



**Rent-A-House**

**Inmuebles-Caracas**

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

# LEY QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE VIVIENDA Y POLÍTICA HABITACIONAL

Publicada en Gaceta Oficial N° 37.066 de fecha 30 de Octubre del 2000

## Título I Disposiciones Generales

**Artículo 1º.** El presente Decreto-Ley tiene por objeto desarrollar los principios que en materia de vivienda establece la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y determinar las bases de la política habitacional para que el Estado, a través de la República, los estados, los municipios y los entes de la administración descentralizada, así como todos los agentes que puedan intervenir, estimulen, movilicen y apoyen de manera coherente las acciones de los sectores público y privado, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda en el país.

**Artículo 2º.** A los efectos de este Decreto-Ley, "vivienda", incluye tanto las edificaciones como la urbanización, con sus respectivas áreas públicas, servicios de infraestructura y equipamientos comunales de ámbito primario, así como su correspondiente articulación dentro de la estructura urbana o rural donde se localice.

**Artículo 3º.** La política habitacional del Estado será definida con base en los principios establecidos en el presente Decreto-Ley a través del Plan Nacional Quinquenal de Vivienda, desarrollada en los planes anuales habitacionales y ejecutada mediante de los programas habitacionales establecidos en el presente Decreto-Ley, en concordancia con las normas que rigen la materia. La elaboración del Plan Nacional Quinquenal de Vivienda, así como de los planes anuales habitacionales corresponde al Consejo Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministerio de Infraestructura. Dichos planes deberán contemplar los recursos requeridos para llevar a cabo los programas previstos en el presente Decreto-Ley. En la formulación y ejecución de los planes habitacionales a que se refiere este Decreto-Ley, se tomará en cuenta las políticas de descentralización, desconcentración y ocupación, según el caso.

**Artículo 4º.** Se entiende por "asistencia habitacional" el derecho de los beneficiarios del Sistema de Vivienda a la ejecución efectiva de los programas definidos en el presente Decreto-Ley.

**Artículo 5º.** Se declara de utilidad pública e interés social las actividades inherentes a la asistencia habitacional.

**Artículo 6º.** La asistencia habitacional en materia de vivienda comprenderá los siguientes aspectos:

1. Habilitación de tierras para uso residencial.
2. Adecuación de viviendas existentes.
3. Producción de nuevas viviendas.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

4. Asistencia técnica e investigación en vivienda y desarrollo urbano.
5. Otros aspectos que cumplan con los objetivos del presente Decreto-Ley, previa aprobación del Ministerio de Infraestructura y opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

**Artículo 7°.** Para ser beneficiario de la asistencia habitacional a que se refiere el Sistema de Vivienda es necesario afiliarse al Sistema de Seguridad Social, a través del Servicio de Registro e Información de la Seguridad Social, de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social y su respectivo reglamento. No obstante, aquellos sujetos que por incapacidad o por imposibilidad no cumplan con los requisitos para cotizar, podrán afiliarse al Sistema de Vivienda o en todo caso ser beneficiarios de los programas habitacionales dirigidos a ellos.

**Artículo 8°.** La asistencia habitacional prevista en el presente Decreto-Ley será prestada a aquellas personas o familias cuyos ingresos mensuales no superen las ciento diez unidades tributarias (110 U.T.).

**Parágrafo Único.** La asistencia habitacional que se otorgue a través de la ejecución de los programas previstos en el presente Decreto-Ley, exigirá el cumplimiento de deberes por parte del beneficiario de dicha asistencia según el programa habitacional de que se trate.

**Artículo 9°.** Serán considerados como sujetos de protección especial por parte del Estado, las personas o familias que no tengan interés o cuyo ingreso mensual esté por debajo de una cantidad equivalente a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.).

**Artículo 10.** El Consejo Nacional de la Vivienda, previa opinión favorable del Ministerio de Infraestructura y a través de la Resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela podrá ajustar el número de unidades tributarias a que hacen referencia los artículos 8° y 9° de este Decreto-Ley, cuando y donde las circunstancias sociales, económicas y financieras del país así lo ameriten.

**Artículo 11.** El Sistema de Vivienda estará conformado por:

1. El Ministerio de Infraestructura;
2. El Consejo Nacional de la Vivienda;
3. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV);
4. Los Comité Estadales de Vivienda;
5. El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo;
6. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras;
7. La Superintendencia de Seguros;



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

8. La Comisión Nacional de Valores;
9. El Fondo Mutual Habitacional;
10. El Fondo de Aportes del Sector Público;
11. El Fondo de Garantías;
12. El Fondo de Rescate y,
13. Los afiliados y otros beneficiarios;
14. La comunidad organizada;
15. Los patronos o empleadores; y
16. Los ejecutores públicos y privados.

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social, los organismos y demás integrantes del Sistema señalando en este artículo deberán sujetarse a las directrices y demás recomendaciones que dicte el Consejo Nacional de Seguridad Social en el ámbito de su competencia.

## **Título II** **Programas, Aplicación de los Recursos, Modalidades de** **Financiamiento y Beneficiarios**

### **Capítulo I** **De los programas**

**Artículo 12.** La política habitacional en materia de vivienda desarrollará los siguientes programas habitacionales:

1. Atención a los pobladores de las calles;
2. Habilitación física de las zonas de barrio;
3. Mejoramiento y ampliación de casas en barrios y urbanizaciones populares;
4. Rehabilitación de urbanizaciones populares;
5. Nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo;
6. Urbanizaciones y viviendas regulares;
7. Otros que defina el Consejo Nacional de la Vivienda de conformidad con el presente Decreto-Ley y con las Normas de Operación.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 13.** Se declara exentas de la aplicación del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas y de la Ley de Regulación de Alquileres y su Reglamento, las viviendas destinadas al arrendamiento que hayan sido objeto de algún programa financiado con recursos previstos en el presente Decreto-Ley. Los arrendamientos se registrarán por las disposiciones de este Decreto-Ley, las de las Normas de Operación y las de sus propios contratos.

**Artículo 14.** Los programas de habilitación física de zonas de barrios y rehabilitación de urbanizaciones populares, previstos en el artículo 12 del presente Decreto-Ley, atenderán al mejoramiento progresivo de las condiciones ambientales, al ordenamiento urbano y a la regularización de la tenencia de la tierra. Mediante ley especial serán establecidos los procedimientos y modalidades de reconocimiento de derechos, adquisición de la propiedad y utilización de las tierras públicas y privadas ocupadas por los habitantes de las zonas de barrios y urbanizaciones populares determinadas conforme a esa legislación.

### Capítulo II

#### De la aplicación de los recursos y de las modalidades de financiamiento

**Artículo 15.** Los programas previstos en el presente Decreto-Ley serán financiados con recursos provenientes del sector público, del Fondo Mutual Habitacional o de otras fuentes de recursos. A los fines de transparencia en la contabilización y evaluación técnica de los costos reales de la asistencia habitacional, todo programa deberá incluir la totalidad de sus gastos, presupuestarios y de realización, claramente divididos en recursos recuperables y no recuperables.

**Artículo 16.** Los recursos podrán aplicarse a:

1. Programas no reproductivos, aquellos que no exigen una contraprestación económica por parte del beneficiario de la asistencia habitacional;
2. Programas reproductivos, aquellos que exigen una contraprestación económica por parte del beneficiario de la asistencia habitacional;
3. Programas mixtos, aquellos que pueden exigir una contraprestación económica por parte del beneficiario de la asistencia habitacional.

**Artículo 17.** Serán considerados no reproductivos los programas contenidos en los numerales 1 y 2 del artículo 12 del presente Decreto-Ley.

**Artículo 18.** Se considerarán reproductivos los programas contenidos en los numerales 3, 5 y 6 del artículo 12 del presente Decreto-Ley. Los programas reproductivos implican la ejecución de las modalidades de financiamiento y recuperación previstas en el artículo subsiguiente.

**Artículo 19.** Se considerará mixto el programa contenido en el numeral 4 del artículo 12 del presente Decreto-Ley.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 20.** Los recursos podrán destinarse a la ejecución de los programas a que se refiere el artículo 12 del presente Decreto-Ley en inversión directa o a través de terceros a corto plazo, en los términos que establezcan las Normas de Operación.

**Artículo 21.** Los préstamos hipotecarios estarán dirigidos a los afiliados del subsistema en los términos previstos en el presente Decreto-Ley. El otorgamiento de los créditos podrá realizarse de manera individual, al representante del grupo familiar; o de manera colectiva, a la comunidad organizada a través de su representante, de conformidad con la Ley.

**Parágrafo Único:** La tasa de interés aplicable a los créditos que se otorguen con recursos provenientes de cualesquiera de las fuentes de recursos previstas en este Decreto-Ley, será la de mercado.

**Artículo 22.** Los préstamos hipotecarios se otorgarán en función de los ingresos del o de los beneficiarios, estableciéndose como pago mensual un porcentaje que no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso del grupo familiar. Dicho pago se ajustará periódicamente, por lo menos una vez al año, en función de la variación de los ingresos. Cuando el pago mensual resultante del ajuste periódico supere el porcentaje acordado contractualmente, el o los beneficiarios podrán solicitar el ajuste del pago mensual a las condiciones convenidas.

El Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución publicada en la Gaceta Oficial, fijará los parámetros de variación utilizando para ello los índices que al efecto publiquen la Oficina Central de Estadísticas e Informática, el Banco Central de Venezuela o cualquier otro organismo nacional con competencia en el área. En todo caso, la variación no podrá ser inferior al 85% del índice de precios al consumidor, correspondiente al período inmediatamente anterior.

