda y hábitat dignos a través de un régimen prestacional de carácter social, conforme a la Constitución, a la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y a los Tratados y declaraciones internacionales suscritos y ratificados por la República en materias concurrentes

Objeto: concurrentes

Observaciones: Se reimprimió la Gaceta Oficial por error material

Ver debates del Proyecto:

	06-01-05	25-01-05	01-03-05	18-03-05
Otros:	11-01-05	27-01-05	02-03-05	
	13-01-05	01-02-05	09-03-05	
	18-01-05	03-02-05	15-03-05	
	20-01-05	22-02-05	16-03-05	

Discusiones:

Fecha de la [1º Discusión](#) : 29/01/2004

Fecha de aprobación de la [1º Discusión](#) : 29/01/2004

Fecha de la [2º Discusión](#) : 09/03/2005

Fecha de aprobación de la [2º Discusión](#) : 18/03/2005

Fecha de las modificaciones de la 2º Discusión : 12/04/2005

Fecha de aprobación de las modificaciones de la 2º Discusión : 12/04/2005

Fecha de la [Sanción](#) : 12/04/2005

Fecha de envío al Ejecutivo: 27-04-05

Gaceta Oficial Número: N°338.204 del 08-06-05

TEXTO SANCIONADO:

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

DECRETA

**la siguiente,
Ley del Régimen Prestacional
de Vivienda y Hábitat**

TítuloI

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I

Objeto de esta Ley

Objeto general de esta Ley

Artículo 1. La presente Ley tiene por objeto regular la obligación del Estado venezolano de garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos, y asegurar su protección como contingencia

de la seguridad social y servicio público de carácter no lucrativo, para el disfrute individual y colectivo de una vida y un ambiente seguro, sano y ecológicamente equilibrado, que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. Serán corresponsables de la satisfacción progresiva de este derecho los ciudadanos y el Estado en todos sus ámbitos, de acuerdo a lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y lo pautado en los tratados, pactos y convenciones internacionales suscritos y ratificados por el Estado.

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

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

Principios del hábitat de la Organización de Naciones Unidas

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

Ámbito de aplicación

Artículo 4. El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat garantiza el derecho a las personas dentro del territorio nacional a acceder a las políticas, planes, programas, proyectos y acciones que el Estado desarrolle en materia de vivienda y hábitat, dando prioridad a las familias de escasos recursos y otros sujetos de atención especial definidos en esta Ley y en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social.

Capítulo II

De los principios rectores de esta Ley

De la naturaleza social

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

Carácter estratégico

Artículo 6. El carácter estratégico de la presente Ley se fundamenta en el marco político social, que busca la transferencia de poder a la ciudadanía a través del flujo de recursos al usuario y el respeto a sus requerimientos mediante una organización sistémica, denominada Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat donde grupos e individuos que participan en el sector se estructuran en

conjuntos de relativa homogeneidad: público, privado, usuarios organizados, o no, en comunidades y otras formas de asociación, con características y condiciones para su desempeño preestablecidas e interconectados para el flujo eficiente y eficaz de recursos y demandas, bajo procesos de evaluación y control de decisiones a todos los niveles de actuación. El Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat está basado en los principios constitucionales de descentralización, desconcentración, equidad, participación protagónica, deliberativa y autogestionaria, corresponsabilidad, cooperación, armonía con los recursos naturales, respeto a la cultura de los pueblos, desarrollo sostenible, justicia social, coordinación, concurrencia, bidireccionalidad, transparencia, eficacia, eficiencia, contraloría social, gobernabilidad territorial para la vivienda y hábitat dignos.

Condición no lucrativa

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

Capítulo III

De los objetivos de la ley

Características del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat

Artículo 8. El Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat tendrá carácter intersectorial, descentralizado y desconcentrado para garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos de la población, y estará orientado a su satisfacción progresiva en correspondencia con la participación de las comunidades y su cultura.

Participación activa protagónica deliberante y autogestionaria

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

Producción y empleo

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

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

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

Derecho a la vivienda y hábitat dignos

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

Vivienda y hábitat dignos

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

Diversificación de los proyectos de viviendas

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

Sistema nacional de vivienda y hábitat

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

Eficacia del Estado

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

Sistema de Recursos

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

El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, definirá y diversificará las fuentes y tipo de recursos, su interconexión funcional, política y territorial en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat; establecerá los mecanismos que permitan otorgar créditos para vivienda en un mercado orientado hacia la oferta; creará espacios productivos y adecuadamente remunerados para constructores, productores y operadores financieros, basado en la eficiencia y la

competitividad; redistribuirá, en forma justa, la riqueza en la solución de la problemática de la vivienda y el hábitat, orientando la inversión del Estado hacia los sectores más sensibles.

Conformación del Sistema de Recursos

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

Disponibilidad y distribución eficiente de los recursos

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

Regularización de la tenencia de la tierra

Artículo 20. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat fomentará, conjuntamente con los municipios, la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos populares, bajo criterios de justicia y equidad, con la participación activa y protagónica de la comunidad organizada, de acuerdo con la ley especial que rija la materia, con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad de la tierra, como un recurso dentro del Sistema de Recursos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

Del banco nacional de vivienda y hábitat

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

Inversión de los recursos

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

1. Desde el punto de vista físico, la sustitución de viviendas en situación de riesgo y hacinamiento crítico y la construcción de viviendas a ciudadanos en condiciones de damnificados. En ambos casos se debe garantizar la existencia de áreas verdes suficientes y adecuadas y el acceso a servicios de infraestructura, urbanismo y comunitarios básicos: salud, educación, cultura, deporte y recreación. A los fines de esta Ley se entiende por hacinamiento crítico la condición urbana en la cual la cantidad de viviendas en un área específica supera el porcentaje de ubicación establecido en las normas y las condiciones de sobrepoblación y habitación infrahumana de un número de personas dentro de un espacio físico.
2. Desde el punto de vista organizativo, la eficacia en la actuación del sector público, la consolidación de un sector privado no tradicional y el fomento de nuevas formas de organización comunitaria, equitativas y sostenibles.
3. Desde el punto de vista de su administración, la optimización del gasto público, el establecimiento del Sistema de Recursos y la constitución del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

Reducción de costos

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

Conformación de diferentes fondos

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

Financiamiento del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat

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

1. Los aportes fiscales.
2. Los aportes parafiscales.
3. Los aportes obligatorios de los trabajadores dependientes y sus empleadores.
4. Los aportes voluntarios de los trabajadores dependientes y no dependientes.
5. Los remanentes netos de capital destinados a la seguridad social.
6. Las cantidades recaudadas por concepto de retraso en el pago de los aportes obligatorios y de créditos otorgados con recursos previstos en esta Ley.
7. Los intereses, rentas, derechos y cualquier otro producto proveniente de las inversiones efectuadas con recursos de esta Ley.
8. Las cantidades recaudadas por sanciones, multas y otras de naturaleza análoga.
9. Cualquier otro ingreso o fuente de financiamiento.

