

LEY DE POLITICA HABITACIONAL

Gaceta Oficial N° 4.659 Extraordinario de fecha 15 de Diciembre de 1993

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

Decreta
la siguiente,

LEY DE POLITICA HABITACIONAL

TITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°.- La presente Ley tiene por objeto establecer las bases para definir una Política Habitacional del Estado venezolano, a través de la República, los Estados, los Municipios y de la Administración Descentralizada, dándole continuidad y coherencia a la acción de los Sectores Público y Privado, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda existentes en el país.

La Política Habitacional que defina el Estado Venezolano será coordinada, supervisada y evaluada por el Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 2°.- Para cumplir con los objetivos de esta Ley, a los Planes de la Nación se incorporarán los lineamientos de Política habitacional que establezca el Ministerio del Desarrollo Urbano, a través del Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 3°.- La política habitacional se adelantara a través de la acción de los Sectores Público y Privado, estableciéndose en forma concertada, las metas quinquenales de familias a ser asistidas por cada uno de esos sectores.

Para determinar la participación del Sector Público se establece como responsabilidad prioritaria del Estado, aunque no exclusiva, la asistencia habitacional para las familias calificadas como sujeto de protección especial, entendiéndose por estas, a los efectos de la presente Ley, aquellas cuyo ingreso familiar mensual este por debajo de tres (3) salarios mínimos mensuales.

Artículo 4°.- Los programas habitacionales, se desarrollarán especialmente de acuerdo con los Planes de la Nación y las previsiones de la [Ley Orgánica de Administración Central](#), la Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio, la [Ley Orgánica de Ordenación Urbanística](#) y la Ley Orgánica de Descentralización, Delimitación y Transferencia de Competencias del Poder Público. En todo caso, en la formulación y ejecución de los programas de viviendas, se dará prioridad a la Entidades Federales y ciudades según los siguientes lineamientos:

1. Que se consideren prioritarias y estratégicas a los fines de los programas de descentralización, así como de desconcentración poblacional y económica;
2. Donde el porcentaje del déficit de viviendas sea mayor que el nacional o el estatal, según el caso; y,
3. Donde los mayores índices de ocupación del territorio agraven el déficit de viviendas y servicios.

Artículo 5°.- Todo programa habitacional deberá adelantarse de acuerdo con el sistema de planes de desarrollo urbano y relacionarse, en cuanto a la escala de ubicación, con el resto de la ciudad y otras áreas residenciales.

Artículo 6°.- Los programas de desarrollo habitacional deberán prever la ejecución coordinada de las obras de infraestructura primaria, así como de equipamiento para la dotación de los servicios públicos. Los planes y presupuestos de la Nación que los contengan, deberán contemplar las inversiones requeridas para lograr tal propósito.

Artículo 7°.- Con el objeto de establecer incentivos y estímulos necesarios al desarrollo de los programas de vivienda, así como determinar el apoyo financiero del Sector Público, del

Ahorro Habitacional y de las otras fuentes que requiera la población, se establecen las siguientes áreas de asistencia:

Área de Asistencia I, comprende la Asistencia Habitacional para aquellas soluciones habitacionales cuyo precio de venta no sea mayor de sesenta y cinco (65) salarios mínimos mensuales. Esta Área de Asistencia es de interés nacional y debe ser de atención preferente, aunque no exclusiva del Sector Público.

Área de Asistencia II, comprende la Asistencia Habitacional para aquellas soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea superior a sesenta y cinco (65) y no sea mayor de ciento ochenta (180) salarios mínimos.

Área de Asistencia III, comprende la Asistencia Habitacional para aquellas soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea superior a ciento ochenta (180) y no sea mayor de ochocientos (800) salarios mínimos y el crédito máximo no mayor de quinientos (500) salarios mínimos.

Parágrafo Primero: Para atender el Área de Asistencia I se podrá utilizar recursos provenientes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y de las otras Fuentes de Recursos a que se refiere el Capítulo IV de la presente Ley.

Parágrafo Segundo: Para atender el Área de Asistencia II se podrán utilizar recursos provenientes del Ahorro Habitacional y de las otras Fuentes de Recursos.

Parágrafo Tercero: Para atender el Área de Asistencia III solamente se podrán utilizar recursos provenientes de las Otras Fuentes de Recursos.

Parágrafo Cuarto: Cuando las soluciones habitacionales a que se refiere el numeral 2 del artículo 8° se destinen al arrendamiento, el avalúo no podrá exceder los límites establecidos para cada Área de Asistencia. Igual disposición regirá para los casos de mejoramiento y ampliación de viviendas, a que se refiere el numeral tres (3) del artículo 8°.

Parágrafo Quinto: Las Áreas de Asistencia I y II podrán utilizar recursos de origen combinados según la modalidad de Financiamiento Mixto. Las Normas de Operación establecerán las condiciones que deberán regir por los Financiamiento Mixtos.

Parágrafo Sexto: El Ejecutivo Nacional, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda, podrá ajustar los límites de las asistencias habitacionales establecidas en el presente artículo, cuando y donde las circunstancias lo ameriten en razón de comprobadas limitaciones técnicas constructivas prevalecientes en una localidad de las condiciones socioeconómicas vigentes en el territorio nacional.

Artículo 8°.- Las asistencias habitacionales comprenderá los siguientes programas, tipos de soluciones habitacionales y modalidades de financiamiento:

1. Programas: a) Adquisición de tierras. b) Urbanización de tierras para uso residencial. c) Producción de soluciones habitacionales para la adquisición. d) Producción de soluciones habitacionales para el arrendamiento con o sin opción a compra. e) Adquisición de soluciones habitacionales. f) Mejoramiento y ampliación de soluciones

habitacionales. g) Sustitución de viviendas precarias. h) Consolidación de Barrios. i) Investigación de vivienda. j) Asistencia técnica habitacional. k) Subsidios.

2. Tipos de Soluciones: a) Dotación de servicios básicos vinculados a la vivienda. b) Parcelas con servicios básicos. c) Viviendas de crecimiento progresivo. d) Viviendas completas. e) Viviendas productivas. f) Viviendas para alquiler con o sin opción a compra. g) Equipamientos vinculados a los desarrollos financiados con recursos previstos en esta Ley.
3. Modalidades de financiamiento individual y colectivo: a) Créditos para la construcción. b) Crédito para la adquisición. c) Créditos para el mejoramiento, ampliación o sustitución de vivienda.