El plazo máximo de estos préstamos será de treinta (30) años y se cancelarán mediante pagos mensuales y consecutivos. Los beneficiarios de préstamos y las instituciones hipotecarias podrán acordar pagos anuales de acuerdo con el monto de los ingresos del o de los beneficiarios.

**Parágrafo Único.** En programas de vivienda progresiva podrá otorgarse a un mismo beneficiario hasta tres (3) préstamos hipotecarios preclusivos con un plazo de recuperación no menor a cinco (5) años cada uno, a tasa de mercado y bajo las condiciones de financiamiento establecidas en las Normas de Operación.

**Artículo 23.** En caso de que el pago mensual resultante no sea suficiente para cancelar la totalidad de los intereses del mes, la diferencia se refinanciará, sumándose el saldo deudor al final de cada mes.

Si el pago mensual supera los intereses del mes, el saldo deudor se disminuirá en una cantidad igual a la diferencia entre dicho pago y los intereses del mes. Asimismo, cuando el prestatario efectúe amortizaciones extraordinarias se reducirá el plazo de cancelación si fuere procedente.

El Consejo Nacional de la Vivienda mediante resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, fijará los parámetros que vinculen los ingresos del o de los prestatarios, el



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

monto del préstamo a otorgarse y el valor de la vivienda que se pretende adquirir, a los fines del refinanciamiento previsto en este artículo.

**Artículo 24.** El pago mensual a cargo del prestatario, en ningún caso, podrá ser inferior al monto del pago mensual cancelado en el mes inmediato anterior.

**Artículo 25.** Las Normas de Operación establecerán las condiciones generales de otorgamiento y amortización de los préstamos hipotecarios, así como las condiciones del mecanismo de refinanciamiento de intereses.

**Artículo 26.** La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras regulará lo relativo a los asientos contables, vinculados con los créditos otorgados por las instituciones financieras bajo los parámetros del presente Decreto-Ley. Dichas regulaciones deberán procurar el desarrollo y masificación de los créditos ajustados al ingreso familiar.

**Artículo 27.** Se establece el subsidio directo a la demanda, que es un subsidio familiar de vivienda en dinero, otorgado de una sola vez sin la obligación de restitución, siempre y cuando, el beneficiario cumpla con las condiciones que prevé el presente Decreto-Ley; estará ajustado a las condiciones demográfico-económicas del grupo familiar considerando el equilibrio entre, el criterio de progresividad que implica a menor ingreso y mayor número de personas que integran el núcleo familiar, mayor subsidio, y el criterio de simplicidad y viabilidad operativa del otorgamiento masivo del subsidio, de conformidad con las Normas de Operación.

El subsidio directo a la demanda será otorgado para una vivienda y, dependiendo de las características de la misma, su aplicación se hará en partes, o en una sola y única porción al momento del otorgamiento del o de los documentos respectivos. El monto del subsidio será determinado por el Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, en función de las condiciones demográfica-económicas, de los ingresos del o de los beneficiarios y el valor de la vivienda.

El Consejo Nacional de la Vivienda fijará anualmente el monto de los recursos que se dispondrán para el otorgamiento de estos subsidios en función del plan anual habitacional y de la disponibilidad del fondo de aportes del sector público.

### **Capítulo III De los Beneficiarios**

**Artículo 28.** Los beneficiarios del presente Decreto-Ley deberán afiliarse al Sistema de Seguridad Social. Las comunidades organizadas legalmente constituidas y registradas ante el Consejo Nacional de la Vivienda, que deseen participar en los programas previstos en el presente Decreto-Ley, deberán estar conformadas por afiliados al Sistema.

**Artículo 29.** Los afiliados deberán cumplir con los siguientes requisitos para acceder a los programas previsto en los numerales 3, 5 y 6 el artículo 12 de este Decreto-Ley:



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

1. Ser venezolano. En caso de ser extranjero, deberá haber adquirido legalmente la residencia, permanecido en el territorio nacional por un período ininterrumpido no inferior a cinco (5) años y ser padre de un venezolano.
2. No ser propietario de vivienda. Los propietarios de vivienda sólo podrán participar en los procesos de selección correspondientes a programas destinados a la ampliación o mejoramiento de las mismas.
3. Presentar declaración jurada en la cual manifieste que habitará la vivienda.

**Parágrafo Único.** Los ejecutores tendrán la primera opción de compra de las viviendas adquiridas por los afiliados que reciban el subsidio previsto en este Decreto-Ley y que procedan a enajenar la vivienda dentro de los primeros cinco (5) años de su obtención y están obligados a rembolsar el subsidio directo recibido, todo de conformidad con las Normas de Operación. Esta condición deberá hacerse constar en los respectivos contratos de compraventa. En caso del reembolso el ejecutor está obligado a reintegrar el monto del subsidio rembolsado al fideicomiso de inversión del fondo de recursos del sector público, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción.

**Artículo 30.** La selección de los afiliados para optar el subsidio directo a la demanda previsto en este Decreto-Ley estará sujeta a un sistema de elegibilidad. Las Normas de Operación regularán todo lo concerniente a dicho sistema, considerando variables o factores que sean cuantificables.

### Título III

#### De los fondos integrados de vivienda

#### Capítulo I

##### De los fondos

**Artículo 31.** Los recursos del Sistema de Vivienda y Política Habitacional estarán constituidos en fondos configurados por dos regímenes: el régimen de capitalización individual representado en el Fondo Mutual Habitacional y el Régimen de Solidaridad representado en el fondo de aportes del sector público.

Con los recursos de los beneficiarios de los programas reproductivos del Sistema de Vivienda y Política Habitacional, se constituyen además el Fondo de Garantía y el Fondo de Rescate.

Los programas habitacionales definidos en este Decreto-Ley también podrán ser financiados parcialmente o en su totalidad con recursos de otras fuentes distintas a las establecidas en los fondos mencionados en este artículo.

**Artículo 32.** La administración de los recursos del Sistema de Vivienda y Política Habitacional podrá ser encargada a entes de carácter público, privado o mixto.

**Artículo 33.** El Ministerio de Infraestructura previa opinión del Servicio Autónomo del Fondo Integrado de Vivienda y Política Habitacional deberá convenir la administración del Fondo Mutual Habitacional, del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo de Garantía y del Fondo de



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

Rescate, mediante fideicomisos de inversión o contrato de administración, con el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, sin perjuicio de que, previa autorización del Presidente de la República en Consejo de Ministros, participen en la administración de cualesquiera de ellos, entes públicos, privados o mixtos. Los administradores de dichos fondos estarán obligados a mantener los recursos y sus rendimientos en cuenta distinta de su patrimonio.

**Artículo 34.** Los recursos de los fondos previstos en este capítulo, deberán estar colocados:

1. En préstamos a los afiliados al Sistema de Vivienda y Política Habitacional dirigidos a los programas reproductivos previstos en el presente Decreto-Ley;
2. En préstamos para la construcción de viviendas dirigidas a los afiliados del Sistema de Vivienda y Política Habitacional.

**Parágrafo Primero.** Los recursos que no fueren colocados en los préstamos a que se refieren los numerales 1 y 2 de este artículo, deberán colocarse en inversiones que garanticen solvencia, liquidez y rentabilidad, en atención al tipo de inversión; deberá preferirse títulos valores relacionados con el área de vivienda emitidos por instituciones financieras calificadas y de primer orden, y deberá privilegiarse el equilibrio y la diversificación de la inversión en atención al riesgo de cada instrumento. Dichas inversiones estarán representadas en los siguientes instrumentos:

1. Títulos valores emitidos y garantizados por la República de Venezuela y por el Banco Central de Venezuela;
2. Bonos, depósitos a plazo y otros instrumentos de renta fija emitidos por instituciones regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo;
3. Bonos y otros títulos de renta fija de empresas públicas y privadas cuya oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores;
4. Acciones y bonos de sociedades mercantiles cuyo objeto social sea la construcción, promoción o ejecución de proyectos habitacionales incluyendo los destinados al arrendamiento cuya oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del presente Decreto-Ley y lo establecido en las Normas de Operación;
5. Otros que determine el Consejo Nacional de la Vivienda.

**Parágrafo Segundo.** El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda en coordinación con el Consejo Nacional de la Vivienda fijará el porcentaje de la inversión en cartera de riesgo que pueda ser adquirida con recursos de los fondos a que se refiere el presente Decreto-Ley, de conformidad con las Normas de Operación relativas a la calificación del riesgo.

## Capítulo II Del Fondo Mutual Habitacional





# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 35.** El Fondo Mutual Habitacional estará constituido por los aportes que mensualmente deberán efectuar los empleados u obreros y los empleadores o patronos, tanto del sector público como del sector privado, en las cuentas del Fondo Mutual Habitacional abiertas en instituciones financieras, regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, y que cumplan con los requisitos de calificación establecidos en las Normas de Operación del presente Decreto-Ley.

El aporte al Fondo Mutual Habitacional es de carácter obligatorio. No obstante, los afiliados al Sistema de Vivienda podrán participar voluntariamente en el Fondo Mutual Habitacional.

**Parágrafo Único.** Se exceptúan de la obligación establecida en este artículo aquellas personas que hayan alcanzado la edad de sesenta (60) años, salvo que manifiesten su voluntad de continuar cotizando al Fondo Mutual Habitacional o que les quede pendiente la cancelación de cuotas de créditos otorgados de conformidad con el presente Decreto-Ley.