Accesibilidad del Sistema de Recursos

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

TÍTULO II

SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

Capítulo I

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

Objeto del sistema nacional de vivienda y hábitat

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

Definición del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

Características del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

- a) **Integral:** Se garantizará el tratamiento del desarrollo integral, asociado a las dimensiones política, económica, social, territorial y ambiental; mediante el empleo de los instrumentos de gestión del proceso de producción de vivienda y hábitat, tales como políticas, planes, programas, proyectos y ejecución. Estos deberán estar articulados y coordinados con los mismos instrumentos aplicados para las cinco dimensiones de desarrollo referidas.
- b) **Integrado:** Se articulará la estrecha relación entre las áreas residenciales y su hábitat específico, con el hábitat de su entorno expresado en los sistemas urbano rurales de los ámbitos territoriales de actuación definidos en esta Ley. En tal sentido, los ámbitos regionales y estatales conformarán un eje articulador entre el ámbito nacional y el local, constituido por ámbitos municipales, parroquiales y comunitarios.
- c) **Desconcentrado:** Se refiere a la transferencia de funciones y recursos que defina el Ejecutivo Nacional, desde el ámbito nacional hacia las regiones, desde el ámbito estatal hacia el municipal y, desde el ámbito municipal hacia los ámbitos parroquiales y comunitarios.
- d) **Descentralizado:** Se refiere a la transferencia de atribuciones, competencias y recursos de un nivel territorial de gobierno a otro, que permita ofrecer el soporte integral a las unidades de

gobierno más cercanas al ciudadano, con la finalidad de involucrar más directamente a las comunidades y las instituciones locales con su proceso de desarrollo.

Principios que rigen el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

Fundamento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

Capítulo II

Funciones del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Funciones

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

Función político social del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

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

Función económica del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

Función de producción del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

Mecanismos para el logro de los objetivos

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

1. Incorporar en la formulación de la política nacional de vivienda y hábitat la participación de los componentes del Sistema.
2. Elaborar los planes nacionales de vivienda y hábitat de manera coordinada entre todos sus componentes, tomando como base los planes estatales, municipales, parroquiales y comunitarios, en concordancia con los artículos 62, 70 y 184 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.
3. Garantizar los controles necesarios para el cumplimiento de los planes nacionales de vivienda y hábitat.
4. Establecer la coordinación orgánica entre los distintos componentes del Sistema.
5. Fomentar la producción de bienes y servicios necesarios con la finalidad de lograr los objetivos de los planes nacionales de vivienda y hábitat.
6. Realizar los trámites conducentes a la creación del Sistema de Recursos, su eficaz administración y su eficiente y oportuna distribución.
7. Implantar la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

Capítulo III

Estructura del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Componentes del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

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

Sector público

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

a) En el ámbito nacional:

El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

b) En el ámbito estatal:

El organismo integral estatal de vivienda y hábitat.

c) En el ámbito municipal:

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

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

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

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

Sector privado

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

Sector de los usuarios

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

Relaciones entre los componentes del Sistema

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

Capítulo IV

Del sector público y sus componentes

Sección primera: del Ministerio con competencia

en materia de vivienda y hábitat

Rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Artículo 44. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat ejercerá la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social. Tendrá un rol estratégico, de establecimiento de políticas públicas en los ámbitos nacional, regional y municipal, y de líneas maestras para el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de seguimiento y monitoreo de la ejecución programática, física y financiera, así como la coordinación de todas las instancias organizativas y territoriales.

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

Atribuciones

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

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

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

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

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

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

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

Competencias

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

1. Formular, hacer seguimiento y evaluar las políticas y planes de ordenación y desarrollo de los asentamientos humanos, y sus áreas de influencia local y regional.
2. Formular y evaluar la política nacional de vivienda y hábitat.
3. Definir los lineamientos generales de desarrollo urbanístico y urbano, en el marco de los planes regionales y locales de desarrollo.
4. Establecer los lineamientos de la política de financiamiento en vivienda y hábitat y de garantías hipotecarias.
5. Formular la política de incentivos para la producción de vivienda.
6. Ordenar, direccionar y articular a los órganos del sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y a los entes que participen en la promoción y desarrollo de un hábitat apropiado para el desarrollo de individuos y comunidades.
7. Ordenar, direccionar y articular los diversos programas de los actores públicos que participan en vivienda y hábitat.
8. Garantizar la articulación y eficacia de los procesos de planificación, financiamiento y producción de vivienda y hábitat.
9. Estimar las necesidades, requerimientos y recursos necesarios para garantizar la viabilidad de

los planes de vivienda y hábitat.

10. Formular los planes nacionales de desarrollo en vivienda y hábitat, de largo plazo.
11. Aprobar los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat, de mediano y corto plazo.
12. Formular y controlar el presupuesto del sector vivienda y hábitat.
13. Formular el Plan Nacional de Asistencia Técnica en Vivienda y Hábitat, y el Plan Nacional de Investigación en vivienda y hábitat.
14. Formular los lineamientos para fomentar el desarrollo del sector privado, no tradicional.
15. Promover el desarrollo de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat y definir los estándares, procedimientos, mecanismos e instrumentos para la constitución, asistencia técnica y operación de estas cooperativas.
16. Formular el Plan Comunicacional de la Política Nacional de Vivienda y Hábitat.
17. Establecer los lineamientos para el desarrollo y mantenimiento de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, y aprobar su plan de implantación.
18. Monitorear y evaluar los mecanismos y resultados de la participación ciudadana en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
19. Establecer los lineamientos para el desarrollo y mantenimiento del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios y del Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y de Beneficiarios.
20. Aprobar el Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios y el Registro Único de Postulantes, Comunidades Postulantes y de Beneficiarios y el Plan de su Implantación a nivel nacional.
21. Promover la inversión y participación del sector privado en la producción de viviendas para las familias de menores ingresos y de protección especial por parte del Estado.
22. Establecer las características y términos generales de los programas, los lineamientos, procedimientos y condiciones de su ejecución.
23. Conformar las unidades operativas de ejecución de programas, establecidas en esta Ley.
24. Licitarse y contratar, a través de las unidades operativas de ejecución de programas, los proyectos y obras de vivienda y hábitat de carácter estratégico, de contingencias, de emergencias y los equipamientos urbanos, de cobertura nacional y regional.
25. Organizar y desarrollar el Sistema de Recursos, en vivienda y hábitat, y hacerle seguimiento.
26. Realizar las gestiones y acciones necesarias para garantizar la disponibilidad oportuna de recursos financieros para el cumplimiento de la política, planes y proyectos en vivienda y hábitat.
27. Promover la creación de mecanismos de obtención de recursos financieros parafiscales, orientados al financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y, diseñar y negociar incentivos o créditos fiscales a las instituciones públicas y privadas que participen con sus contribuciones.
28. Establecer las características de las hipotecas que se generen al amparo de esta Ley y su Reglamento.
29. Aprobar la emisión de valores hipotecarios.
30. Establecer la estructura de costos de administración de los fondos de esta Ley y las comisiones por los servicios de los operadores financieros y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
31. Establecer garantías que contribuyan a la suficiencia de los recursos para el logro de los objetivos de esta Ley y su Reglamento.
32. Aprobar, previo estudio actuarial por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, la contratación de reaseguros, sus términos, condiciones y empresas participantes.
33. Controlar la gestión de los actores del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y de los diversos entes públicos y privados que intervienen en la gestión habitacional.
34. Estimular y promover la participación del sector privado en la solución de la problemática habitacional del país.
35. Cualquier otra que contribuya con el desarrollo de sus atribuciones.