Artículo 9°.- Serán beneficiarios de los recursos para financiar las soluciones habitacionales a que se refiere el artículo 8°:

1. Los venezolanos;
2. Los extranjeros que tengan la condición de residentes legalmente otorgada por la República y que hayan permanecido en su territorio en forma ininterrumpida durante un período no inferior a cinco (5) años;
3. Las asociaciones y cooperativas constituidas por contribuyentes del Ahorro Habitacional;
4. Los contribuyentes al Ahorro Habitacional por un período que determinen las Normas de Operación.

Parágrafo Primero: Para ser beneficiario de un crédito o adquirir cualquier solución habitacional a las que se refiere el artículo 8°, todo aspirante deberá ser contribuyente del Ahorro Habitacional y no ser propietario de vivienda. Los propietarios de vivienda podrán optar a créditos para ampliación o remodelación de las mismas.

Parágrafo Segundo: Las Normas de Operación podrán establecer condiciones especiales para los aportes de los contribuyentes del Ahorro Habitacional, en el caso de los sujetos de atención habitacional del Área de Asistencia I.

Artículo 10.- La prestación del servicio de asistencia habitacional con recursos del Sector Público exigirá una contra prestación económica por parte del beneficiario, la cual, en todo caso, deberá fijarse en función de los ingresos familiares del beneficiario y de la solución habitacional que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones que sobre la materia consagren las Normas de Operación previstas en esta Ley.

TITULO II

Del Financiamiento del Programa de Vivienda

CAPITULO I

De los Recursos

Artículo 11.- La Política Habitacional deberá establecer los planes y programas quinquenales y anuales de viviendas a producirse con los aportes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y de la Otras Fuentes a que se refiere el CAPITULO IV de este Título.

Artículo 12.- Los recursos que se obtengan con los aportes a que se contrae el presente Título, así como los rendimientos generados por los mismos y las recuperaciones de los

créditos otorgados, conforme a lo establecido en los Capítulos II y III de este Título, sólo podrán ser utilizados de acuerdo a las previsiones de esta Ley y de las Normas de Operación.

Artículo 13.- El Consejo Nacional de la Vivienda determinará los requisitos y condiciones que se exigirán a las personas, naturales o jurídicas, para actuar como promotoras de programas y proyectos de vivienda, a los fines de obtener financiamiento con recursos provenientes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y de otras Fuentes de recursos previstos en el Capítulo IV.

CAPITULO II

De los Recursos Aportados por el Sector Público

Artículo 14.- En la Ley de Presupuesto se asignará anualmente, un monto mínimo equivalente al cinco por ciento (5%) de los ingresos ordinarios estimados en el respectivo presupuesto, deducidos los montos correspondientes a las asignaciones para el Situado Constitucional, el Fondo de Inversiones de Venezuela y el Fondo de Prestaciones Sociales.

No se considerarán parte de los aportes previstos en este artículo, los recursos que el Estado destine a la construcción de obras y servicios de infraestructura primaria y equipamiento no vinculado directamente a los programas habitacionales.

El aporte del Sector Público será entregado por el Ejecutivo Nacional, previa opinión del Consejo Nacional de la Vivienda, a los organismos públicos ejecutores de programas habitacionales, los cuales deberán constituir Fondos de Fideicomiso en Bancos e Instituciones regidas por la [Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras](#) y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, con los recursos que reciban conforme al presente artículo, que en ningún caso se considerarán como parte de sus patrimonios.

Los recursos de los fideicomisos únicamente podrán ser destinados: a la ejecución de los programas habitacionales a que se refiere esta ley, los cuales serán previamente aprobados por el Ministerio del Desarrollo Urbano a través del Consejo Nacional de la Vivienda, así como cualquier modificación de los mismos; y a cubrir los costos de administración del fideicomiso de acuerdo con los límites que fije dicho Consejo. Los Fondos de los Fideicomisos a que se contrae este artículo estarán integrados por: los aportes del Ejecutivo Nacional, el rendimiento de sus colocaciones y los intereses y recuperaciones de capital de los préstamos que se otorguen.

Parágrafo Primero: En los presupuestos anuales correspondientes a las Entidades Federales y a los Municipios del país se incorporarán asignaciones equivalentes al cinco por ciento (5%) de los montos por ellos recibidos por concepto de situado, para la ejecución de los Programas de Vivienda a que se refiere esta Ley, los cuales serán aprobados por el Consejo Nacional de la Vivienda con base en los programas elaborados por los Comités Estadales de Vivienda contemplados en el Título VII de la presente Ley.

Parágrafo Segundo: El Consejo Nacional de la vivienda ejercerá la coordinación, supervisión y evaluación de la Ley de Política Habitacional y en especial la correcta inversión de los recursos del Sector Público; a estos fines los organismos ejecutores referidos en este artículo, se obligan a remitir a dicho Consejo, con la periodicidad que establezcan las Normas de Operación, informes sobre el avance de su gestión.

Artículo 15.- Los recursos provenientes del Sector Público, así como los rendimientos de los mismos y las recuperaciones de los créditos otorgados, se destinarán al desarrollo de Programas de Asistencia Habitacional por montos que no excedan los límites del Área de Asistencia I que establece el artículo 7° de forma específica para lo siguiente:

- 1) Desarrollo de los programas contemplados en el numeral 1 del artículo 8°.

- 2) Producción de los Tipos de Soluciones Habitacionales previstos en el numeral 2 del artículo 8°.
- 3) Prestación de Asistencia Habitacional sujeta a las modalidades de financiamiento individual y colectivo, contempladas en el numeral 3 del artículo 8°.
- 4) Adquisición por parte de los organismos del Estado de títulos valores o participaciones garantizados con hipoteca sobre inmuebles cuyas características correspondan al Área de Asistencia I, en los términos y condiciones que establezcan las Normas de Operación y los préstamos correspondientes se encuentren amparados por el Fondo de Garantía previsto en el Título IV de esta Ley.

Artículo 16.- Los préstamos hipotecarios financiados con recursos provenientes del Sector Público, se otorgarán a las tasas de interés preferenciales que determine el Consejo Nacional de la Vivienda mediante Resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, y las mismas podrán ser modificadas, a cuyos fines deberá considerarse la evolución de los ingresos por estrato socioeconómico que comprende el Área de Asistencia I.

Artículo 17.- La sección de beneficiarios de Asistencia Habitacional con recursos provenientes del Sector Público se hará mediante sorteo cuando el número de solicitudes supere la oferta de soluciones habitacionales o las disponibilidades de recursos de la institución u organismo otorgante. Las Normas de Operación establecerán los términos y condiciones que regirán dichos sorteos.