**Artículo 36.** El aporte obligatorio de los empleados y obreros estará constituido por el uno por ciento (1%) de su remuneración, y el de los empleadores o patronos estará constituido por el dos por ciento (2%) del monto erogado por igual concepto. Los empleadores o patronos deberán retener las cantidades a los trabajadores, efectuar sus propias cotizaciones y depositar dichos recursos en la cuenta única del Fondo Mutual Habitacional a nombre de cada empleado u obrero dentro de los primeros siete (7) días hábiles de cada mes, a través de la institución financiera receptora.

El aporte de los empleados y obreros, y el de los empleadores o patronos a que se refiere este artículo, podrá ser revisado y ajustado anualmente por el Consejo Nacional de la Seguridad Social, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda. En todo caso, dicha cotización obligatoria no podrá ser mayor a las establecidas en este artículo.

La base de cálculo del aporte al Fondo Mutual Habitacional será el salario normal que percibe el trabajador de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo.

**Parágrafo Primero.** El porcentaje cotizado 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 de la materia.

**Parágrafo Segundo.** Las personas naturales que ejerzan actividades por cuenta propia y, por tanto, no tengan relación de dependencia patronal, podrán incorporarse al Fondo Mutual Habitacional efectuado mensual y consecutivamente depósitos equivalentes al tres por ciento (3%) de sus ingresos promedios mensuales, en instituciones financieras regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, que cumplan con los requisitos establecidos en las Normas de Operación. En todo caso, el aporte mensual no será menor al tres por ciento (3%) del salario mínimo mensual.

Para ser beneficiarios de los programas reproductivos previstos en el artículo 12 de este Decreto-Ley, las personas naturales a que se refiere este parágrafo deberán cotizar al Fondo Mutual



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

Habitacional y tener un mínimo de doce (12) cotizaciones, de conformidad con las Normas de Operación.

Este número mínimo de cotizaciones podrá ser modificado por decisión del Consejo Nacional de la Vivienda.

**Parágrafo Tercero.** Las instituciones financieras entregarán a cada ahorrista, una libreta de Fondo Mutual Habitacional personalizada, para el control de la cuenta única del Fondo Mutual Habitacional.

**Parágrafo Cuarto.** En el transcurso de los sesenta (60) días continuos siguientes a la vigencia de este Decreto-Ley, los patronos están en la obligación de informar a sus trabajadores todo lo relacionado con sus ahorros. Esta obligación es extensiva a aquellos patronos que por cualquier causa hayan prescindido de algún trabajador y hubiesen descontado el porcentaje correspondiente.

**Artículo 37.** Los cotizantes del Fondo Mutual Habitacional sólo podrán disponer de sus aportes obligatorios en los siguientes supuestos:

1. Para el pago total o parcial del precio de adquisición de la vivienda, que sirve de asiento principal del empleado u obrero, o para el pago del costo de mejoramiento o ampliación de la vivienda de su propiedad, en las condiciones que establezcan las Normas de Operación.
2. Para la amortización de préstamos hipotecarios otorgados con los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional o de Otras Fuentes, en los términos, frecuencia y condiciones que se establezcan en las Normas de Operación.
3. Para atender el pago de los cánones de arrendamiento de las viviendas ejecutadas de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del presente Decreto-Ley.
4. Por haber sido el ahorrista beneficiario de jubilación o de pensión por incapacidad y, en todo caso, por haber alcanzado la edad de sesenta (60) años, salvo que el ahorrista respectivo todavía sea beneficiario de un préstamo otorgado conforme a este Decreto-Ley.
5. Por fallecimiento del ahorrista, en cuyo caso formará parte del haber hereditario.

**Parágrafo Primero.** Los haberes de cada cotizante en el Fondo Mutual Habitacional podrán ser objeto de cesión total o parcial entre su titular y otro cotizante, sin intermediario alguno, siempre y cuando el titular no sea beneficiario de un crédito hipotecario otorgado conforme a este Decreto-Ley y el adquirente de la vivienda esté incorporado al Fondo Mutual Habitacional y llene los demás requisitos de este Decreto-Ley y de sus Normas de Operación.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV. LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Parágrafo Segundo.** Los cotizantes podrán ceder total o parcialmente sus haberes en el Fondo Mutual a favor del Fondo de los Aportes del Sector Público a los fines de que sean utilizados en alguno de los Programas Habitacionales no reproductivos, de conformidad con lo establecido en las Normas de Operación. El cedente podrá escoger el Programa para el cual ha cedido sus ahorros.

**Parágrafo tercero.** Los afiliados al Sistema de Vivienda y Política Habitacional podrán transferir sus haberes en el Fondo Mutual Habitacional a otra institución financiera afiliada al régimen del Fondo Mutual Habitacional, cuando lo consideren conveniente a sus intereses. Esta transferencia sólo podrá efectuarse cuando los haberes hayan permanecido depositados por lo menos seis (6) meses en la respectiva institución. Las Normas de Operación regularán todo lo relativo a la movilización de las cuentas del Fondo Mutual Habitacional contemplado en este artículo.

**Artículo 38.** Las cotizaciones del Fondo Mutual Habitacional y los rendimientos del Fondo serán abonados en las cuentas de los participantes del Fondo.

**Artículo 39.** Las cuentas del Fondo Mutual Habitacional son inembargables.

**Artículo 40.** Los recursos del Fondo Mutual Habitacional sólo podrán ser utilizados en los programas habitacionales reproductivos o mixtos señalados en el artículo 12 de este Decreto-Ley y dicho Fondo estará integrado por:

1. Las cotizaciones del Fondo Mutual Habitacional;
2. Las recuperaciones de capital de los préstamos otorgados;
3. Los rendimientos de sus colocaciones;
4. Los intereses generados por los préstamos otorgados, una vez deducido el porcentaje que corresponda a los costos operativos de estos intereses;
5. Los dividendos y ganancias de capital de las acciones adquiridas conforme al numeral 4 del artículo 34.

Las Normas de Operación establecerán los mecanismos para facilitar créditos complementarios que las empresas u otras instituciones o personas puedan conceder para contribuir con el adquirente de la solución habitacional.

**Artículo 41.** Los recursos del Fondo Mutual Habitacional que reciban las instituciones financieras, así como los créditos hipotecarios que se otorguen con tales recursos y su recuperación, no formarán parte de su patrimonio y serán contabilizados en cuentas separadas de conformidad con lo que establezca la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 42.** Los rendimientos de los aportes de los participantes del Fondo Mutual Habitacional serán calculados obteniendo el promedio ponderado de los rendimientos netos de los distintos tipos de inversión operativos que constituyen la cartera de activos financieros del Fondo.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 43.** Las instituciones financieras que reciban recursos del Fondo Mutual Habitacional, deberán enterar al Fondo Mutual Habitacional los aportes captados, más la recuperación del capital de los préstamos otorgados y sus intereses, deducidos los costos operativos, establecidos por las Normas de Operación.

**Parágrafo Único.** El o los administradores del Fondo Mutual Habitacional contabilizarán separadamente los aportes que reciban de las instituciones financieras. Para cumplir con los programas previstos en este Decreto-Ley, las instituciones financieras deberán presentar al Fondo Mutual Habitacional un cronograma de desembolsos.

Las Normas de Operación regularán todo lo relacionado con el cumplimiento de estos cronogramas.

### Capítulo III Del Fondo de Aportes del Sector Público

**Artículo 44.** En la Ley de Presupuesto se asignará anualmente al Fondo de Aportes del Sector Público, créditos por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) de los ingresos ordinarios estimados en el respectivo presupuesto, deducidos los montos correspondientes al Situado Constitucional.

**Parágrafo Primero.** No se considerará parte de los créditos previstos en este artículo, los recursos que el Estado destine a la construcción de obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano que no estén vinculados directamente a la ejecución de los programas previstos en el presente Decreto-Ley.

**Parágrafo Segundo:** Cuando en la Ley Especial de Endeudamiento para un Ejercicio Fiscal se contemple la asignación de recursos provenientes de operaciones de crédito público para financiar programas y proyectos previstos en la presente Ley, el monto que resulte de la aplicación de la regla de asignación presupuestaria anual al Fondo de Aportes del Sector Público se compensará con dicho financiamiento.

**Artículo 45.** En los presupuestos anuales correspondientes a las Entidades Federales y a los Municipios del país, se asignará créditos por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) de las asignaciones por ellos percibidas por concepto de Situado, para la ejecución de los programas de vivienda a que se refiere este Decreto-Ley.

**Artículo 46.** En la oportunidad de la elaboración del Proyecto de Ley de Presupuesto de la República, el Consejo Nacional de la Vivienda solicitará a la Oficina Central de Presupuesto la información correspondiente al monto de los Aportes del Sector Público y con base en dicha información deberá determinar la disponibilidad que cada organismo público ejecutor tendrá en el fideicomiso de inversión del Fondo de Aportes del Sector Público.

**Artículo 47.** Los recursos del fideicomiso de inversión a que se contrae este capítulo serán utilizados para lo siguiente:



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

1. Ejecución de los programas habitacionales previstos en el presente Decreto-Ley dirigidos a personas o familias sin ingresos o familias con ingresos mensuales menores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) o a la Comunidad Organizada constituida por familias con ingresos mensuales menores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.).
2. Subsidio directo a la demanda de aquellas familias con ingresos mensuales menores o iguales a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.).
3. Subsidio directo a la demanda de las familias con ingresos mensuales comprendidos entre cincuenta y cinco (55 U.T.) y ciento diez unidades tributarias (110 U.T.); en este caso sólo podrá utilizarse los rendimientos que produzca el fideicomiso de inversión.
4. Cubrir los costos de administración del fideicomiso de inversión previsto para el Fondo de Aportes del Sector Público.
5. Cubrir los costos operativos inherentes a la administración de los programas previstos en el presente Decreto-Ley, de acuerdo a los límites que mediante resolución fije el Consejo Nacional de la Vivienda.
6. Incrementar el Fondo de Aportes del Sector Público de acuerdo con lo estipulado en este capítulo.