*De la coordinación del sector público del
Sistema nacional de vivienda y hábitat*

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

Del gabinete de coordinación vinculado al hábitat

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

Sección segunda: del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

Naturaleza

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

Prerrogativas de la hacienda pública nacional

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

Domicilio

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

Objeto

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

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

Patrimonio

Artículo 53. El patrimonio del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat estará constituido por:

1. Los aportes que el Ejecutivo Nacional haya destinado o destine al capital del banco.
2. Las reservas de capital.
3. Utilidades y beneficios líquidos.
4. Las donaciones, aportes y cualesquiera otros bienes o derechos de personas naturales o jurídicas, así como todos los bienes que adquiera de cualquier título.
5. Las demás reservas destinadas a fines específicos, que sean calificadas como patrimonio por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

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

Atribuciones

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

1. **Planificación**, mediante la formulación de los proyectos de los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat de mediano y corto plazo y como parte de los mismos la formulación del Plan Financiero de Vivienda y Hábitat como mecanismo que garantice la coherencia y viabilidad

al financiamiento de las estrategias de desarrollo y de producción en vivienda y hábitat; la evaluación, seguimiento y control de la ejecución de los planes nacionales de desarrollo de vivienda y hábitat de mediano y corto plazo; la formulación, evaluación y control de la política de financiamiento al desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, a la producción y al consumo en vivienda y hábitat; el diseño y aprobación de los modelos de financiamiento al usuario; la definición de los lineamientos generales en materia de financiamiento para la formulación de los planes de ordenación urbana, de desarrollo urbano local y especiales.

2. **Desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat**, mediante la promoción del desarrollo del mercado de valores hipotecario; el financiamiento de los planes, programas, proyectos y acciones dirigidos a la promoción del desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en las áreas estratégicas definidas en esta Ley y, el fomento y desarrollo de un sistema de garantía de los recursos financieros definidos en esta Ley y su Reglamento.

3. **Comunicación e información**, mediante el desarrollo e implantación de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, en función a los lineamientos establecidos por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat; el establecimiento de los mecanismos de información, monitoreo y control del financiamiento de la producción y el consumo en vivienda y hábitat.

4. **Producción y consumo**, mediante el financiamiento de los planes, programas, proyectos y acciones dirigidos a la producción y al consumo en vivienda y hábitat; el seguimiento y control físico financiero de los programas y proyectos; el desarrollo y otorgamiento de los incentivos financieros y económicos establecidos en esta Ley; la formulación y evaluación de los parámetros financieros y económicos a aplicar en el Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios del subsidio directo habitacional y créditos.

5. **Recursos y financiamiento**, mediante la administración de todos los fondos y recursos financieros contemplados en el Sistema de Recursos de esta Ley; la inversión de los recursos; la asesoría técnica financiera al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat en la gestión para la obtención de recursos financieros; la operacionalización de las estrategias de promoción del desarrollo del mercado hipotecario; la instrumentación y control de la política de financiamiento a la producción y consumo a través de los operadores financieros; el establecimiento, evaluación y seguimiento de las condiciones financieras y económicas para la operación de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat; instrumentación de la política de créditos y subsidios al sector privado y al sector usuario; la evaluación, otorgamiento, seguimiento y control de recursos financieros a los organismos o entes competentes para ejecutar los proyectos de vivienda y hábitat, de conformidad con las atribuciones que se asignan a cada ámbito.

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

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

Competencias

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

1. Formular, promover, evaluar y financiar los planes nacionales de vivienda y hábitat de mediano y corto plazo, los programas, proyectos, obras y acciones requeridos para la producción de vivienda y hábitat, bajo los lineamientos del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

2. Evaluar y supervisar la ejecución físico financiera de los planes nacionales de vivienda y hábitat, los programas, los proyectos y acciones financiados con recursos previstos en esta Ley.

3. Proponer al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, para su evaluación y aprobación, las políticas financieras, así como las propuestas de comisiones, subsidios, costos,

modelos y condiciones de financiamiento, primas y demás condiciones de los créditos para los sectores privado y usuario.

4. Formular, monitorear y controlar las políticas financieras, que permitan la articulación de la demanda de financiamiento de los beneficiarios de la atención habitacional del Estado con la oferta pública y privada de recursos financieros.
5. Estudiar, evaluar, definir y fijar las comisiones y costos asociados a los servicios de los operadores financieros, y de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat.
6. Presentar, al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y al Banco Central de Venezuela para la fijación de las tasas de interés de los créditos que se otorguen con recursos de esta Ley, los estudios de soporte de los distintos modelos de financiamiento y las evaluaciones de riesgo de los créditos, según cada modelo.
7. Otorgar créditos para la ejecución de proyectos, obras y acciones en vivienda y hábitat, a través de líneas de crédito o fideicomisos de administración en los términos y condiciones que definan esta Ley y su Reglamento.
8. Otorgar líneas de crédito a las instituciones financieras afiliadas como operadores financieros, para el otorgamiento de préstamos hipotecarios a personas y familias afiliadas al Sistema de Seguridad Social, bajo las modalidades, condiciones y parámetros de financiamiento que apruebe el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
9. Fomentar, financiar el desarrollo e instrumentación de estudios y proyectos orientados al desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, en los términos contemplados en esta Ley y su Reglamento.
10. Desarrollar y financiar los estudios e investigaciones en las áreas social, económica, financiera, técnico constructiva, urbanística, organizacional y operativa requeridos para el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
11. Desarrollar y administrar la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat y velar por que los organismos que integran el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat mantengan actualizada la Red con la información que les compete.
12. Promover y financiar el desarrollo de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, y definir los estándares, procedimientos, mecanismos e instrumentos para la constitución, asistencia técnica y operación de estas cooperativas.
13. Promover y financiar la asistencia técnica habitacional a los diferentes actores del sector público y del sector usuario que participan en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, en los términos previstos en el Plan Nacional de Asistencia Técnica en Vivienda y Hábitat.
14. Prestar la asistencia técnica a las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat que les permita disminuir los riesgos, incrementar la tecnificación de los sistemas de información, de planificación y control, incrementar la capacidad de desarrollo de servicios financieros, entre otros.
15. Evaluar y controlar el cumplimiento de los lineamientos y políticas que defina el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, por parte de las unidades operativas de los programas en sus procesos de ejecución financiera.
16. Vigilar el cumplimiento, por parte de los entes del sector público y privado del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, de los lineamientos y políticas financieras que defina el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
17. Promocionar la organización de la comunidad y estimular la constitución de formas asociativas orientadas a la solución de los problemas de vivienda y hábitat.
18. Definir las estrategias, normas y procedimientos para el otorgamiento a los sectores privado y usuario, de líneas de créditos en los términos que se definan en el Reglamento de esta Ley.
19. Efectuar la inversión financiera de los recursos de los fondos bajo los lineamientos e instrucciones que establezca el Comité de Colocaciones Financieras.
20. Promover, evaluar y controlar el desarrollo del mercado primario y secundario de créditos hipotecarios orientados a la vivienda y hábitat, en los términos de esta Ley y su Reglamento.
21. Proponer al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, políticas, normas, procesos y acciones que coadyuven al financiamiento del sector de los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
22. Promover el desarrollo de programas de microcrédito dirigidos al financiamiento preferencial de soluciones de vivienda y hábitat, fundamentalmente para las familias de escasos recursos.
23. Promover la participación de instituciones financieras, regidas por la Ley General de Bancos y

Otras Instituciones Financieras, en el otorgamiento de créditos hipotecarios a familias con ingresos medios y bajos.

24. Emitir y adquirir títulos valores hipotecarios que se originen de créditos hipotecarios otorgados en las condiciones que establezca esta Ley y su Reglamento.

25. Definir los términos y condiciones para la selección y actuación de los operadores financieros y presentarlos al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, para su aprobación y publicación en Gaceta Oficial.

26. Evaluar, calificar y seleccionar los operadores financieros, en los términos y condiciones que establezca el Reglamento de esta Ley.

27. Inspeccionar, evaluar, vigilar y fiscalizar el funcionamiento de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, sin menoscabo de las funciones contraloras de los demás órganos competentes.