CAPITULO III

Del Ahorro Habitacional

Artículo 18.- Se establece el Ahorro Habitacional obligatorio constituido por los aportes que mensualmente deberán efectuar los empleados y obreros y los empleadores o patronos, tanto del Sector Público como del Sector privado, en Instituciones Hipotecarias regidas por la [Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras](#) y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.

Los empleadores o patronos deberán retener las cantidades a los trabajadores, efectuar los aportes respectivos y depositarlos en cuentas a nombre de cada empleado y obrero dentro de los primeros siete (7) días hábiles de cada mes.

Parágrafo Primero: Se exceptúan de la obligación establecida en este artículo a los empleados y obreros a partir de la fecha en la cual se hayan alcanzado la edad de sesenta (60) y cincuenta y cinco (55) años, según sean hombre o mujer, respectivamente, salvo que el ahorrista manifieste su voluntad de continuar aportando al Ahorro Habitacional, o que todavía sea beneficiario de un préstamo hipotecario otorgado conforme a esta Ley.

Parágrafo Segundo: Las Instituciones Hipotecarias participantes del Ahorro Habitacional están obligadas a remitir a los patronos, dentro de los primeros quince (15) días siguientes al cierre de cada semestre, una relación individualizada y detallada del estado de cuenta del Ahorro Habitacional de cada uno de sus trabajadores. Las normas de Operación establecerán el contenido y los términos de dicha relación.

En la oportunidad que se reciban dichos estados de cuenta los patronos están obligados a suministrar copia a sus trabajadores.

La institución obligada a suministrar cualquier información que sobre el estado de su cuenta de Ahorro Habitacional requieran los ahorristas, la cual como mínimo deberá contener la misma información exigida para la relación que está obligada a suministrar a los patronos.

Parágrafo Tercero: Durante el lapso comprendido entre la fecha de solicitud de retiro del Ahorro Habitacional, por parte del Ahorrista y la fecha de su cancelación, por parte de la Institución Financiera, el Ahorro Habitacional acumulado continuará devengando intereses.

Artículo 19.- El aporte de los empleados y obreros será del uno por ciento (1%) de su remuneración mensual básica y el de los empleadores o patronos, del dos por ciento (2%) del monto erogado por igual concepto. El Ahorro Habitacional depositado en las cuentas establecidas en el artículo anterior, devengarán intereses sobre saldos mensuales que deberán ser abonados al cierre de cada mes, calculados en función del rendimiento global de la cartera de préstamo hipotecario otorgados con fondos provenientes del Ahorro Habitacional, deducidos los costos operativos y los financieros, y una utilidad razonable en beneficio de las Instituciones Hipotecarias. El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá cada tres meses, los montos mínimos de intereses que deberán abonarse en las cuentas a que se refiere el presente artículo.

Parágrafo Primero: Adicionalmente, a las cuentas de Ahorro Habitacional se le abonará semestralmente la cuota parte de los rendimientos obtenidos de los Fondos Fideicomitidos a los que se refiere el artículo 27 de esta Ley.

Parágrafo Segundo: Las personas naturales que ejerzan actividades por cuenta propia y, por tanto, no tengan relación de dependencia patronal, podrán incorporarse el Ahorro Habitacional efectuando un depósito mensual equivalente al (3%) de sus ingresos promedios mensuales, los que deberán certificar por escrito, anualmente ante Instituciones Hipotecarias donde realice el depósito. En todo caso, este aporte no será menor de tres por ciento (3%) del salario mínimo mensual.

Artículo 20.- El porcentaje aportado por el empleador conforme al artículo anterior, no formará parte de la remuneración que sirva de base para el cálculo de las prestaciones o indemnizaciones sociales contempladas en las leyes de la materia.

Artículo 21.- La base de cálculo del Ahorro Habitacional, será la parte de la remuneración mensual básica del empleado o trabajador que no exceda de la cantidad de quince (15) salarios mínimos mensuales.

El trabajador podrá realizar, por su cuenta, aportes mensuales adicionales y continuos a su Ahorro Habitacional de acuerdo a su ingreso real.

Parágrafo Único: Se entiende por remuneración básica a los fines de esta Ley, el sueldo básico asignado al cargo, en el caso de los funcionarios públicos, y, en el de los trabajadores, la cantidad fija que, como cuota mensual o diaria, éstos perciban a cambio de su labor ordinaria sin pago extra de ninguna naturaleza.

Artículo 22.- Las cuentas de Ahorro Habitacional de los empleados y obreros en las Instituciones Hipotecarias a que se refiere el artículo 18 de esta Ley, sólo podrán ser movilizadas en los siguientes supuestos:

- a) Para cancelar total o parcialmente el precio de adquisición de la vivienda que sirve de asiento principal del empleado u obrero, o para la ampliación o refracción de la vivienda de su propiedad.
- b) Para la amortización de préstamos hipotecarios otorgados con los recursos aportados por el Sector Público a los fines de la presente Ley, con recursos provenientes del Ahorro Habitacional, o con los recursos a que se refiere el artículo 32 de esta Ley, en los términos, frecuencia y condiciones que se establezcan en las Normas de Operación.
- c) Para atender a las necesidades de viviendas de sus hijos y de sus familiares hasta el tercer grado de consanguinidad y primero de afinidad, siempre que éstos estén

incorporados al Ahorro Habitacional y llenen los requisitos para ser beneficiarios del programa.

- d) Por haber sido el trabajador beneficiario de jubilación o de pensión por incapacidad y, en todo caso, por haber alcanzado la edad de sesenta (60) años si es hombre o cincuenta y cinco (55) años si es mujer, salvo que el ahorrista respectivo todavía sea beneficiario de un préstamo hipotecario otorgado conforme a la Ley.
- e) Por fallecimiento del trabajador.

Parágrafo Primero: El Ahorro Habitacional podrá ser objeto de cesión total o parcial, entre su titular y otro ahorrista, sin intermediario alguno, para atender las necesidades de vivienda de este último o de la de sus hijos, siempre que el titular posea vivienda y no sea beneficiario de un préstamo hipotecario al Ahorro Habitacional y llene los requisitos para la adquisición de una vivienda.

Parágrafo Segundo: Las normas de Operación regularán todo lo relativo a la movilización de las cuentas para los fines contempladas en este artículo.

Artículo 23.- Los aportes de del Ahorro Habitacional son inembargables, salvo en los juicios de alimentos.