Las Normas de Operación establecerán los mecanismos para facilitar créditos complementarios que las empresas u otras instituciones o personas puedan conceder para contribuir con el adquirente de la vivienda.

**Artículo 48.** Los ejecutores de los programas previstos en el presente Decreto-Ley, deberán abrir fideicomisos de administración para la ejecución de dichos programas. Los recursos de estos fideicomisos estarán constituidos por las transferencias directas que les haga el Fondo de Aportes del Sector Público, correspondiente al presupuesto de los programas, incluyendo los costos operativos de los ejecutores. El fideicomiso de administración adicionalmente se alimentará de los rendimientos de sus colocaciones e inversiones y las recuperaciones de capital e intereses de los préstamos que se otorguen con estos recursos. Los costos de administración del fideicomiso de administración estarán a cargo del fondo fideicometido.

Los ejecutores de programas previstos en este Decreto-Ley deberán presentar al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda los respectivos cronogramas de desembolsos.

**Parágrafo Único.** Las Normas de Operación regularán lo concerniente a los cronogramas y al funcionamiento de los fideicomisos de administración.

### Capítulo IV Del Fondo de Garantía



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 49.** El Fondo de Garantía, creado en activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primeras que deben pagar los beneficiarios de préstamos o créditos tiene por objeto cubrir, en los términos y porcentajes que establezcan las Normas de Operación, los siguientes riesgos:

1. Recuperación de los préstamos otorgados a los afiliados y a otros beneficiarios, destinados a la adquisición, construcción, mejora miento y ampliación de viviendas. La garantía del Fondo ampara hasta el saldo del capital del préstamo, los intereses adeudados, los gastos de juicio, las cuotas de condominio, las tasas de servicios públicos, los impuestos municipales y la reparación de la vivienda.
2. Fallecimiento de beneficiarios de préstamos. La garantía cubrirá hasta el saldo del capital del préstamo. La institución o ente otorgante del financiamiento deberá aplicar el monto que reciba el Fondo de Garantía a la amortización del saldo adeudado y liberar la garantía sobre el inmueble si fuere el caso, o a reducir el saldo adeudado en la proporción que corresponda.
3. Los daños que se ocasionen en el inmueble con motivo de incendio, terremoto, inundación u otros riesgos previstos en el contrato de garantía. La cobertura amparará los daños hasta por el monto garantizado. El prestatario ejercerá la garantía por intermedio de la institución financiera u organismo otorgante del préstamo para ser destinada a la reparación de la vivienda.
4. Recuperación de las inversiones en cartera de riesgo que se hagan con el Fondo Mutual Habitacional.

**Parágrafo Primero.** Las garantías de restitución de préstamos hipotecarios, previstas en el numeral 1 de este artículo, serán ejercidas por la institución u organismo que hubiese otorgado el préstamo, una vez efectuada la venta del inmueble adquirido en remate judicial o por dación en pago. El producto de la venta será aplicado por la institución financiera u organismo, a cubrir los gastos efectuados y el saldo de capital adeudado, en los términos previstos en este artículo y en los porcentajes y condiciones que determinen las Normas de Operación. Cualquier excedente deberá ser colocado en el Fondo Mutual Habitacional y en el Fondo de Aportes del Sector Público, o usado para restituir los fondos provenientes de otras fuentes, según corresponda.

**Parágrafo Segundo.** El monto y forma de pago de las primeras para la cobertura de las garantías previstas en este artículo, serán establecidos por el Consejo Nacional de la Vivienda en los términos que señalen las Normas de Operación. El retardo en el pago de las primeras por parte de las instituciones financieras y de los ejecutores de viviendas con recursos de este Decreto-Ley, causará intereses a la tasa activa promedio de los seis (6) principales bancos del país.

**Artículo 50.** Con el objeto de respaldar los riesgos previstos en este capítulo, el Fondo de Garantía deberá constituir y mantener las siguientes reservas:

1. Reservas de garantía de restitución de préstamos hipotecarios.
2. Reservas de garantía en caso de fallecimiento del prestatario.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

3. Reservas de garantía por daños al inmueble derivados de los riesgos previstos en las Normas de Operación.

**Artículo 51.** El producto de las colocaciones que se efectúen con los recursos del Fondo de Garantía y los beneficios que se obtengan de sus operaciones serán destinados a incrementar dicho Fondo.

**Artículo 52.** Los préstamos y créditos que se otorguen con recursos que provengan del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional y de Otras Fuentes, deberán estar amparados por el Fondo de Garantía previsto en este capítulo. El pago de las primas correspondientes estará a cargo del beneficiario del préstamo. El monto y forma de pago de las primas para la cobertura de las garantías previstas en este capítulo, serán establecidas por el Consejo Nacional de la Vivienda en los términos que señalen las Normas de Operación.

### **Capítulo V Del Fondo de Rescate**

**Artículo 53.** El Fondo de Rescate creado por 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, continuará vigente y tiene por objeto cubrir en los términos y porcentajes que se establezcan en las Normas de Operación el riesgo de cancelación del saldo de los préstamos otorgados con recursos del Fondo del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional y de Otras Fuentes, adeudado por el beneficiario al vencimiento del plazo del préstamo, una vez aplicado el monto del Fondo Mutual Habitacional acumulado por el prestatario, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de refinanciamiento definido en el presente Decreto-Ley. Este Fondo continuará conformado con primas que deben pagar los beneficiarios de préstamos o créditos.

Los créditos otorgados antes de la entrada en vigencia de este Decreto-Ley continuarán amparados por el Fondo de Rescate.

**Parágrafo Primero.** Con el objeto de respaldar el riesgo previsto en este artículo, el Fondo de Rescate deberá constituir y mantener una reserva suficiente para garantizar la cobertura del saldo de capital por vencimiento de los créditos.

**Parágrafo Segundo.** El monto y forma de pago de las primeras, la vigilancia y control del Fondo de Rescate y el régimen aplicable al destino del producto de las colocaciones se regirán por las disposiciones del Fondo de Garantía previsto en este Decreto-Ley, en cuanto sean aplicables.

**Artículo 54.** El o los entes encargados de la administración de los recursos del Fondo de Rescate deberán informar de sus operaciones al Servicio Autónomo de Fondo Integrados de Vivienda, Consejo Nacional de la Vivienda y harán anualmente un corte de cuentas que deberá ser certificado por un Contador Público Colegiado. La administración de los recursos del Fondo de Rescate se realizarán conforme a las previsiones de este Decreto-Ley y sus Normas de Operación.

### **Título IV De la Emisión de Cédulas o Títulos Hipotecarios y Certificados de Participación**



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 55.** Las instituciones financieras afiliadas al programa del Fondo Mutual Habitacional quedan autorizadas para emitir Cédulas o Títulos Hipotecarios con garantía de los saldos deudores de los préstamos hipotecarios a su favor, concedidos a los afiliados de acuerdo con este Decreto-Ley, e igualmente para emitir Certificados de Participación sobre dicha cartera, con el objeto de destinar los nuevos recursos al otorgamiento de créditos hipotecarios en las condiciones del presente Decreto-Ley.

**Artículo 56.** Las Cédulas o Títulos Hipotecarios tendrán sobre los préstamos con garantía hipotecaria que los avalan, los derechos que la Ley otorga al acreedor hipotecario, sin necesidad de inscripción o registro alguno. La fecha de emisión no producirá privilegio alguno entre las Cédulas o Títulos Hipotecarios.

**Artículo 57.** Las instituciones financieras regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, calificadas, para procurarse recursos destinados a programas de este Decreto-Ley, podrán ceder o vender a otras instituciones financieras calificadas, préstamos hipotecarios otorgados a los afiliados, en cuyo caso deberán obtener autorización del Consejo Nacional de la Vivienda, la cual deberá ser publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela y no se requerirá la protocolización de documento alguno.

El mismo procedimiento se aplicará para la constitución de los fideicomisos que se requieran para la titularización o emisión de Certificados de Participación.

**Artículo 58.** Las instituciones financieras deberán obtener certificación de auditores externos, sobre el saldo de la cartera de préstamos hipotecarios que constituirá la garantía de las Cédulas o Títulos Hipotecarios o de los Certificados de Participación, previa mente a la colocación de los mismos.

**Artículo 59.** La notificación al deudor hipotecario a que se refiere el artículo 1550 del Código Civil sobre la cesión del crédito, la efectuará la institución financiera cedente mediante publicación en un diario de circulación nacional o local de la jurisdicción donde se encuentren ubicados los inmuebles que garantizan los créditos objeto de la operación.

**Artículo 60.** Las instituciones financieras deberán informar al Consejo Nacional de la Vivienda, a la Superintendencia del Sistema de Vivienda y a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, acerca de las emisiones de Cédulas o Títulos Hipotecarios y de Certificados de Participación que proyecten realizar, con indicación del monto estimado, costos de emisión, características de las Cédulas o Títulos Hipotecarios o Certificados de Participación, destinos de los recursos que obtendrán y cuales quiera otras que específicamente le exijan dichos organismos. Los recursos provenientes de estas operaciones deberán ser colocados, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción, en el Fondo Mutual Habitacional o en el Fondo de Aportes del Sector Público, según el origen de la cartera de préstamos, hasta tanto sean reinvertidos en los programas objeto de este Decreto-Ley.