28. Establecer las sanciones a los operadores financieros y las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, en función de lo establecido en esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

De las autoridades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

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

De la Asamblea General

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

Delegación de la representación

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

Reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General

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

De las atribuciones de la Asamblea General

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

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

De la junta directiva

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

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

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

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

De las atribuciones de la Junta Directiva

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

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

representación.

11. Designar al actuario externo de los fondos previstos en esta Ley, quien deberá estar debidamente acreditado por la Superintendencia de Seguridad Social.
12. Decidir sobre las políticas de colocación financiera y los modelos de financiamiento en vivienda y hábitat.
13. Definir las condiciones de los créditos para el financiamiento en vivienda y hábitat, y someterlas a la consideración y aprobación del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, y del Banco Central de Venezuela.
14. Decidir sobre las colocaciones, inversiones, financiamiento del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y de los fondos y recursos financieros que reciba en administración.
15. Aprobar la emisión y adquisición de títulos valores hipotecarios.
16. Celebrar convenios con organismos públicos y privados que contribuyan al logro de los objetivos de esta Ley, bajo los términos y condiciones de su Reglamento.
17. Contratar los servicios que coadyuven al desarrollo de las competencias del Banco.
18. Imponer las sanciones establecidas en esta Ley.
19. Las demás atribuciones enunciadas en la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

De la presidencia del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

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

1. Administrar la gestión diaria del Banco.
2. Velar por el cumplimiento de las leyes que regulan al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
3. Cumplir, hacer cumplir y dar cuenta de las resoluciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
4. Ejercer la administración del personal del Banco y actuar como la máxima autoridad en esta materia, según los lineamientos que defina la Junta Directiva.
5. Nombrar y remover a los funcionarios del Banco que ocupen cargos de libre nombramiento y remoción.
6. Administrar los concursos para los cargos de carrera de alto nivel.
7. Establecer la organización interna, el Reglamento Interno y el Estatuto Funcionario del Banco, según los lineamientos que apruebe la Junta Directiva.
8. Elaborar el Proyecto del Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat, para su presentación en la Junta Directiva.
9. Elaborar el Proyecto del Plan Operativo Anual Institucional, el Proyecto de Presupuesto Anual, la Memoria y Cuenta y el Informe de Gestión de los planes operativos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat para su presentación en la Junta Directiva.
10. Cualquier otra que le asigne esta Ley o el Ministro con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

Del Comité de Colocaciones Financieras

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

Del Comité de Financiamiento en Vivienda y Hábitat

Artículo 69. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat contará con un órgano de apoyo técnico de evaluación y calificación de los préstamos, líneas de crédito y cualquier tipo de financiamiento requerido para la ejecución de los planes, programas, proyectos y acciones en vivienda y hábitat. Este Comité apoyará al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat en las

gestiones para la obtención de recursos públicos y estará conformado por: el Presidente, el Vicepresidente Ejecutivo, un Director Principal de la Junta Directiva y el funcionario responsable de cada área sustantiva del Banco. El Director Principal de la Junta Directiva debe informar y presentar a la consideración y aprobación de la Junta Directiva, las decisiones tomadas por el Comité.

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

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

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

Del funcionamiento del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

Artículo 71. Los empleados del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat tendrán el carácter de funcionarios públicos, y los derechos y obligaciones que le corresponden por tal condición, manteniendo los beneficios económicos y sociales alcanzados antes de la entrada en vigencia de esta Ley y su Reglamento y de la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras. La relación laboral se regirá por la presente Ley y su Reglamento y su estatuto funcional, en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y la Ley del Estatuto de la Función Pública. Las infracciones a la presente Ley en que incurran los funcionarios del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat serán motivo de sanciones conforme a lo establecido en la Ley que regula la función pública, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas aplicables. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, estará sujeto a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Los términos del cierre de cuentas del Banco y de los Fondos que administra, los estados financieros auditados y demás condiciones generales de funcionamiento serán establecidos en el Reglamento de esta Ley.

Sección tercera:

de los organismos integrales estatales de vivienda y hábitat

Creación del Organismo Integral Estatal

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

Competencias del Organismo Integral Estatal de Vivienda y Hábitat

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

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

5. Recibir y canalizar ante las instancias competentes las denuncias por incumplimiento a las disposiciones establecidas en el presente marco legal. Coordinar con la Superintendencia del Sistema de Seguridad Social la aplicación de las sanciones que se requieran y vigilar por el cumplimiento de las mismas.
6. Presentar un informe semestral al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, sobre la gestión habitacional cumplida por los sectores públicos y privados en el estado, en su área de competencia.
7. Asesorar, orientar, asistir técnicamente y garantizar la transferencia de competencias al ámbito municipal y contribuir en todas las actividades que fortalezcan el desarrollo de la vivienda y el hábitat en el estado, a fin de facilitar y apuntalar la gestión de los municipios.
8. Licitarse y contratar la ejecución de los proyectos de equipamientos necesarios para el hábitat en el ámbito de su competencia.
9. Fomentar programas de cooperación e intercambio entre organismos municipales de vivienda y hábitat así como coordinar con los entes locales las acciones que faciliten la ejecución de los proyectos.
10. Promocionar, de conformidad con los lineamientos que el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat establezca al respecto, los programas y las actuaciones relacionadas con la gestión habitacional y el desarrollo urbano.
11. Consolidar la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat.

Sección cuarta:

de los organismos integrales municipales de vivienda y hábitat

Creación del Organismo Integral Municipal

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

Competencias del Organismo Integral Municipal de Vivienda y Hábitat

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

1. Formular la política municipal de vivienda y hábitat de acuerdo con los lineamientos de política estatal y nacional de vivienda y hábitat.
2. Elaborar los planes municipales de vivienda y hábitat, con participación protagónica, deliberativa y vinculante a nivel parroquial, comunitario e intersectorial, y articularlos con los planes de desarrollo del municipio y con los planes estatales y nacionales de vivienda y hábitat, presentarlos ante el organismo integral estatal y remitirlos al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
3. Facilitar y coordinar la elaboración de los proyectos técnicos, mediante la asistencia técnica y la participación de la comunidad, promoviendo la autoconstrucción, la cogestión y la autogestión.
4. Licitarse y contratar la ejecución de los programas de vivienda y hábitat y el equipamiento urbano en el ámbito de su competencia.
5. Monitorear y evaluar el cumplimiento de los planes municipales de vivienda y hábitat.
6. Garantizar, en coordinación con los Consejos Locales de Planificación Pública, la articulación entre los planes municipales de vivienda y hábitat y los planes de ordenación del municipio de conformidad con la ley.
7. Propiciar la conformación y fortalecer las funciones de los Consejos Parroquiales, los Consejos Comunitarios y de las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat, en cuanto a su participación en la formulación, e implementación de los planes de vivienda y hábitat de conformidad con lo establecido en esta Ley.
8. Procesar y dar respuesta a los planteamientos de los Consejos Parroquiales, los Consejos Comunitarios y de las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat.
9. Mantener informada a la comunidad a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat y trimestralmente rendir cuenta sobre sus actividades, gestiones y logros al

organismo integral estatal de vivienda y hábitat y al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de los instrumentos que establezca esta Ley y su Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

Creación de Mancomunidades de Vivienda y Hábitat

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

Sección quinta: de los entes parroquiales de vivienda y hábitat

Consejos Parroquiales

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

Competencias de los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat

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

1. Propiciar la formación de las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat.
2. Formular y ejecutar las políticas parroquiales de desarrollo, mantenimiento, conservación y sostenibilidad de los desarrollos de vivienda y hábitat en cogestión con las comunidades, las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat y los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat.
3. Procesar y dar respuesta a los problemas planteados por la población en el área de vivienda y hábitat.