Artículo 24.- Los recursos provenientes del Ahorro Habitacional, así como los intereses y las recuperaciones de los créditos otorgados, y los rendimientos generados por la administración de tales recursos se destinarán de acuerdo con la programación que apruebe el Consejo Nacional de la Vivienda, al desarrollo de programas de Asistencia Habitacional para las Áreas de Asistencia I y II que establece el artículo 7° de la presente Ley y de forma específica para lo siguiente:

1. Desarrollo de los Programas contemplados en los literales a), b), c), d), e), f), y g) del numeral 1 del artículo 8°.
2. Producción de los tipos de solución habitacional previstos en el numeral 2 del artículo artículo 8°.
3. Prestación de Asistencia habitacional sujeta a las modalidades de financiamiento individual y colectivo contempladas en el numeral 3 del artículo 8°.
4. Adquisición de títulos valores o participaciones garantizadas con hipotecas sobre inmuebles cuyas características correspondan a las Áreas de Asistencia I y II, en los términos y condiciones que establezcan las Normas de Operación y los préstamos se encuentren amparados por el Fondo de Garantía a que se refiere el Título IV de esta Ley.

Artículo 25.- El financiamiento que se otorgue con recursos provenientes del Ahorro habitacional se efectuará por intermedio de las Instituciones Hipotecarias que participen en el programa del Ahorro Habitacional.

Los préstamos concedidos con estos recursos se otorgarán utilizando un mecanismo de pago que garantice la recuperación del crédito y la posibilidad de su pago dentro de un plazo máximo de veinte (20) años. En todo caso, los créditos se cancelarán mediante cuotas mensuales y consecutivas que no podrán exceder de un monto máximo equivalente al veinticinco por ciento (25%) del ingreso del o de los prestatarios. Los beneficiarios de créditos y las Instituciones Hipotecarias podrán acordar cuotas anuales de acuerdo con el monto de los ingresos del prestatario, a los efectos de acortar el plazo de cancelación. El Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela, determinará el monto que como cuota anual podrá exigirse al beneficiario de un crédito.

En caso de que la cuota mensual resultante no sea suficiente para cancelar la totalidad de los intereses del mes, la diferencia se refinanciará, sumándose al saldo deudor al final de cada mes. Si la cuota de pago supera a los intereses del mes, el saldo deudor se disminuirá en una cantidad igual a la diferencia entre dicha cuota y los intereses del mes.

Asimismo cuando el prestatario efectúe amortizaciones extraordinarias, se reducirá el plazo de cancelación si fuera procedente.

El Consejo Nacional de la Vivienda mediante Resolución y, cuando las condiciones socioeconómicas del país lo permitan, establecerá un incremento anual de las cuotas mensuales en función de la evolución de los ingresos por estratos sociales. En todo caso el beneficiario del crédito hipotecario podrá cancelar el saldo deudor de préstamo antes del plazo estipulado por cancelación mediante propios recursos, con su Ahorro Habitacional y/o con Ahorros Habitacionales que le sean transferidos según lo previsto en el Parágrafo Primero del artículo 22 de esta Ley.

Parágrafo Único: Las Normas de Operación definirán las formas de financiamiento, los parámetros, indicadores y condiciones que deberán aplicarse para el otorgamiento y la recuperación de los créditos y 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 26.- A los préstamos hipotecarios, financiados con recursos del Ahorro Habitacional, se les aplicará la tasa de interés preferencial que determine el Consejo Nacional de la Vivienda mediante Resolución publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Dicha tasa de interés se ajustará periódicamente en forma gradual tomando en consideración la evolución de las condiciones socioeconómicas prevalecientes en el país, el Índice de Precios al Consumidor y la remuneración de la Institución Hipotecaria.

Las cuotas mensuales a pagar serán modificadas anualmente de acuerdo al ajuste de las tasas de interés aplicadas y a la evolución de los ingresos por estrato socioeconómico. En ningún caso la cuota mensual resultante podrá ser inferior al monto de la cuota mensual cancelada durante el año anterior. Cuando, el cálculo de dicha cuota supere el veinticinco por ciento (25%) del ingreso del o de los prestatarios, éstos podrán solicitar una disminución en el monto de las mismas.

Parágrafo Primero: La Resolución del Consejo Nacional de la Vivienda, mediante la cual se fija la tasa de interés a que se refiere el presente artículo, determinará el porcentaje de la misma que corresponde a los costos operativos y remuneración de las Instituciones Financieras que administran los créditos hipotecarios.

Parágrafo Segundo: Las normas de Operación establecerán las condiciones y términos para la determinación de las tasas de interés que corresponda aplicar en el caso de créditos hipotecarios con Financiamiento Mixto, otorgados con recursos provenientes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y de las Otras Fuentes de Recursos a que se refiere el Capítulo IV de esta Ley.

Artículo 27.- Los Bancos Hipotecarios y las Entidades de Ahorro y Préstamo que reciban aportes del Ahorro Habitacional, según lo establece el artículo 19 de esta Ley, deberán colocar los recursos en Fondos Fiduciarios abiertos para administrar los recursos generales por:

- a) Los aportes del Ahorro Habitacional.
- b) Los intereses que generen los préstamos otorgados, una vez deducido al porcentaje a que se refiere el Parágrafo Primero del artículo 26.
- c) Las recuperaciones de capital y,

- d) Los aportes especiales que el Ejecutivo Nacional acuerde destinar a estos fondos para beneficiar a los ahorristas habitacionales de las colocaciones efectuadas.

En estos Fideicomisos constituidos con los Fondos del Ahorro Habitacional se establecerá la condición de beneficiarios de las Instituciones Hipotecarias a los únicos fines del otorgamiento de los préstamos hipotecarios por los montos y en los casos en que procedan conforme a la presente Ley.

Estos recursos, junto con los rendimientos de los fideicomisos, constituirán los Fondos de Ahorro Habitacional administrados por entes fiduciarios del sistema financiero, supervisados por la Superintendencia de Bancos y se regirán las normas legales que regulen la materia, así como por lo establecido en las Normas de Operación. En este caso la Institución Hipotecaria receptora deberá actuar como fideicomitente del Ahorro Habitacional.

Parágrafo Primero: El Consejo nacional de la Vivienda verificará trimestralmente, el monto y los rendimientos de los Fondos Fiduciarios. Los fiduciarios estarán obligados a suministrar al Consejo Nacional de la Vivienda la información que este requiera.

Parágrafo Segundo: El Consejo Nacional de la Vivienda conocerá semestralmente los programas de uso de los recursos de los fondos de Ahorro Habitacional para el otorgamiento de préstamos hipotecarios, según cronogramas de desembolso presentados por las Instituciones Hipotecarias, correspondientes a los montos recaudados por concepto de Ahorro Habitacional.