**Artículo 61.** En todo lo no previsto en este Título se aplicará las disposiciones de la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.





# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

### TITULO V

#### De las Garantías de los Préstamos

**Artículo 62.** Los préstamos que se otorguen a los afiliados bajo el régimen de este Decreto-Ley quedan garantizados con un hipoteca sobre el inmueble objeto del mismo, denominada Hipoteca Legal Habitacional, a favor de la institución otorgante del crédito, según el caso y de acuerdo a lo establecido en el respectivo documento de hipoteca, hasta la concurrencia con el total adeudado por concepto de saldo de capital, incluyendo el refinanciamiento de intereses previstos en el Artículo 23, intereses ordinarios y de mora, gastos judiciales, honorarios de abogado y otros gastos directamente vinculados con la operación de crédito.

**Parágrafo Primero.** La hipoteca legal habitacional podrá abarcar la capitalización de intereses, el refinanciamiento y la reestructuración de las obligaciones, según el caso.

**Parágrafo Segundo.** La hipoteca legal habitacional podrá ser compartida entre los distintos acreedores de acuerdo a los contra tos suscritos entre las partes.

**Parágrafo Tercero.** Las Normas de Operación contemplarán lo relativo a las garantías necesarias en caso de imposibilidad de constitución de la garantía a que se refiere este artículo.

**Artículo 63.** Los préstamos a corto plazo para construcción quedarán garantizados con hipoteca convencional de primer grado, conforme a las previsiones del Código Civil.

**Artículo 64.** El inmueble objeto de la hipoteca legal habitacional quedará afectado a un patrimonio separado, excluido de la prenda común de los acreedores restantes del deudor del crédito hipotecario y el inmueble no podrá ser enajenado sin la autorización del acreedor hipotecario, mientras el préstamo otorgado de conformidad con el presente Decreto-Ley no haya sido cancelado.

**Artículo 65.** El procedimiento aplicable a la ejecución de la hipoteca legal habitacional se regirá por las disposiciones previstas en el Código de Procedimiento Civil para la ejecución de hipoteca. El acreedor hipotecario podrá presentarse como postor ofreciendo como caución el monto del crédito.

**Artículo 66.** En caso de descalificación de una institución financiera del programa de este Decreto-Ley por parte del Consejo Nacional de la Vivienda, el traspaso de las carteras activas, pasivas, fideicomisos y otras operaciones realizadas con recursos de este Decreto-Ley, a una o más instituciones financieras, se efectuará mediante resolución de dicho Consejo que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela. En caso de traspaso de cartera hipotecaria no se requerirá la protocolización de documento alguno. La resolución señalada deberá contener la identificación de las instituciones financieras que intervienen en las operaciones de traspaso con indicación de las Oficinas Subalternas de Registro donde se encuentren protocolizados los documentos de hipoteca correspondientes.

### TITULO VIII

#### Del Consejo Nacional de la Vivienda



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 67.** El Consejo Nacional de la Vivienda, creado por la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124 Extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989, a partir del 1° de enero de 1999 tiene carácter de instituto autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio distinto al de Fisco Nacional, con autonomía administrativa y funcional en los términos previstos en el presente Ley y está adscrito al Ministerio de Infraestructura.

**Artículo 68.** El patrimonio del Consejo Nacional de la Vivienda como instituto autónomo, está constituido por:

1. Los bienes y los aportes que el Ejecutivo Nacional haya efectuado hasta la entrada en vigencia del presente Decreto-Ley y los que efectúe con posterioridad a su entrada en vigencia;
2. La Contribución Especial a que se refiere el artículo 64 de este Decreto-Ley;
3. El monto acumulado y depositado en el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, por concepto de la Contribución Especial conforme al régimen previsto para el 31 de diciembre de 1998;
4. El producto de sus operaciones y la ejecución de sus actividades;
5. Las donaciones, aportes y cualesquiera otros bienes o derechos que reciba de personas naturales o jurídicas, así como todos los bienes que adquiera por cualquier título.

**Artículo 69.** El financiamiento de los gastos del Consejo Nacional de la Vivienda se hará con cargo a créditos previstos mediante transferencias en el Presupuesto de Gastos del Ministerio de Infraestructura y al producto de una Contribución Especial con cargo a los beneficiarios de créditos otorgados con recursos del Fondo Mutual Habitacional y de Otras Fuentes, la cual estará constituida por una cantidad del cero punto cinco por ciento (0,5%) de los créditos otorgados por las instituciones financieras. Esta contribución será recaudada por una sola vez por las instituciones financieras, en la oportunidad del otorgamiento de los créditos y deberá ser transferida por las mismas instituciones financieras, directa e inmediatamente, al Consejo Nacional de la Vivienda.

**Artículo 70.** Son atribuciones del Consejo Nacional de la Vivienda:

1. Asesorar y contribuir técnicamente en la definición de la Política Habitacional del Estado.
2. Elaborar el Plan Quinquenal de Vivienda.
3. Elaborar anualmente el Plan Nacional de Vivienda, en función de las asignaciones presupuestarias del Fondo de Aportes del Sector Público; los recursos disponibles en este Fondo: los recursos a que se refiere el artículo 45 de este Decreto-Ley; los recursos disponibles en el Fondo Mutual Habitacional, las



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

estimaciones del Fondo Mutual Habitacional conforme al Ejercicio Fiscal correspondiente y las estimaciones de los recursos de Otras Fuentes. La asignación de los recursos a los distintos programas habitacionales tomará en cuenta, entre otras variables, el incremento anual de la demanda de nuevas viviendas en virtud del crecimiento vegetativo de la población.

4. Conocer, supervisar y evaluar la aplicación de la Política Habitacional y la ejecución del Plan Nacional Quinquenal de Vivienda, así como de los Planes Anuales Habitacionales.
5. Vigilar el cumplimiento de los programas desarrollados por los sectores público y privado, a fin de que los mismos se lleven a cabo de conformidad con la política habitacional y metas establecidas, así como a las previsiones del presente Decreto-Ley y sus Normas de Operación.
6. Solicitar del Ejecutivo Nacional a través del Ministerio de Infraestructura, el otorgamiento de los estímulos contemplados en este Decreto-Ley y proponer los que considere necesarios para la marcha de los programas habitacionales que se tengan establecidos o que se vayan a iniciar.
7. Definir y ejecutar la Política Nacional de Investigación en Vivienda y Desarrollo Urbano y promover, apoyar y fomentar el proceso de investigación e información de vivienda, a través de los organismos públicos y privados competentes.
8. Establecer mecanismos de información masiva sobre la asistencia habitacional.
9. Organizar y prestar asistencia técnica habitacional a los diferentes actores que participan en los programas previstos en este Decreto-Ley, en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros, urbanísticos, entre otros, relacionados con los procesos de construcción, mejoramiento y ampliación de las viviendas, así como con la ejecución y mantenimiento de obras de infraestructura y servicios.
10. Promocionar la organización de la comunidad y estimular la formación y creación de cooperativas, asociaciones civiles sin fines de lucro, consorcios y cualesquiera otras formas de organización previstas en la Ley.
11. Supervisar, controlar, evaluar y fiscalizar a los entes que intervengan en la administración de los recursos de los fondos que conforman el Sistema de Vivienda y Política Habitacional.
12. Controlar y fiscalizar los recursos de los fondos que conforman el Sistema de Vivienda y Política Habitacional, sin menoscabo de las funciones contraloras de los demás órganos competentes.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

13. Iniciar y sustanciar procedimientos e imponer las multas y demás sanciones previstas en este Decreto-Ley.
14. Coordinar la participación de los diversos entes públicos y privados en la ejecución y financiamiento de los programas habitacionales en función de la disponibilidad de los recursos.
15. Presentar anualmente al Presidente de la República y al Congreso Nacional, a través del Ministro de Infraestructura un informe sobre la gestión cumplida, planes ejecutados, situación de los recursos y cualesquiera otros aspectos relacionados con la ejecución de los programas habitacionales. Hacer del conocimiento de los organismos de control a que corresponda, el o los entes que hayan utilizado los recursos para el desarrollo de viviendas, u otorgado subsidios que no llenen las exigencias previstas en este Decreto-Ley, o no hayan cumplido con las obligaciones establecidas en la misma.
16. Elaborar las Normas de Operación previstas en este Decreto-Ley, las cuales deberán ser sometidas a la aprobación del Presidente de la República en Consejo de Ministros, a proposición del Ministro de Infraestructura y publicadas en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Las Normas de Operación deberán ser revisadas y actualizadas cuando el Consejo Nacional de la Vivienda lo considere necesario.
17. Llevar el Registro Nacional de Empresas Promotoras, Constructoras de Viviendas y de las organizaciones comunitarias, así como el Registro de Bancos e Instituciones Financieras calificadas, de conformidad con el presente Decreto-Ley.
18. Definir un Sistema de Elegibilidad y Registro de Beneficiarios del subsidio directo, que será aplicado por los entes ejecutores de este Decreto-Ley.
19. Dictar y publicar en la Gaceta Oficial su Reglamento Interno, el cual definirá su estructura organizativa y de cargos, previa opinión de los órganos competentes.
20. Dictar y hacer cumplir las Normas de administración de sus empleados y obreros, a quienes se les aplicará la Ley de Carrera Administrativa o la Ley Orgánica del Trabajo, según corresponda.
21. Dictar las resoluciones que considere necesarias para el cumplimiento de este Decreto-Ley y sus Normas de Operación.
22. Las demás que le correspondan conforme a este Decreto-Ley.