4. Elaborar los planes de vivienda y hábitat de las parroquias en corresponsabilidad y cogestionariamente con las comunidades, las Organizaciones Comunitarias Integrales de Vivienda y Hábitat y los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat, presentarlos ante el organismo integral municipal de vivienda y hábitat y gestionar los recursos que garanticen su concreción.
5. Velar por el cumplimiento de los programas de vivienda y hábitat en la parroquia.
6. Evaluar la demanda habitacional de la población a nivel parroquial.
7. Mantener e integrar a la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, una base de datos relacionada con los aspectos vinculados con la vivienda y el hábitat en la parroquia, en atención a los lineamientos que al respecto formule el organismo municipal de vivienda y hábitat.
8. Divulgar los programas de vivienda y hábitat.
9. Todas las demás competencias que le sean transferidas por los niveles nacional, estatal y municipal y las que les corresponda ejercer en cumplimiento de esta Ley y otras disposiciones legales sobre la materia de vivienda y hábitat.

Organizaciones parroquiales y comunitarias

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

Capítulo V

Del sector privado

Sección primera:

de la producción de vivienda y hábitat

Competencias

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

Formas de organización y actividades

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

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

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

Del Registro Nacional de Organizaciones para la Producción

Artículo 82. Para que las organizaciones mencionadas en el artículo anterior actúen en el marco del desarrollo de la presente Ley, deberán estar inscritas ante el Registro Nacional de Organizaciones para la Producción, que deberá crear el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat para tal efecto. Los términos y condiciones particulares de su actuación con los recursos previstos en esta Ley serán establecidos en el Reglamento a partir de la premisa de evaluación, tanto de las actividades de desarrollo como del perfil de las agrupaciones u

organizaciones, prevaleciendo los principios constitucionales de no exclusión, justicia y libre competencia.

Incentivos y regulaciones de las asociaciones

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

Sección segunda:

de los operadores financieros

Operadores financieros

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

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

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

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

De las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat

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

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

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

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

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

3. Presentar al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, a través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, el plan financiero de la cooperativa para la evaluación y aprobación de los recursos financieros y de la asistencia técnica requerida.

4. Recaudar el ahorro voluntario de los socios y enterar estos recursos al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, en los términos y condiciones que establezca el Reglamento de esta Ley, una vez deducidos las comisiones y costos de administración aprobados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

5. Recaudar el capital e intereses de los créditos otorgados por la cooperativa con recursos propios o del Fondo de Aportes del Sector Público o del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. En este último caso, enterar los recursos recaudados al Fondo en los términos y condiciones que establezca el Reglamento, una vez deducidos las comisiones y costos de administración aprobados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

6. Evaluar y seleccionar los beneficiarios de los créditos a ser otorgados con recursos propios de la cooperativa.

7. Evaluar, conformar y tramitar ante la instancia competente, el expediente de sus asociados que recibirán financiamiento con recursos del Fondo de Aportes del Sector Público o del Fondo de

Ahorro Voluntario para la Vivienda, de acuerdo a los términos y condiciones que establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

8. Elaborar y presentar al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, informes de gestión y estados financieros y económicos auditados de la cooperativa en la frecuencia, detalle y forma que éste determine.

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

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

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

Los términos y condiciones para el otorgamiento de estos créditos deberán ser definidos en el Reglamento de esta Ley.

Del Registro Nacional de Cooperativas

de Ahorro y Crédito en Vivienda y Hábitat

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

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

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

Artículo 90. Todo lo relativo a la constitución, calificación y funcionamiento de las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley y a la Ley Especial de Asociaciones cooperativas.

Capítulo VI

De los usuarios

Participación y control social

Artículo 91. A los fines de la presente Ley se definen la participación y el control social como el derecho constitucional que tienen todas las personas a ejercer su poder de decisión, intervención y

control de manera directa y con plena autonomía e independencia en la formulación, planificación y regulación de las políticas, planes, proyectos y acciones en vivienda y hábitat, así como en la evaluación y control de la gestión habitacional y de su financiamiento, en el marco de una democracia social, participativa y protagónica.

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

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

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

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

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

Participación comunitaria

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

De las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat

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

Formas de producción de los usuarios

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

1. La autoconstrucción, como mecanismo de intervención directa en la obra.
 2. La contratación de obras y servicios, como mecanismo de delegación de la intervención.
- En ambos casos, la producción en materia de vivienda y hábitat de los usuarios, se realizará con sujeción a las leyes nacionales, atendiendo a la naturaleza pública de los fondos a ser utilizados y estará sujeta a los controles y sanciones previstos en esta Ley y en toda legislación vigente en esta materia.

De los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat

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

Atribuciones de los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat

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

1. Establecer las necesidades de vivienda y hábitat del ámbito territorial correspondiente y participar de manera cogestionaria y corresponsable con los Consejos Parroquiales de Vivienda y Hábitat, en caso que éstos hayan sido creados, en la elaboración del Plan Integral Parroquial de Vivienda y Hábitat, o con el organismo municipal de vivienda y hábitat en la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Hábitat.
2. Promover, programar y ejecutar actividades de apoyo al desarrollo de la organización de las comunidades para que se conviertan en el sujeto de los planes integrales de vivienda y hábitat.
3. Procesar los planteamientos de las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat y elevarlas a instancias superiores.
4. Ejercer la contraloría social de las obras, apoyándose en las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat.
5. Informar y rendir cuenta trimestralmente, a las organizaciones comunitarias integrales de vivienda y hábitat y al Consejo Parroquial de Vivienda y Hábitat de su actuación.
6. Mantener actualizado el sistema de información en el área de vivienda y hábitat con una base global de datos del sector que permita suministrar oportunamente la información requerida por el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
7. Promover la participación de las comunidades.
8. Coadyuvar en el ámbito de su competencia con la creación de cooperativas y microempresas para el sector vivienda y hábitat.
9. Todas las demás funciones que le sean transferidas expresamente por los otros niveles del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

De las Asambleas Permanentes de Vivienda y Hábitat

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

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

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

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

Relaciones funcionales

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

Relaciones territoriales

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

Relaciones políticas

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

1. Los valores, principios y formas de organización comunitaria de los usuarios, en cada ámbito,
2. Las relaciones del sector público en cada nivel de competencia y territorialidad, con el sector privado y el sector de los usuarios,
3. Las actuaciones del sector de los usuarios en sus intervenciones como sector privado.

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

TÍTULO III
DE LA PLANIFICACION,
DESARROLLO Y COMUNICACIÓN

Capítulo I

Definiciones generales

De la planificación en vivienda y hábitat

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

Del desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Artículo 105. El desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat comprende todos los

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

Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat

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

Interrelaciones entre planificación, desarrollo y comunicación

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

Características de la planificación

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

Articulación con el Sistema Nacional de Planificación

Artículo 109. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá suministrar al Ministerio de Planificación y Desarrollo los insumos requeridos por éste en materia de vivienda y hábitat para la formulación y evaluación de las políticas, planes y programas nacionales de desarrollo económico y social. Los organismos que conforman el sector público del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat deberán suministrar la información requerida por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat para cumplir con lo establecido en este artículo. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat definirá los mecanismos de coordinación, en materia de planificación en vivienda y hábitat entre los distintos actores, con el fin de garantizar la transparencia, bidireccionalidad, participación, oportunidad y eficacia, soportado por la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat establecida en la presente Ley.