Parágrafo Tercero: La utilización de los recursos adicionales generados por el rendimiento de los fondos fideicometidos, sólo podrá efectuarse cuando el volumen de dicho fondo así le permita, en los términos y condiciones que establezca el Consejo Nacional de la Vivienda mediante Resoluciones a objeto de incrementar el número de créditos hipotecarios a otorgar.

Artículo 28.- Las Instituciones Hipotecarias deberán relacionar mensualmente, al Consejo Nacional de la Vivienda, el monto del Ahorro Habitacional captado, los préstamos hipotecarios otorgados y las demás informaciones que exijan las normas de Operación.

Artículo 29.- El Consejo Nacional de la Vivienda deberá ordenar auditorías semestrales en las Instituciones Hipotecarias que participen en el Programa de Ahorro Habitacional, con cargo a éstas, a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones que le imponen la presente Ley y las Normas de Operación.

Artículo 30.- Los empleadores o patronos están obligados a remitir cualquier información que les solicite el Consejo Nacional de la Vivienda, relacionada con la obligación de retención, aporte y depósito a que se contrae el artículo 18.

El Consejo Nacional de la Vivienda podrá ordenar la realización de auditorías externas e inspeccionar directamente los registros de nóminas de las empresas y organismos públicos y privados para verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley.

Artículo 31.- La selección de los aspirantes a créditos a ser otorgados con recursos de Ahorro Habitacional se hará mediante sorteo cuando el número de solicitudes supere la oferta de Soluciones Habitacionales o las disponibilidades de recursos de la institución u organismo otorgante. Las Normas de Operación establecerán los términos y condiciones que regirán dichos sorteos.

CAPITULO IV

De las Otras Fuentes de Recursos

Artículo 32.- Se entiende, a los efectos de esta Ley, como Otras Fuentes de Recursos, aquellas distintas del aporte del Sector Público y del Ahorro Habitacional que, de acuerdo con el régimen legal que los consagres, puedan ser destinados al financiamiento de viviendas.

Artículo 33.- Los recursos provenientes de las Otras Fuentes a que se refiere el artículo precedente, podrán orientarse al financiamiento habitacional has por los momentos establecidos por el Área de Asistencia I, II y III prevista en el artículo 7° de esta Ley.

Artículo 34.- La Asistencia Habitacional comprenderá:

1. Desarrollo de los Programas contemplados en los literales a), b), c), d), e) y f) del numeral 1 del artículo 8°.
2. Producción de los Tipos de Soluciones habitacionales previstos en el numeral 2 del artículo 8°.
3. Presentación de Asistencia Habitacional sujeta a las modalidades de financiamiento, individual y colectivo, contemplados en el numeral 3 del artículo 8°.
4. Adquisición de títulos o participaciones garantizados con hipotecas de primer grado sobre inmueble cuyas características correspondan a las Áreas de Asistencia I, II y III, en los términos y condiciones que establezcan las Normas de Operación y los préstamos correspondientes se encuentren amparados por el Fondo de Garantía previsto en el Título IV de esta Ley.

Artículo 35.- Para ser beneficiario de la Asistencia Habitacional con los recursos a que se contrae el presente Capítulo, se requiere que el solicitante sea contribuyente del Ahorro Habitacional y no sea propietario de vivienda, a excepción de la que fuere objeto de mejoramiento o ampliación si fuere el caso.

Artículo 36.- Los recursos a que se refiere este Capítulo podrán ser destinados al financiamiento de las Áreas de Asistencia I, II y III, por las Instituciones regidas por la [Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras](#), la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros, siempre que los préstamos respectivos estén amparados por el Fondo de Garantía previsto en el Título IV de esta Ley. Igualmente podrán participar las personas jurídicas que se sometan a las normas de control y vigilancia que determinen la Norma de Operación y cumplan los requisitos y condiciones que estas señalen.

La tasa máxima de interés aplicable a los préstamos con estos recursos será la que rija para las instituciones a que se contrae el encabezamiento del presente artículo.

Los préstamos concedidos con estos recursos se otorgarán utilizando un mecanismo de pago que garantice la recuperación del crédito y la posibilidad de su pago dentro de un plazo máximo de veinte (20) años. En todo caso, los créditos se cancelarán mediante cuotas mensuales y consecutivas que al inicio del crédito no excedan un monto máximo equivalente al 30 % del ingreso del o de los prestatarios. A partir del mes de enero del año siguiente a la fecha de otorgamiento del crédito, las cuotas mensuales se ajustarán anualmente en función de la evolución de los ingresos por estrato socio económico, mediante indicadores publicados por resolución del Consejo Nacional de la Vivienda. En todo caso, la cuota mensual resultante, deberá ser superior al monto de la cuota mensual pagada en el año inmediato anterior.

La cuota a cancelar en el mes de diciembre será de hasta cuatro (4) veces la cuota correspondiente al mes de noviembre inmediato anterior y, en todo caso, dicha cuota podrá ser modificada por convencimiento entre las partes.

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

Si la cuota de pago supera a los intereses del mes, el saldo deudor se disminuirá en una cantidad igual a la diferencia entre dicha cuota y los intereses del mes.

Asimismo, cuando el prestatario efectúe amortizaciones extraordinarias, el monto de la cuota mensual a pagar se reducirá proporcionalmente al saldo deudor que resulte después de efectuada dicha amortización o a la reducción del plazo de cancelación del préstamo, según su determinación

Parágrafo Único:

Las Normas de Operaciones determinarán la forma de financiamiento, el parámetro que establece la cuota mensual del primer año, los indicadores para la determinación de incremento de las cuotas y demás condiciones que deban aplicarse al otorgamiento y la recuperación del crédito y 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.

TITULO III

De los Estímulos

Artículo 37.- El Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Desarrollo Urbano, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la vivienda, podrá otorgar incentivos a las familias comprendidas dentro de las Áreas de Asistencia I y II, señaladas en el artículo 7°, para facilitar el acceso a una Solución Habitacional, en la siguiente forma:

- a) Subsidio directo a las familias en función de la capacidad económica del grupo familiar.
- b) Fijación de tasa de interés preferenciales para los préstamos destinados a la adquisición, ampliación y mejoramiento de vivienda y préstamo al constructor, otorgados con recursos provenientes del Sector Público.
- c) Adquisición y habilitación, de tierras por parte de organismos del estado para ser cedidas mediante contratos de enfiteusis o como dato para la construcción y venta de viviendas a menores costos.
- d) Establecimiento de planes especiales de ahorro que permitan el financiamiento de cuotas para la adquisición de viviendas.