**Artículo 71.** Los organismos de la administración pública están en la obligación de prestar el apoyo



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

técnico que les sea solicitado por el Consejo Nacional de la Vivienda, para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en este Decreto-Ley.

**Artículo 72.** El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá un Directorio integrado por un Presidente y cuatro (4) Directores Principales, los cuales serán designados por el Presidente de la República, por un período de tres (3) años. Uno de estos Directores y su correspondiente suplente, será postulado en una quinaria por la confederación sindical que represente el mayor número de trabajadores a escala nacional, que haya tenido más regularidad en su funcionamiento y cuyas actividades se cumplan en mayor extensión territorial, y otro de estos Directores y su correspondiente suplente será postulado en una quinaria por el organismo empresarial más representativo del país. En la misma oportunidad serán designados los Directores Suplentes de cada uno de los Directores Principales, quienes podrán concurrir a las reuniones del Directorio, con voz pero sin voto, cuando sean convocados por resolución expresa del Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda.

En caso de falta absoluta del Presidente o de un Director Principal, el Presidente de la República procederá a reemplazarlo y el sustituto continuará el período para el cual fue designado su predecesor.

Las faltas temporales del Presidente las cubrirá el Director que él designe.

Se considerará falta absoluta de un Director la inasistencia por tres (3) veces consecutivas, sin causa justificada, a las reuniones del Directorio.

El Directorio será la máxima autoridad del Consejo Nacional de la Vivienda, pudiendo delegar en el Presidente las atribuciones que considere necesarias a los fines del cumplimiento de los objetivos de este Decreto-Ley, con excepción de lo dispuesto en el artículo 77.

**Artículo 73.** El Presidente y los Directores deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Ser de nacionalidad venezolana;
2. Tener treinta (30) años de edad en el momento de su designación;
3. Ser persona solvente y de reconocida competencia en la materia.

**Artículo 74.** El Consejo Nacional de la Vivienda gozará de las prerrogativas, privilegios y exenciones de orden procesal, civil y tributario que acuerda la Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional al Fisco Nacional.

**Artículo 75.** El Directorio del Consejo Nacional de la Vivienda, previa convocatoria del Presidente, se reunirá por lo menos una (1) vez cada quince (15) días o cuando así lo soliciten tres (3) de sus miembros principales.

Para la validez de las reuniones del Directorio, se requerirá la presencia del Presidente y de por lo menos tres (3) Directores Principales o sus respectivos suplentes, y sus decisiones se tomarán por la simple mayoría del voto de los presentes. En caso de empate, el Presidente tendrá doble voto.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

Cuando un Director, o el Presidente, tuviese alguna relación directa o indirecta con algún asunto tratado por el Directorio, lo hará conocer al mismo y se abstendrá de participación en su discusión y en la decisión que al respecto se tome, en caso contrario la decisión del Directorio será nula, sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de la Ley. Esta circunstancia se hará constar en el acta respectiva.

**Artículo 76.** Corresponde al Directorio aprobar los contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones que le atribuye este Decreto-Ley al Consejo Nacional de la Vivienda.

**Artículo 77.** Corresponde al Directorio como máxima autoridad del Consejo Nacional de la Vivienda, la fiscalización, vigilancia, control y regulación del Fondo Mutual Habitacional, el Fondo de Aportes del Sector Público, el Fondo de Garantía y el Fondo de Rescate, de sus respectivos recursos, de los distintos entes que intervienen en su administración, así como la imposición de las sanciones previstas en este Decreto-Ley.

El Consejo Nacional de la Vivienda contará con una estructura administrativa profesional especializada encargada de las funciones a que se refiere este artículo.

**Artículo 78.** El Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda será la máxima autoridad ejecutiva de dicho organismo y le corresponde la designación, remoción y destitución del personal del mismo.

**Artículo 79.** La remuneración del Presidente la determinará el Directorio del Consejo Nacional de la Vivienda, en sesión especial exceptuada de la condición fijada en el Artículo anterior, que será realizada sin su presencia. La asistencia a las reuniones del Consejo Nacional de la Vivienda dará derecho a los Directores a percibir dietas por tal concepto.

**Artículo 80.** El Presidente de la República separará de su cargo al Presidente o a los Directores del Consejo Nacional de la Vivienda, por las siguientes causas:

1. Falta de probidad, vías de hecho, injuria, conducta inmoral o actos lesivos a los fines que persigue este Decreto-Ley;
2. Condena penal que implique privación de libertad o de responsabilidad administrativa;
3. Incumplimiento de las obligaciones inherentes a sus responsabilidades.

**Artículo 81.** Las decisiones del Consejo Nacional de la Vivienda agotan la vía administrativa.

### TITULO IX Del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 82.** Se crea el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV) sin personalidad jurídica adscrito al Ministerio de Infraestructura, el cual tendrá a su cargo la administración y supervisión de los Fondos que conforman el Sistema de Vivienda y Política Habitacional.

**Artículo 83.** El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda dependerá jerárquicamente del Ministro de Infraestructura y estará bajo la responsabilidad de un Consejo de Administración, dirigido por la misma persona que se desempeñe como Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda, quien ejercerá su representación legal, conformado por cuatro (4) Directores Principales designados por el Presidente de la República, por un período de tres (3) años.

En la misma oportunidad serán designados los Directores Suplentes de cada uno de los Directores Principales, quienes podrán concurrir a las reuniones del Directorio, con voz pero sin voto, cuando sean convocados por resolución expresa del Director General del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda.

El Consejo de Administración será la máxima autoridad del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, pudiendo delegar en el Director General las atribuciones que considere necesarias a los fines del cumplimiento de los objetivos de este Decreto-Ley.

**Artículo 84.** Los Directores deberán ser venezolanos, mayor de treinta (30) años de edad, solventes y de reconocida competencia y ejercicio de funciones de alta responsabilidad en al menos una de las siguientes especialidades:

1. Materia económica;
2. Materia financiera; y
3. Materia habitacional.

**Artículo 85.** No podrán ser Directores:

1. Quienes hayan sido declarados en estado de quiebra o condenados por algún delito; y
2. Quienes tengan parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el Presidente de la República, su cónyuge, uno de los Directores del Consejo Nacional de la Vivienda, su cónyuge, el Ministro de Infraestructura o su cónyuge.

**Artículo 86.** El Directorio del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, previa convocatoria del Director General, se reunirá por lo menos una (1) vez al mes o cuando así lo soliciten tres (3) de sus miembros principales o su Director General.

Para la validez de las reuniones del Directorio, se requerirá la presencia del Director General y de por lo menos tres (3) Directores Principales, debiendo estar presentes un experto de cada una de las



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

materias referidas en el artículo 84 y sus decisiones se tomarán por la simple mayoría del voto de los presentes. En caso de empate, el Director General tendrá doble voto. Cuando un Director tuviese alguna relación directa o indirectamente con algún asunto tratado por el Directorio, lo hará conocer al mismo y se abstendrá de participar en su discusión y en la decisión que al respecto se tome. Esta circunstancia se hará constar en el acta respectiva.

**Artículo 87.** El financiamiento de los gastos del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda se hará con cargo a créditos previstos mediante transferencias en el Presupuesto de Gastos del Ministerio de Infraestructura y con cargo a los fondos administrados, la cual será fijada por Resolución del Ministro de Infraestructura.

**Artículo 88.** Son atribuciones del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda:

1. Ordenar y aprobar los estudios técnicos que garanticen el equilibrio financiero y actuarial del Sistema de Vivienda y Política Habitacional;
2. Preparar su presupuesto de Ingresos y Gastos y autorizar su ejecución una vez aprobado por las instancias competentes;
3. Fijar los lineamientos de inversión de los Fondos que administra, de acuerdo a las Normas de Operación relativas a la calificación del riesgo;
4. Elaborar los proyectos de convenios para los fideicomisos de inversión que celebre el Ministerio de Infraestructura conforme a lo establecido en el artículo 33 del presente Decreto-Ley;
5. Cumplir y hacer cumplir todo lo relacionado con la certificación de los estados financieros de los fondos que están bajo su responsabilidad;
6. Preparar los convenios para constituir los fideicomisos de administración previstos en el presente Decreto-Ley, previa aprobación del Consejo Nacional de la Vivienda;
7. Autorizar los fideicomisos de administración o contratos de administración, previstos en el presente Decreto-Ley, previa opinión del Consejo Nacional de la Vivienda;
8. Cumplir con los lineamientos e instrucciones del Ministro de Infraestructura y con las demás funciones que éste le asigne o delegue conforme a la Ley.

**Artículo 89.** Corresponde al Consejo de Administración aprobar los contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones que le atribuye este Decreto-Ley.

**Artículo 90.** El Director General del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, con carácter ad-honorem, será la máxima autoridad ejecutiva de dicho organismo y le corresponde la designación, remoción y destitución del personal del mismo.





# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 91.** La asistencia a las reuniones del Consejo de Administración, dará derecho a los Directores a percibir dietas por tal concepto, fijadas por el Ministro de Infraestructura mediante resolución.