Mecanismos de participación para la planificación

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

Consulta pública para la planificación

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

Capítulo II

De la política nacional de vivienda y hábitat

Definición

Artículo 112. Se entiende por política nacional de vivienda y hábitat al conjunto de directrices estratégicas del Estado, que orientan la formulación, implementación, seguimiento y control de las

políticas, planes y programas que permitan satisfacer las necesidades de vivienda y hábitat a nivel nacional. La política nacional de vivienda y hábitat debe estar enmarcada en los principios fundamentales de esta Ley y responder a las líneas generales de los planes nacionales de desarrollo.

Objetivo de la política nacional de vivienda y hábitat

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

Formulación, implementación y evaluación

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

Coherencia en las actuaciones públicas

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

Coordinación

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

Ejecución

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

Evaluación

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

Capítulo III

De los planes en vivienda y hábitat

Tipos de planes

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

1. Planes Nacionales de Desarrollo de Vivienda y Hábitat.
2. Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat.

3. Planes Estadales de Vivienda y Hábitat.
4. Planes Municipales de Vivienda y Hábitat.
5. Planes Parroquiales de Vivienda y Hábitat.
6. Planes Comunitarios de Vivienda y Hábitat.
7. Planes Nacionales de Investigación en Vivienda y Hábitat.
8. Planes Nacionales de Asistencia Técnica en Vivienda y Hábitat.

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

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

Tipos de planes nacionales de desarrollo en vivienda y hábitat

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

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

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

Plan Operativo Anual Nacional de Vivienda y Hábitat

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

Planes estadales y municipales de vivienda y hábitat

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

Tipos de planes estadales, municipales y parroquiales

Artículo 124. Los planes estadales, municipales y parroquiales de vivienda y hábitat serán:

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

De la formulación de los planes estadales, municipales y parroquiales

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

y los indicadores de gestión y metas a alcanzar.

De la formulación de los planes comunitarios de vivienda y hábitat

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

Seguimiento y control de los planes comunitarios

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

Consolidación de los planes estatales, municipales y parroquiales

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

Contraloría social de los planes de vivienda y hábitat

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

Capítulo IV

De los programas de vivienda y hábitat

Características y términos generales

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

Ámbitos de actuación

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

1. **Urbano:** comprende asentamientos humanos populares en áreas urbanas; urbanizaciones construidas por organismos públicos; urbanizaciones populares construidas por entes privados; áreas definidas como patrimonio histórico o cultural o de protección especial; y nuevas

urbanizaciones.

2. **Rural:** comprende nuevos asentamientos y asentamientos existentes.
3. **Indígena:** comprende nuevos asentamientos y asentamientos existentes.
4. **Especial:** comprende aquellos definidos como tal por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

De la ejecución de los programas

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

Capítulo V

Del desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Estrategias para la promoción del desarrollo del Sistema

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

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

Investigación

Artículo 134. La investigación en vivienda y hábitat está orientada a la generación de conocimiento para apoyar a los actores que integran el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en el logro de su transformación y modernización, en el marco de los objetivos establecidos en la presente Ley; así como a crear, mejorar, diversificar los materiales y sistemas constructivos a fin de optimizar la gestión habitacional. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat debe formular el Plan Nacional de Investigación en Vivienda y Hábitat. Este Plan debe incluir alianzas estratégicas basadas en los principios de cooperación, coordinación, corresponsabilidad e interdependencia dirigidas a la cooperación de las instituciones de educación superior y centros de investigación nacionales. Asimismo, el Ejecutivo Nacional establecerá incentivos económicos a las fábricas o industrias que inviertan en el área de investigación a la que se refiere este artículo.

Asistencia técnica

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

Del desarrollo del mercado

hipotecario

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

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

De la promoción del desarrollo del mercado hipotecario

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

1. Emitir valores hipotecarios bajo las características y condiciones que se fijen en el Reglamento, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela y previa aprobación del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
2. Adquirir créditos provenientes de los préstamos hipotecarios otorgados por los operadores financieros cuando exista convenio, previo en la modalidad de financiamiento que justifique un proceso de cesión o adquisición de créditos.
3. Adquirir valores hipotecarios que se originen de créditos otorgados en las condiciones que defina el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y que presenten todas las garantías necesarias para la cobertura de los riesgos de crédito, liquidez y de tasa.
4. Evaluar y calificar el riesgo en las emisiones de valores hipotecarios que se efectúen con la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
5. Desarrollar los modelos de documentos hipotecarios que contribuyan a la estandarización de la documentación y propuestas sobre la normativa para constitución de hipotecas: única, compartidas o de segundo grado.
6. Efectuar todas las acciones necesarias que garanticen el mantenimiento continuo por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y los operadores financieros, de la información sobre el financiamiento en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat en la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, bajo la coordinación del Ministerio con competencia en

materia de vivienda y hábitat como administrador de la Red.

Fortalecimiento y modernización institucional del sector público

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

Fomento e instrumentación de la participación del sector privado

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

Fomento de la creación y desarrollo del sector privado no tradicional

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

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

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

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

Promoción de la organización de la comunidad

Artículo 142. El Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, directamente o por delegación, estimulará la formación de organizaciones de la comunidad bajo cualquier forma de organización legal. A tal efecto, les prestará asistencia técnica integral en los términos que se establecen en la presente Ley.

Mecanismos de participación

Artículo 143. Los ciudadanos y las comunidades organizadas podrán ejercer su derecho a la participación en vivienda y hábitat, indistintamente, a través de los Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat, de las Asambleas Municipales y Estadales de Vivienda y Hábitat y de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, en los términos establecidos en esta Ley. A través de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat, los ciudadanos y las comunidades organizadas podrán hacer públicas o presentar por ante las autoridades competentes, sus solicitudes, sugerencias, quejas y denuncias relacionadas con necesidades y prioridades de atención, diseño de soluciones y proyectos, ejecución de proyectos, respuestas recibidas y atención en los organismos del sector público, los entes del sector privado, Consejos Comunitarios de Vivienda y Hábitat y las Asambleas Municipales y Estadales de Vivienda y Hábitat.

Deberes derivados de la participación

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

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

Capítulo VI

De la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat

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

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

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

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

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat será el administrador de la Red de Información y Comunicación de Vivienda y Hábitat y a tal efecto debe desarrollar los sistemas de información y establecer la plataforma tecnológica que servirá de soporte a la Red.

Obligatoriedad en el suministro de la información

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

De la captación y divulgación de la información

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

De las consultas públicas

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

TÍTULO IV

SISTEMA DE RECURSOS Y FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

Capítulo I

Del Sistema de Recursos en el mercado de la vivienda y el hábitat

Conformación del Sistema de Recursos

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

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

Recursos para el financiamiento

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

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

Son recursos privados nacionales aquellos provenientes del capital de inversión, del mercado de capitales, del mercado financiero, del ahorro de personas naturales o jurídicas privadas, no estatales, incluyendo los que provengan de cooperativas, asociaciones civiles, asociaciones de vecinos, organizaciones no gubernamentales y otras formas asociativas comunitarias, dirigidas a participar en cualquiera de los sectores del mercado de la vivienda y hábitat.

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

De los recursos financieros de vivienda y hábitat

Artículo 152. Los recursos financieros, provenientes de cualquiera de las fuentes identificadas en el artículo anterior, deberán ser detallados en los planes nacionales, estatales y municipales y su

uso estará sujeto a los términos y condiciones definidos en esta Ley y su Reglamento. Como parte de los recursos públicos, las entidades federales y los municipios deberán asignar en sus presupuestos anuales, recursos diferentes a los aportes nacionales destinados a financiar la ejecución de las políticas, planes, proyectos y acciones en vivienda y hábitat.