Artículo 38.- La protocolización de préstamos o créditos con garantía hipotecaria para adquisición, construcción o ampliación y mejora de la vivienda, concedidos conforme a esta Ley, queda exenta del pago de los derechos de registros previstos en la Ley de Registro Público.

Artículo 39.- Los aportes realizados al Ahorro Habitacional quedan exentos del pago de impuesto sobre sucesiones.

TITULO IV

Del Fondo de Garantía

Artículo 40.- Se crea un Fondo de Garantía en activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben pagar los beneficiarios de préstamos o créditos, el cual tiene por objeto cubrir, en los términos y porcentajes que establezcan las Norma de Operación, los siguientes riesgos;

- a) Recuperación de los préstamos destinados a la adquisición, construcción, ampliación y refacción de vivienda. 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 por servicios públicos, los impuestos municipales y las reparaciones de la vivienda;
- b) Recuperación de los préstamos a corto plazo. En este caso, la garantía ampara hasta el saldo del capital del préstamo, intereses adeudados y gastos de juicio.
- c) Fallecimiento de beneficiarios de préstamos a largo plazo. 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 adecuado y liberar la garantía sobre el inmueble si fuere el caso, o a reducir el saldo adecuado en la proporción que corresponda.
- d) Los daños que se ocasionen en el inmueble con motivo de incendio, terremoto u otros riesgos previstos en el contrato de garantía. La cobertura amparará los daños hasta por monto garantizado, según acuerden las partes. El prestatario ejercerá la garantía por intermedio de la Institución Hipotecaria u organismo otorgante del préstamo, para ser destinada a la reparación de la vivienda.

Parágrafo Primero: Las garantías de restitución de préstamos hipotecarios a largo y corto plazo, prevista en los literales a) y b), 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 Hipotecaria u organismo, a cubrir los gastos efectuados y el saldo del capital adecuado, 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 los fideicomisos que corresponda según lo establecido en los artículos 14 y 27 de esta Ley.

Parágrafo Segundo: El monto y forma de pago de las primas para la cobertura de las garantías previstas en el 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 primas por parte de las Instituciones Financieras y de los organismos ejecutores de vivienda con recursos de esta Ley, causará intereses a la tasa máxima vigente que tenga establecida el Banco Central de Venezuela.

Artículo 41.- Para la administración del Fondo de Garantía el Ministerio de Desarrollo Urbano previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda celebrará convenios con organismos públicos especializados en la materia o empresas de seguro. Tales convenios podrán versar sobre la totalidad o parte de los riesgos a que se refiere el artículo anterior.

Las empresas u organismos con quienes se celebren estos convenios, deberán informar de sus operaciones a la Superintendencia de Seguros y al Consejo Nacional de la Vivienda y hará anualmente un corte cuentas que deberá ser certificado por un Contador Público colegiado, que goce de buena reputación pública y profesional.

La administración del Fondo de Garantía se realizará conforme a la previsión de esta Ley y sus Normas de Operaciones y, en lo no contemplado en éstas, por las disposiciones contenidas en la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros.

La Superintendencia de Seguros ejercerá la vigilancia y control de la administración del Fondo y colaborará en el cálculo de las primas a cobrar, las cuales, necesariamente, deberán cubrir los siniestros, reservas, los costos de operación y manejo del Fondo, conformados por el Consejo Nacional de la vivienda. En caso de detectar irregularidades en su administración, informará de ello al Consejo Nacional de la Vivienda y aplicará las sanciones a que haya lugar, según las previsiones contenidas en la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros.

Artículo 42.- Con el objeto de respaldar los riesgos previstos en el artículo 40 de esta Ley, el Fondo de Garantía deberá construir y mantener la siguiente reserva:

- a) Reservas de garantía de restitución de préstamos hipotecarios.
- b) Reservas de garantía en caso de fallecimiento del prestatario.
- c) Reservas de garantía por daños al inmueble derivados de incendios y aliados, terremoto, temblor, deslizamiento e inundaciones, en los casos de préstamos hipotecarios de largo plazo.
- d) Otras reservas específicas que estime conveniente constituir el Consejo Nacional de la Vivienda.

Parágrafo Primero: Las reservas del Fondo de Garantía estarán representadas en inversiones garanticen seguridad, rentabilidad y liquidez.

Corresponderá a la Superintendencia de Seguros vigilar el mantenimiento de las reservas previstas en el presente artículo.

Parágrafo Segundo: 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 destinadas a incrementar dicho Fondo.

Artículo 43.- Los Préstamos y créditos que se otorguen con fondos que provengan del aporte del Sector Público, Ahorro Habitacional y de las Otras Fuentes de Recursos de las contempladas en el Capítulo IV del Título II de esta Ley, deberán estar amparados por las garantías previstas en el artículo 42. El pago de las primas correspondientes estará a cargo del beneficiario del préstamo.

Las Entidades de Ahorro y Préstamo, que participen en los programas quedan eximidas de la obligación de obtener la fianza del Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, contempladas en la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, en los casos de préstamo y créditos que otorguen con los recursos previstos en esta Ley.

TITULO V

Del Fondo de Rescate

Artículo 44.- Se crea un Fondo de Rescate en activos seguros, rentables y de fácil liquidación con primas que deben pagar los beneficiarios de préstamo o créditos y un aporte único realizado de conformidad con el artículo 91 de la presente Ley. Dicho fondo tendrá por objeto cubrir en los términos y porcentajes que se establezcan en las Normas de Operación, el riesgo de cancelación del saldo del capital del préstamo adecuado por el prestatario al vencimiento del plazo de veinte (20) años, a partir de la fecha de protocolización del documento del préstamo a largo plazo, una vez aplicado al monto del Ahorro Habitacional correspondiente al prestatario.

Si el prestatario no se hubiere acogido a la cobertura de riego amparada por la referida Reserva de rescate Hipotecario, tendrá derecho a exigir de la misma institución crediticia un financiamiento por un plazo no mayor de cinco (5) años, contados a partir del vencimiento de los veinte (20) años transcurridos desde la fecha de protocolización del primer crédito.

Parágrafo Primero: Para la administración del Fondo de Rescate, el Ministerio del Desarrollo Urbano previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda, celebrará un convenio en el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo o con otros organismos públicos especializados en la materia o empresas de seguros.