**Artículo 92.** El Presidente de la República separará de su cargo al Director General o a los directores del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, por las siguientes causas:

1. Falta de probidad, vías de hecho, injuria, conducta inmoral o actos lesivos a los fines que persigue este Decreto-Ley;
2. Condena penal que implique privación de libertad o auto de responsabilidad administrativa de la Contraloría General de la República;
3. Incumplimiento de las obligaciones inherentes a sus responsabilidades.

**Artículo 93.** El personal directivo, profesional, técnico y administrativo del Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda se registrará por la Ley de Carrera Administrativa sin perjuicio de que el Consejo de Administración apruebe escalas especiales de remuneración de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

**Artículo 94.** La organización y funcionamiento del Servicio Autónomo se determinarán en el respectivo Reglamento Orgánico dictado por el Presidente de la República en Consejo de Ministros.

### TITULO VIII DE LOS COMITÉ ESTADALES DE VIVIENDA

**Artículo 95.** Los Comité Estadales de Vivienda tienen como función la de participar con las Gobernaciones de Estado, en la formulación de los Planes Estadales de Vivienda, de acuerdo con la política habitacional del Estado a que se refiere el artículo 30 del presente Decreto-Ley y asesorar y contribuir técnicamente con el Comité de Planificación y Coordinación (COPLAN) del estado respectivo, en todo lo relativo a la materia habitacional y el desarrollo urbano.

**Artículo 96.** Los Comité Estadales de Vivienda estarán integrados por cinco (5) miembros designados por el Gobernador de la siguiente manera: dos (2) representantes de la Gobernación, uno de los cuales lo presidirá; un (1) representante de los Gobiernos Municipales, escogido de una terna que éstos presentarán al Gobernador; un (1) representante, que será postulado en una terna por la organización sindical que represente el mayor número de trabajadores a escala regional, que haya tenido más regularidad en su funcionamiento y cuyas actividades se cumplan en mayor extensión regional, y otro de estos representantes será postulado en una terna por el organismo empresarial más representativo de la región. Todos ellos deberán ser personas de reconocida experiencia y competencia en la materia habitacional.

**Artículo 97.** Los integrantes de los Comité Estadales de Vivienda deberán reunir las mismas condiciones que se exigen al Presidente y Directores del Consejo Nacional de la Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de este Decreto-Ley.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 98.** Los integrantes de los Comité Estadales de Vivienda durarán dos (2) años en sus funciones, pudiendo ser ratificados y serán removidos de sus cargos por el respectivo Gobernador de Estado, por las siguientes causas:

1. Falta de probidad, vías de hecho, injuria, conducta inmoral y actos lesivos a los fines que persigue este Decreto-Ley.
2. Condena penal que implique privación de libertad o auto de responsabilidad administrativa de la Contraloría General de la República y,
3. Incumplimiento de las obligaciones inherentes a su cargo.

**Artículo 99.** Son atribuciones de los Comité Estadales de Vivienda las siguientes:

1. Coadyuvar en la definición de la política estatal de vivienda, en concordancia con los lineamientos nacionales de política habitacional; coordinar, supervisar y evaluar su aplicación por parte de los diversos entes públicos y privados en su jurisdicción de acuerdo a lo establecido en las Normas de Operación;
2. Coordinar la formulación de los programas estadales anuales de vivienda, en función de los recursos provenientes de los aportes que realicen los sectores públicos y privados;
3. Vigilar el cumplimiento de los programas estadales de vivienda, así como el uso de los recursos provenientes de cualquiera de las fuentes previstas en este Decreto-Ley e informar al Consejo Nacional de la Vivienda acerca de su cumplimiento, a los fines de la asignación de recursos con que contarán los ejecutores regionales y municipales;
4. Presentar al Consejo Nacional de la Vivienda, en los términos y oportunidad que determinen las Normas de Operación, el Plan Anual Habitacional del Estado;
5. Presentar semestralmente al Consejo Nacional de la Vivienda un informe sobre la gestión habitacional cumplida en el Estado por los diversos agentes participantes;
6. 6. Recibir las denuncias y reclamos por violaciones o incumplimiento de las disposiciones de este Decreto-Ley en su jurisdicción y consignar ante el Consejo Nacional de la Vivienda la documentación que las sustenta;
7. Llevar el Registro Estatal de Empresas Promotoras y Constructoras de Vivienda, de las organizaciones comunitarias y enviar periódicamente al Consejo Nacional de la Vivienda una relación de este Decreto-Ley, serán determinados en las Normas de Operación,



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

con cargo a los recursos previstos en el artículo 45 del presente Decreto-Ley.

8. Dictar las Normas de su funcionamiento.

**Artículo 100.** Los gastos que ocasione el funcionamiento de los Comité Estadales de Vivienda en lo relacionado con la aplicación de este Decreto-Ley, serán determinados en las Normas de Operación, con cargo a los recursos previstos en el artículo 45 del presente Decreto-Ley.

### TITULOS X DE LAS NORMAS DE OPERACIÓN

**Artículo 101.** Las Normas de Operación regularán las materias siguientes:

1. Programas Habitacionales, Modalidades de Financiamiento y Beneficiarios:
  - a) Características de los programas habitacionales y condiciones mínimas de las soluciones habitacionales;
  - b) Términos y condiciones de las modalidades de financiamiento;
  - c) Requisitos y condiciones que deberán cumplir los diferentes actores que participan en los programas habitacionales a través de las modalidades de financiamiento establecidas;
  - d) Términos y condiciones que deberán cumplir los distintos beneficiarios a los efectos de acceder a una solución habitacional, a través de las modalidades de financiamiento establecidas.
2. Fuentes y Flujo de Recursos:
  - a) Condiciones y características del régimen del Fondo Mutual Habitacional, en tópicos tales como apertura, características y movilización de las cuentas de Fondo Mutual Habitacional; fideicomisos y contratos de administración; aplicación de los recursos y modalidades de financiamiento; plazos y condiciones para la movilización de los recursos captados y recuperados y régimen de información.
  - b) Movilización de los recursos del Fondo de Aportes del sector público; régimen de información entre los diferentes entes involucrados; características y condiciones de los fideicomisos de administración y,
  - c) Régimen para la utilización de los recursos de Otras Fuentes.
3. Características, términos y condiciones relacionados con la emisión de Cédulas o Títulos Hipotecarios y Certificados de Participación.
4. Administración del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate.
5. Calificación de riesgo de las inversiones.
6. Información necesaria para la coordinación de los planes anuales, entre el Consejo Nacional de la Vivienda y los Comité Estadales.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

7. Forma y frecuencia de la información por parte de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, involucradas en la aplicación de este Decreto-Ley, necesarias para el seguimiento y control de los objetivos de la misma; y,
8. Las demás materias que les correspondan conforme al presente Decreto-Ley.

### TITULO XI DE LOS INCENTIVOS DE LA LEY

**Artículo 102.** Las Normas de Operación podrán ser emitidas en un solo cuerpo o en cuerpos separados por materias.

**Artículo 103.** Quedan exentos del pago de derechos de registro y cualesquiera otros emolumentos, aranceles, habilitaciones, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registro Público la protocolización u otorgamiento de documentos de los préstamos o créditos, o cualquier otro instrumento que con ocasión de la adquisición, construcción, mejoramiento y ampliación de soluciones habitacionales, dirigidas a familias con ingresos menores o iguales a ciento diez unidades tributarias (110 U.T.), otorgados en virtud de la ejecución de algún programa previsto en este Decreto-Ley.

**Artículo 104.** El juicio de ejecución de hipoteca de inmuebles financiados a largo plazo con los recursos previstos en este Decreto-Ley quedará exento de cualquier gasto o arancel judicial. En caso de ejecución de hipoteca sobre inmuebles financiados con recursos del presente Decreto-Ley, los honorarios de abogados no podrán exceder del diez por ciento (10%) del saldo deudor demandado.

**Artículo 105.** El Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio de Infraestructura, previa opinión del Consejo Nacional de la Vivienda, podrá otorgar incentivos para lo siguiente:

1. Adquisición y habilitación de tierras para la construcción y venta de viviendas a menores costos y,
2. Establecimiento de planes especiales de ahorro que permitan el financiamiento de cuotas para la adquisición de soluciones habitacionales.

**Artículo 106.** Los organismos de la administración pública que deban intervenir en el otorgamiento de aprobaciones y autorizaciones relacionadas con proyectos de vivienda que formen parte de los programas contemplados en el presente Decreto-Ley, deberán dar prioridad a sus tramitaciones. El Ministerio del Interior y de Justicia velará porque los Notarios Públicos y los Registradores Subalternos den estricto cumplimiento a las disposiciones de este Decreto-Ley en todo cuanto les concierna.

### TITULO XII DE LAS SANCIONES

**Artículo 107.** Sin perjuicio de lo establecido en otras leyes, las contravenciones a este Decreto-Ley, a sus Normas de Operación y a las resoluciones emanadas del Consejo Nacional de la Vivienda,



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

serán sancionadas por este Instituto. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras aplicará a las instituciones financieras las sanciones que correspondan, por el incumplimiento de las obligaciones que les imponen la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, la Ley del Subsistema Nacional de Ahorro y Préstamo y otras leyes aplicables a las operaciones relacionadas con el manejo del Fondo Mutual Habitacional, los recursos del Sector Público y con los recursos de Otras Fuentes, a que se refiere este Decreto-Ley.

**Artículo 108.** El incumplimiento por parte del patrono o empleador, de las obligaciones que se establecen a su cargo en el artículo 36 de este Decreto-Ley, será sancionado en cada caso por el Consejo Nacional de la Vivienda, con multa por un monto equivalente al doble de la suma adeudada. Adicionalmente a la multa al patrono o empleador, éste deberá depositar en la institución financiera, a nombre del trabajador, el monto del Fondo Mutual Habitacional adeudado, conjuntamente con el monto correspondiente a los rendimientos devengados durante el lapso en el cual no efectuó la aportación.