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

De la accesibilidad a créditos y préstamos nacionales e internacionales

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

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

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

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

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

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

Artículo 154. Con el objeto de facilitar el financiamiento necesario para la adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de sus viviendas, la República, los estados, los distritos metropolitanos, los municipios y sus entes descentralizados funcionalmente, concederán en propiedad o enfiteusis a perpetuidad, mediante contrato inscrito en el Registro Subalterno correspondiente, sus terrenos, bienes inmuebles, ejidos, tierras baldías o bienes del dominio público, sobre los cuales los particulares habiten a la entrada en vigencia de la presente Ley, en los términos y condiciones que señale el Reglamento de esta Ley, siempre y cuando se demuestre la posesión legítima y que no exista proceso de litigio.

Prohibición de invasiones u ocupaciones ilegales e intervención del Estado

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

este artículo, podrán ejercer todas las acciones que establecen las leyes competentes para la reivindicación de su propiedad.

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

Catastro de las tierras y bienhechurías

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

Capítulo II

De los Fondos de Vivienda y Hábitat

Fondos para la administración
y distribución de los recursos financieros

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

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

Mecanismos para garantizar los recursos financieros

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

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

Sección primera: fondo de aportes del sector público

Objeto

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

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

Fuentes de recursos

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

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

Caracterización del fondo de aportes del sector público

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

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

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

Asignación anual al Fondo de Aportes del Sector Público

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

De la transferencia de los aportes parafiscales

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

Incrementos al fondo de aportes del sector público

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

Finalidad de los recursos

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

1. Ejecución de los planes, programas, proyectos y acciones de vivienda y hábitat establecidos en esta Ley y su Reglamento.
2. Costos de preinversión y elaboración de estudios y proyectos de producción de vivienda y hábitat.
3. Ejecución de proyectos para la atención de emergencia o contingencia en vivienda y hábitat, únicamente en caso de que los recursos del Fondo de Contingencia sean insuficientes y el Ministro con competencia en materia de vivienda y hábitat apruebe el cambio en la distribución de los recursos del plan anual.
4. Subsidio directo habitacional de conformidad a lo previsto en esta Ley.
5. Los incentivos del Estado en el Sistema de Recursos para la vivienda y el hábitat.
6. Préstamos a corto plazo para la ejecución de proyectos de vivienda y hábitat desarrollados por

- el sector privado bajo los términos y condiciones establecidos por esta Ley y su Reglamento.
7. Créditos a largo plazo para los beneficiarios de los programas contemplados en la ley.
 8. Líneas de créditos a las cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, para el financiamiento de la construcción, adquisición y mejoramiento de la vivienda de los asociados, así como para el mejoramiento de su hábitat.
 9. Costos fiduciarios de los operadores financieros y del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de conformidad a los límites que apruebe el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
 10. Los demás que establezca el Reglamento de esta Ley.

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

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

Sección segunda: del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda

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

Objeto

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

1. Facilitar al ahorrista habitacional, a través del ahorro individual y el aporte de los patronos, el acceso progresivo al crédito para la adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda.
2. Generar una masa de dinero reproductiva cuyo beneficio sirva de incremento a los recursos financieros a ser aplicados a los ahorristas habitacionales en el proceso de adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación de la vivienda.

Del patrimonio del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda

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

De la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda del trabajador

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

1. El aporte mensual en la cuenta de cada trabajador equivalente al tres por ciento (3%) del ingreso total mensual, desglosado por cada uno de los aportes de ahorro obligatorio realizado por el trabajador y por cada una de las contribuciones obligatorias del patrono al ahorro del trabajador.
2. Los rendimientos generados mensualmente por las colocaciones e inversiones del Fondo, asignados al trabajador, desde la fecha inicial de su incorporación al ahorro habitacional.
3. Cualquier otro ingreso neto distribuido entre las cuentas de ahorro obligatorio de cada trabajador.

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

El aporte mensual a la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador, al que se refiere este artículo, podrá ser modificado a solicitud del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y propuesto ante la Asamblea Nacional para su aprobación. En todo caso no podrá ser menor al res por ciento (3%) establecido en este artículo.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, como administrador del Fondo de Ahorro Obligatorio, deberá garantizar la veracidad y la oportunidad de la información de la cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador y, de la situación de los créditos recibidos y los movimientos para la cancelación de los mismos. Para ello deberá establecer las políticas, normas, plazos y procedimientos que deberán cumplir cada uno de los operadores financieros que han participado en la administración del ahorro habitacional.

Artículo 173. La cuenta de ahorro obligatorio para la vivienda de cada trabajador estará integrada por el ahorro de los trabajadores con relación de dependencia, el cual comprende los ahorros obligatorios que éstos realicen equivalentes a un tercio (1/3) del aporte mensual y los aportes obligatorios de los empleadores, tanto del sector público como del sector privado, a la cuenta de cada trabajador, equivalente a dos tercios (2/3) del aporte mensual.

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

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

Disposición de los aportes obligatorios

Artículo 174. Los trabajadores aportantes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda sólo podrán disponer de sus aportes en los siguientes casos:

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

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

Constitución del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda

Artículo 175. El Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda estará constituido por:

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

Uso de los recursos

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

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

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

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

Sección tercera: del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

Objeto del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

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

Constitución del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

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

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

Del patrimonio del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

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

acceder al subsidio y a los créditos que se otorguen en los términos y condiciones de esta Ley y su Reglamento.

De los incentivos

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

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

Información sobre las cuentas de ahorro voluntario

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

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

Del proceso de recaudación de los aportes

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

Disposición de los aportes de ahorro voluntario

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

1. Para el pago total o parcial de adquisición, construcción, autoconstrucción, amortización o liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación y remodelación del inmueble que le sirva de vivienda principal y única, en las condiciones que establezca el Reglamento.
2. Cancelación de materiales de construcción en caso de autoconstrucción en terreno propio. A tales efectos, el proyecto y el terreno deben ser calificados como elegibles por el organismo integral municipal de vivienda y hábitat, atendiendo los criterios y procedimientos que al respecto establezca el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
3. Por haber sido beneficiario de jubilación o de pensión, por retiro definitivo del Fondo por enfermedad o discapacidad total permanente del ahorrista o de uno de los miembros de su familia, en cuyo caso, podrá reincorporarse al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda una vez más, sólo después de haber transcurrido un lapso de un año contado a partir de la solicitud de retiro. Cuando el ahorrista solicite su reincorporación al ahorro voluntario y una vez reincorporado decida retirar la totalidad de sus fondos, se entenderá que se excluye voluntariamente y de manera definitiva del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.
4. Por haber alcanzado la edad de sesenta años, salvo que manifieste su voluntad de continuar cotizando al Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o le quede pendiente la cancelación de cuotas de un crédito otorgado conforme a la presente Ley.
5. Por retiro de un saldo a su favor, al culminar de cancelar un crédito hipotecario otorgado con recursos del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.
6. Por fallecimiento de la persona, en cuyo caso el saldo de su cuenta individual formará parte del

haber hereditario.