Parágrafo Segundo: Con objeto de respaldar el riesgo previsto en el presente artículo, el Fondo de rescate deberá constituir y mantener una reserva suficiente para garantizar la cobertura de saldo de capital por vencimiento de los créditos a los veinte (20) años de su otorgamiento.

Parágrafo Tercero: El monto y forma de pago de las primas, la vigilancia y control de Fondo de Rescate y el régimen aplicable al destino del producto de las colocaciones se regirán por las disposiciones referentes al Fondo de Garantía, en cuanto sean aplicables.

Artículo 45.- Se crea el Consejo Nacional de la Vivienda, órgano del Ministerio del Desarrollo Urbano con autonomía organizativa y funcional en los términos previstos en la presente Ley, cuya competencia es asesorar y contribuir técnicamente en la definición de la Política Habitacional, coordinar, supervisar, evaluar y controlar su ejecución y cumplir las demás atribuciones que se le confieran por Ley.

Artículo 46.- Los gastos de funcionamiento del Consejo Nacional de la Vivienda se harán con cargo al presupuesto ordinario del Ministerio del Desarrollo Urbano y al producto de la contribución especial prevista en el artículo 57 de esta Ley. La administración de estos recursos corresponde al Consejo Nacional de la Vivienda de conformidad con las disposiciones que regulan la materia presupuestaria.

Artículo 47.- El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá un Directorio integrado por un Presidente y cuatro (4) Directores Principales.

Artículo 48.- Corresponde al Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda la designación, remoción y destitución de su personal.

Artículo 49.- El Presidente de la República designará al Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda y a los cuatro (4) Directores Principales. Uno de estos Directores y su correspondiente suplente será postulado en una quinario por la confederación mayoritaria de trabajadores en representación de las fuerzas laborales. El período de duración será de tres (3) años pudiendo ser ratificados.

En la misma oportunidad designará los cuatro (4) Directores Suplentes, quienes suplirán la ausencia del Director Principal correspondiente y podrán concurrir a las reuniones del Directorio, con voz pero sin voto, cuando sean convocados por resolución expresa de éste.

Artículo 50.- El Presidente y los Directores deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Ser de nacionalidad venezolana;
2. Tener por lo menos veinticinco (25) años de edad cumplidos en el momento de su designación; y
3. Ser persona solvente y de reconocida competencia en la materia.

Parágrafo Único: No podrán ser miembros del Consejo Nacional de la Vivienda: a) Los miembros de Directorios o Juntas Directivas de aquellos organismos públicos vinculados con la producción y financiamiento habitacional, que reciban recursos de los previstos en el artículo 13 de esta Ley; b) Los Directivos de Instituciones Financieras, de Entidades de Ahorro y Préstamo y de Empresas de Seguros y Reaseguros; c) Los Directivos y Ejecutivos de empresas Constructoras y Promotoras beneficiarias de los créditos que se otorguen con arreglo a la presente Ley; d) Los familiares hasta en segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad, de los funcionarios señalados en los apartes a), b) y c) de este parágrafo.

Artículo 51.- 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 veces consecutivas, sin causa justificada, a las reuniones del Directorio.

Artículo 52.- El Consejo Nacional de la Vivienda, previa convocatoria del Presidente, se reunirá por lo menos una vez a la semana, o cuando así lo soliciten tres (3) de sus miembros.

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

Artículo 53.- La remuneración del Presidente la establecerá el Directorio de Consejo Nacional de la Vivienda en sesión que será realizada sin la presencia del Presidente. Nacional de la Vivienda.

La asistencia a las reuniones del Consejo Nacional de la Vivienda, por parte de los directivos principales, dará derecho a los Directores percibir una dieta.

Artículo 54.- El Presidente de la República podrá separar de sus cargos al Presidente o Directores del Consejo Nacional de la Vivienda, sólo por las siguientes causas:

1. Falta de probidad, vicios de hecho, injuria, conducta inmoral o actos lesivos a los fines que persigue esta 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 su cargo.

Artículo 55.- El Consejo Nacional de la Vivienda creará una Secretaría Ejecutiva, que estará a cargo de una persona de reconocida competencia en la materia y ejercerá su cargo a tiempo completo. Para ejercer estas funciones se aplicará el mismo régimen de incompatibilidad, previsto en el Parágrafo Único del artículo 50, de la presente Ley.

A la Secretaría Ejecutiva corresponderá la implementación de las Directrices que establezca el Consejo, y las demás funciones que le asignen las Normas de Operación.

El Secretario Ejecutivo será de libre nombramiento y remoción del Directorio del Consejo Nacional de la Vivienda y su remuneración será fijada por dicho Directorio.

Artículo 56.- Son atribuciones del Consejo Nacional de la Vivienda las siguientes:

- a) Asesorar y contribuir técnicamente en la definición de la Política Habitacional del Estado; elaborar el proyecto del Plan Quinquenal de Vivienda y presentarlo al Ministerio del Desarrollo Urbano para su aprobación;
- b) Elaborar anualmente el Programa Nacional de Vivienda, en función de los recursos provenientes de los aportes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y de las Otras Fuentes a que se refiere esta Ley. Modificar y ajustar dicho programa anual, cuando fuere menester en función de las variaciones de los factores que incidan en la situación habitacional de país.
- c) Conocer, supervisar y evaluar la aplicación de la Política Habitacional y la ejecución de los programas quinquenales y anuales de vivienda.