Los patronos que retengan el Fondo Mutual Habitacional al trabajador y no lo depositen dentro del lapso previsto en el artículo 36 del presente Decreto-Ley, serán sancionados por el Consejo Nacional de la Vivienda, con multa equivalente al veinte por ciento (20%) mensual del monto retenido y no depositado, hasta un máximo de dos (2) veces el monto retenido y no depositado, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar.

**Artículo 109.** El incumplimiento de las obligaciones por parte de los entes administradores de los recursos de los Fondos previstos en el presente Decreto-Ley, será sancionado por el Consejo Nacional de la Vivienda, con multas que oscilarán entre el equivalente a setecientas unidades tributarias (700 U.T.) y un mil cuatrocientas unidades tributarias (1.400 U.T.), de acuerdo a la gravedad de la infracción y serán impuestas a las personas que integran la Junta Directiva de la institución correspondiente.

**Artículo 110.** La institución financieras que haya destinado recursos provenientes del Fondo Mutual Habitacional o del Fondo de Aportes del Sector Publico, para fines distintos a los establecidos en los artículos 37 y 47 de este Decreto-Ley, estará obligada a restituir tales recursos, sin perjuicio de la aplicación de una multa no menor del doble de dichos recursos y de las sanciones previstas en este Capítulo, a la institución y a los miembros de su Junta Directiva. El requerimiento y la sanción correspondientes estarán a cargo del Consejo Nacional de la Vivienda.

El retardo en la devolución de estos recursos quedará sujeto a la tasa de interés moratoria máxima que permita el Banco Central de Venezuela a las instituciones financieras y su monto pasará a formar parte del Fondo Mutual Habitacional o del Fondo de los Aportes del Sector Público, según el caso.

**Artículo 111.** Todo aquel que reciba un préstamo para construir que no cumpla con las obligaciones establecidas en las Normas de Operación y en las resoluciones emanadas del Consejo Nacional de la Vivienda y en el respectivo contrato de préstamo, será sanciona do por el Consejo Nacional de la Vivienda con multa que oscilará según la gravedad de la falta, entre el dos por ciento (2%) y el veinte por ciento (20%) del monto del préstamo acordado, sin perjuicio de las acciones que,



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

conforme a la relación contractual, correspondan a la institución financiera u organismo que le concedió el crédito. En caso de reincidencia el Consejo Nacional de la Vivienda podrá excluir a los promotores o constructores personalmente y a través de las compañías conformadas por éstos, de su participación en la ejecución de programas de este Decreto-Ley.

**Artículo 112.** Los beneficiarios de créditos otorgados bajo el régimen de este Decreto-Ley que suspendan el aporte del Fondo Mutual Habitacional, perderán el beneficio del plazo otorgado para la devolución del préstamo.

**Artículo 113.** Los organismos públicos que desvirtúen el desarrollo de los programas establecidos en el artículo 12, serán sancionados por el Consejo Nacional de la Vivienda, en la persona del funcionario responsable, conforme a lo señalado en el artículo 110 del presente Decreto-Ley en lo relativo al monto de la multa, sin perjuicio de la aplicación de sanciones previstas en otras leyes.

**Artículo 114.** La falta de suministro o falsedad en la información por parte de cualquier persona natural o jurídica a la que están obligadas conforme a el presente Decreto-Ley, sus Normas de Operación y las Resoluciones emanadas del Consejo Nacional de la Vivienda, será sancionada con multa comprendida entre setenta unidades tributarias (70 U.T.) y ciento cuarenta unidades tributarias (140 U.T.) en el caso de personas naturales, y entre ciento ochenta y unidades tributarias (180 U.T.) y un mil cuatrocientas unidades tributarias (1.400 U.T.) si se trata de personas jurídicas. En caso de que la infracción sea cometida por una persona jurídica, serán sancionadas, además, proporcionalmente, las personas naturales que sean administradoras de la misma.

**Artículo 115.** Para la imposición de las multas se tomará en cuenta las circunstancias atenuantes y agravantes, así como los antecedentes del infractor respecto a su conducta en el cumplimiento de este Decreto-Ley conforme, entre otros, a los lineamientos y parámetros que sobre estos particulares ser establezca en las Normas de Operación.

**Artículo 116.** Los recursos generados por las multas que de conformidad con este Decreto-Ley se impongan a los integrantes del Sistema de Vivienda pasarán a formar parte de los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público.

### TITULO XIII DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 117.** Se suprime el Servicio Autónomo del Fondo de Aportes del Sector Público creado mediante el Decreto N° 3.241 de fecha 20 de enero de 1999 mediante el cual se dicta el Reglamento del Fondo de Aportes del Sector Público Previsto para el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.631 de fecha 28 de enero de 1999 y se transfiere su patrimonio enteramente al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda, en cuenta separada denominada Fondo de Aportes del Sector Público, en los términos del presente Decreto-Ley. El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda se subroga en todos los derechos y obligaciones del extinto Servicio Autónomo del Fondo de Aportes del Sector Público antes identificado.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 118.** El Fondo de Ahorro Habitacional previsto en la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124, Extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989, en 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 y en el Decreto N° 2.2992 de fecha 4 de noviembre de 1998 con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.575 Extraordinario, de fecha 5 de noviembre de 1998, que se encuentra en fideicomiso de inversión administrado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, pasa a denominarse Fondo Mutual Habitacional de conformidad con los términos de este Decreto-Ley. A tal efecto el Ministerio de Infraestructura deberá establecer los acuerdos para el cumplimiento de lo establecido en este artículo en un término no mayor de sesenta (60) días.

**Artículo 119.** El presidente y los directores del Consejo Nacional de la Vivienda designados bajo el régimen del Decreto con rango y fuerza de Ley N° 2.992, que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.575 de fecha 5 de noviembre de 1998 se mantendrán en el ejercicio de sus cargos hasta el vencimiento del período para el cual fueron nombrados.

**Artículo 120.** Los créditos otorgado bajo la vigencia de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124, Extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989 y de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela NO 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993 continuarán bajo el régimen de tasa preferencial previsto en dichos instrumentos.

**Artículo 121.** Los créditos a corto plazo otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto con rango y fuerza de Ley N° 2.992, que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicada en la Gaceta de la República de Venezuela N° 36.575 de fecha 5 de noviembre de 1998 se mantendrán bajo las condiciones 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.

Los créditos a largo plazo que se otorguen antes del 31 de diciembre de 1999 se registrarán, en cuanto a la tasa de interés, por las condiciones establecidas en 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. Estos prestatarios tendrán la opción de acogerse a los beneficios previstos en el presente Decreto-Ley.

**Artículo 122.** El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá a través de Resolución tomada en Directorio, las modalidades de transición y de acogida a los beneficios establecidos en el presente Decreto-Ley en cuanto a las condiciones financieras de los créditos hipotecarios por el presente Decreto-Ley a partir del 1o. de enero del 2.000.

**Artículo 123.** Las disposiciones de este Decreto-Ley en materia de vivienda y su financiamiento se aplicarán con preferencia a las contenidas en otras leyes de igual rango, sin perjuicio de los derechos adquiridos al amparo de estas últimas.



# Rent-A-House

## Inmuebles-Caracas

CENTRO CIUDAD COMERCIAL TAMANACO  
TORRE D, PISO 1, OFICINA D-101  
AV.LA ESTANCIA, CHUAO  
TLFS.: (58212)9852042 (MASTER)  
FAX: (58212)9852042  
E-MAIL: info@inmueblescaracas.com  
VISITE: www.inmueblescaracas.com

**Artículo 124.** Simultáneamente a la aplicación y reglamentación de este Decreto-Ley por el Ejecutivo Nacional y a medida que resulten incompatibles, quedarán derogadas las disposiciones 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 publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.575 de fecha 5 de noviembre de 1998, las disposiciones del Decreto N° 3.241 de fecha 20 de enero de 1999 mediante el cual se dicta el Reglamento del Fondo de Aportes del Sector Público Previsto para el Subsistema de Vivienda y todas las demás disposiciones legales y reglamentarias que colidan con este Decreto-Ley.

**Artículo 125.** Las averiguaciones administrativas que se encuentran en curso por ante la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional, continuarán siendo sustanciadas y decididas conforme a las disposiciones contenidas en 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, serán tramitadas y decididas por el Consejo Nacional de la Vivienda, de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto-Ley.

**Artículo 126.** El Sistema de Vivienda se incorporará progresivamente al Servicio de registro e Información de la Seguridad Social, a los efectos de cumplir lo previsto en la Orgánica del Sistema de Seguridad Social, conforme se establezca en el reglamento de este Decreto-Ley.

**Artículo 127.** No serán aplicables al Fondo Mutual Habitacional las normas establecidas en la Ley de Entidades de Inversión Colectiva publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.027, de fecha 22 de agosto de 1996.

**Artículo 128.** En un plazo máximo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto-Ley, el Consejo Nacional de la Vivienda deberá aprobar las Normas de Operación a que se refieren los numerales 1, 2 y 4 del artículo 101 del presente Decreto-Ley.

**Artículo 129.** El presente Decreto-Ley entrará en vigencia desde su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela.

**Publicada en Gaceta Oficial N° 37.066 de fecha 30 de octubre del 2000**