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

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

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

1. Préstamos a corto plazo a las comunidades organizadas cuyos miembros formen parte del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, para la construcción de nuevas viviendas y hábitat que serán vendidas individualmente a las familias calificadas según las normas de elegibilidad, que formen parte de dicha comunidad.
2. Préstamos a largo plazo a los usuarios calificados para la adquisición, construcción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución de vivienda.
3. Préstamos a corto plazo a los usuarios calificados para la construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación, mejoramiento y ampliación de sus viviendas.
4. Cancelación de los costos fiduciaros de los operadores financieros que presten servicios en los procesos de recaudación del ahorro habitacional voluntario, de otorgamiento y recuperación de préstamos definidos en los numerales 1, 2 y 3. Todo ello, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
5. Cancelación de los costos operativos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat por la administración de este Fondo, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

Gastos de administración del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

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

Sección cuarta: Fondo de Garantía

Riesgos

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

1. Recuperación de los préstamos cuyo nivel de morosidad conlleve a la ejecución de las hipotecas: la garantía del Fondo amparará hasta el saldo del capital del préstamo, los intereses adeudados, las primas del Fondo de Garantía adeudadas, los gastos de juicio, las cuotas de condominio, las tasas de servicios públicos, los impuestos municipales y la reparación de la vivienda.
2. Recuperación de los préstamos hipotecarios a corto plazo al constructor: la garantía del Fondo amparará hasta el saldo del capital del préstamo, los intereses adeudados, las primas del Fondo de Garantía adeudadas, los gastos de juicio, los gastos de vigilancia, las tasas de servicios públicos y los impuestos municipales.

3. Fallecimiento de beneficiarios de préstamos. La garantía cubrirá hasta el saldo del capital del préstamo. El monto producto de la garantía se aplicará a la amortización del saldo adeudado en la proporción que corresponda y a la liberación de la garantía sobre el inmueble, si fuere el caso.
4. Discapacidad total permanente debidamente certificada por la autoridad competente. La garantía cubrirá hasta el saldo del capital del préstamo. El Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat definirá los límites y condiciones.
5. Los daños que se ocasionen en el inmueble con motivo de incendio y aliados, terremoto, inundación u otros riesgos previstos en el documento de condiciones, términos y cobertura de riesgos amparados por el Fondo, que elaborará el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat. La cobertura amparará los daños hasta por el monto garantizado.
6. En caso de pérdida de empleo el Fondo de Garantía cubrirá hasta seis cuotas consecutivas del capital e intereses y seguros del deudor.

Ampliación, procedencia y ejercicio de las garantías

Artículo 187. Los beneficiarios de préstamos podrán ampliar las garantías previstas en el artículo anterior mediante el pago de una prima adicional, cuyos términos y condiciones serán establecidas por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Esta ampliación será solicitada ante el operador financiero, el cual está obligado a evaluar el riesgo correspondiente y remitir dicha información al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, y de ser procedente la solicitud éste efectuará su debida tasación. Los gastos correrán por cuenta del solicitante.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat establecerá los porcentajes, términos, condiciones y procedimiento para la procedencia y ejercicio de las garantías cubiertas por el Fondo de Garantía en documento público debidamente registrado.

Reservas técnicas

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

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

Inversiones de las reservas técnicas

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

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

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

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

Obligatoriedad de afiliación al Fondo de Garantía

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

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

Ejercicio económico y requerimientos

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

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

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

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

Reaseguro de los riesgos

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

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

De la administración de los Fondos

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

Inversión de los recursos

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

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

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

Inembargabilidad de los fondos

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

Información para los ahorristas del Sistema

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

Fomento del ahorro por parte del Estado

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

Sección sexta: Fondo de Contingencia

Objeto y administración del Fondo

Artículo 198. A los fines de garantizar la protección a toda persona y familias que hayan perdido su vivienda principal por causa de emergencias nacionales producto de catástrofes naturales, el

Estado debe constituir un Fondo de Contingencia que cubrirá la construcción o adquisición de una nueva vivienda, en caso de pérdida total, o la rehabilitación, en caso de pérdida parcial, siempre y cuando la vivienda intervenida no presente daños estructurales y se encuentre ubicada en terrenos calificados por las instancias técnicas competentes como estables y fuera de riesgos geomorfológicos.

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

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

De las reservas de contingencias

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

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

Inversión de los recursos

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

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

Usos de los recursos

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

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

Capítulo III

Parámetros para la determinación de los niveles de atención con recursos financieros de los fondos previsto en esta Ley

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

1. Nivel de ingreso que en conjunto tengan las personas que integran un grupo familiar.
2. Personas que integran el grupo familiar según su número, filiación y condiciones socioeconómicas.
3. Condición laboral de los integrantes mayores de edad del grupo familiar y tipo de empleo según su carácter formal o informal.
4. Tipo de necesidad del grupo familiar en materia de vivienda y hábitat según se trate de la adquisición, construcción, autoconstrucción, liberación de hipoteca, sustitución, restitución, reparación, remodelación, ampliación, servicios básicos esenciales, urbanismo y habitabilidad de

viviendas.

5. Ahorros acumulados.

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

Capítulo IV

De las garantías de los préstamos

Garantía hipotecaria

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

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

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

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

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat fijará las características de dichas hipotecas y definirá quienes podrán ser los acreedores institucionales y elaborará los modelos de documento hipotecario y los remitirá al operador autorizado para su debida protocolización.

Prohibición de enajenar

Artículo 205. El inmueble objeto de la hipoteca quedará afectado a un patrimonio separado, excluido de la prenda común de los acreedores restantes del deudor del crédito hipotecario y éste inmueble no podrá ser enajenado sin la autorización del acreedor hipotecario, mientras el préstamo otorgado de conformidad con la presente Ley no haya sido cancelado.

Procedimiento

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

Capítulo V

De los préstamos hipotecarios

De la determinación de la cuota de pago

Artículo 207. Los préstamos hipotecarios se otorgarán a través del Sistema de Elegibilidad de Beneficiarios determinado en esta Ley, estableciéndose como cuotas de pago mensuales un porcentaje comprendido entre un cinco por ciento (5%) y veinte por ciento (20%) del ingreso mensual familiar y, en ningún caso, la sumatoria de la amortización de capital y pago de intereses podrá exceder de un veinte por ciento (20%) del ingreso familiar mensual.

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

en función de sus ingresos. El incumplimiento de esta norma acarreará las sanciones administrativas y pecuniarias que determine la ley.

Financiamiento

Artículo 208. El sistema de financiamiento deberá ser aprobado por el Banco Nacional de Vivienda Hábitat antes de la concesión del crédito y su debida protocolización estará a cargo del operador autorizado. Los registradores públicos deberán exigir para la protocolización respectiva, la debida autorización señalada en este artículo.

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

Plazos

Artículo 209. El plazo mínimo y máximo de los préstamos hipotecarios, concedidos con los recursos financieros de los Fondos previstos en esta Ley será fijado por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previa autorización del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat de conformidad con lo previsto en esta Ley, mediante resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. A tal efecto, los plazos a los que se refiere este artículo deben establecerse considerando el equilibrio entre el beneficio del tenedor del crédito y la capacidad de otorgamiento de nuevos créditos por parte del Fondo.

Intereses

Artículo 210. A los efectos de calcular la Tasa de Interés Social (TIS) máxima aplicable a los créditos hipotecarios por la que se regirá esta Ley, el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat tomará en cuenta para el cálculo un Parámetro Referencial (PR) y la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) de los seis principales bancos comerciales y universales del país, calculada por el Banco Central de Venezuela, y se aplicará el siguiente procedimiento:

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

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

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

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

3. Cuando la Tasa Activa Semestral Promedio Ponderada (TASPP) exceda el cuarenta por ciento (40%) anual la Tasa de Interés Social máxima (TIS) será el dieciocho por ciento (18%) anual. $TIS = 18\%$.

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

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

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

Prohibición de otorgar más de un crédito hipotecario al mismo beneficiario

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

NICOLÁS MADURO MOROS

Presidente

RICARDO
GUTIÉRREZ

Primer
Vicepresidente

Pedro Carreño
Segundo
Vicepresidente

IVÁN ZERPA
GUERRERO

Secretario

JOSÉ
GREGORIO
VIANA
Subsecretario

IAZG/JGV/JCG/JAPB