- d) Coordinar la participación de los diversos entes de los sectores Público y Privado, en la ejecución y funcionamiento de los programas habitacionales;
- e) e) Elaborar las Normas de Operación previstas en esta Ley, las cuales deberán ser sometidas a la aprobación del Presidente de la República en Consejo de Ministro, a proposición del Ministro del Desarrollo Urbano y publicadas en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Las Normas de Operación deberán ser revisadas por lo menos una vez al año.
- f) Determinar el porcentaje de rendimiento que devengarán las cuentas de Ahorro Habitacional a que se refiere la Ley 19 de esta Ley, así como también, las tasas de interés aplicable a los préstamos que se otorguen con los recursos provenientes del Sector Público del Ahorro Habitacional.
 - 1. La fijación de las tasas de interés se efectuará mediante Resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela.
- g) Solicitar del Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Desarrollo Urbano la concesión de los estímulos contemplados en esta Ley y proponer otros que se consideren necesarios para la marcha de los programas habitacionales que se tengan establecidos o que se vayan a iniciar.
- h) Realizar el seguimiento del uso de los recursos provenientes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y, de los provenientes de las Otras Fuentes de Recursos a que se contrae el Capítulo IV del Título II; pudiendo ordenar la realización de auditorías externas e inspeccionar directamente, tanto a los organismos ejecutores públicos y privados, como a las instituciones crediticias vinculadas a los programas habitacionales previstos en esta Ley, a objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en ella.
- i) Vigilar el cumplimiento de los programas de vivienda, desarrollados por los Sectores Públicos y Privados, a fin de que los mismos se lleven a cabo de conformidad con las políticas habitacionales y metas establecidas, así como a las previsiones de la presente Ley y Normas de Operación;
- j) Definir la Política Nacional de Investigación de Vivienda y promover, apoyar y fomentar el proceso de investigación a través de los organismos públicos y privados competentes.
- k) Presentar anualmente al Presidente de la República, a través del Ministerio del Desarrollo Urbano, un informe sobre la gestión cumplida, planes ejecutados, situación de los recursos y cualesquiera otros aspectos relacionados con la ejecución del programa de financiamiento habitacional;
- l) Hacer del conocimiento de los organismos de control a que corresponda, el o los entes que hayan utilizado los recursos para el desarrollo de soluciones habitacionales u otorgado subsidios que no llenen las exigencias previstas en esta Ley o no hayan cumplido con las obligaciones que le establecen el Parágrafo Segundo del artículo 14. Los organismos de control iniciarán las averiguaciones pertinentes y tomarán las medidas contempladas en el ordenamiento legal aplicable. Las actuaciones que cumpla el Consejo de acuerdo con este literal, deberán ser participadas por la Secretaría Ejecutiva a la Junta de Vigilancia.
- m) Estimular la promoción y creación de cooperativas para y asociaciones civiles sin fines de lucro, para la construcción y mejoramiento de viviendas. A este fin definirá mecanismos dirigidos a facilitar la gestión habitacional de las organizaciones debidamente constituidas.

- n) Crear el Registro Nacional de Empresas Promotoras, Constructoras de Viviendas y Organizaciones de Vivienda de la sociedad civil, el cual deberá ser permanentemente actualizado mediante el seguimiento de la actuación de dichas empresas y organizaciones a los fines de definir su calificación para la obtención de los créditos que se otorguen con los recursos previstos en la presente Ley.
- o) Definir la estructura organizativa de la Secretaría Ejecutiva, así como acordar incentivos para sus funcionarios.
- p) Dictar su Reglamento Interno y;
- q) Las demás que se le otorguen conforme a esta Ley.

Parágrafo Primero: El Ministro de Desarrollo Urbano podrá delegar en el Presidente del Consejo Nacional de la Vivienda las atribuciones que le confiere la presente Ley.

Parágrafo Segundo: Los Organismos e Instituciones de la Administración Pública están en la obligación de prestar el apoyo técnico que le sea solicitado por el Consejo Nacional de la Vivienda para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en esta Ley.

Parágrafo Tercero: El Consejo Nacional de la Vivienda deberá solicitar la opinión del Banco Central de Venezuela, previamente a la determinación de las tasas de interés aplicables a los préstamos y a los ahorros. Transcurrido un lapso de diez (10) días hábiles bancarios contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud por parte del Banco Central de Venezuela, sin que se hubiese producido la opinión en referencia, el Consejo Nacional de la Vivienda procederá a fijar las tasas de interés correspondiente.

Artículo 57.- Se crea una contribución especial con cargo a los beneficiarios de créditos, destinadas al funcionamiento y demás operaciones del Consejo Nacional de la Vivienda, la cual estará constituida por una cantidad no mayor de cero coma cinco por ciento (0,5%) de los créditos otorgados con los recursos del Ahorro Habitacional y Otras Fuentes de Recursos a que se refiere el Capítulo IV, otorgados por las Instituciones Hipotecarias que participan del Programa del Ahorro Habitacional previsto en esta Ley. Esta contribución será recabada, por una sola vez, por las Instituciones Hipotecarias, en la oportunidad del otorgamiento de los créditos.

La Ley de Presupuesto de cada Ejercicio Fiscal establecerá el porcentaje de la Contribución Especial que será aplicado en el curso de cada ejercicio. Los procedimientos relacionados con esta contribución se tramitarán conforme a las normas del [Código Orgánico Tributario](#).

Las Normas de Operación establecerán los plazos y oportunidad que deberán aplicarse para la cancelación de la Contribución Especial.

Artículo 58.- El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá a su cargo la inspección, control y fiscalización de todo lo relacionado con la aplicación de la presente Ley por parte de los patronos, los ahorristas, las Instituciones Financieras, los promotores y los organismos públicos, lo cual se llevará a cabo a través de una Oficinas de Inspección de la Ley de Política Habitacional, que ejercerá dichas funciones sin perjuicio de las facultades de inspección que poseen otros organismos, de conformidad con sus respectivas leyes especiales.

En el ejercicio de sus funciones, la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional tendrá las más amplias facultades de inspección y a tales efectos podrá requerir, tanto de las personas sujetos de obligaciones y derechos conforme a lo previsto en esta Ley, como de tercero, el suministro de información relacionado con hechos que resulten pertinentes a los fines de cumplir con sus atribuciones y responsabilidades.

Artículo 59.- Contra las decisiones de la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional podrán interponerse los recursos previstos en la [Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos](#). El recurso jerárquico se intentará por ante el Presidente del Consejo

Nacional de la Vivienda y las decisiones de éste agotarán la vía administrativa.

Artículo 60.- La Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional actuará bajo la dirección y responsabilidad de un Funcionario, quien será de libre nombramiento por el Director del Consejo Nacional de Vivienda, deberá ser venezolano, mayor de edad y persona de reconocida experiencia y competencia en el campo inmobiliario y financiero y, será designado por período de dos (2) años, pudiendo ser ratificado por períodos iguales.

Artículo 61.- El Titular de la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional no podrá ser separado de su cargo sino en caso de condena penal o por ineptitud, incapacidad por haber incurrido en falta grave a las obligaciones de su cargo.

En caso de falta absoluta del Titular de la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional, el Directorio del Consejo Nacional de la Vivienda deberá proceder a la designación de un nuevo titular dentro de los treinta (30) días siguientes de ocurrida la falta. Las faltas temporales serán suplidas por el funcionario que a este efecto designe el Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 62.- Las actuaciones de la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional en relación a la aplicación de la Ley de Política Habitacional se sustanciarán conforme al procedimiento ordinario contenido en la [Ley Orgánica de Procedimiento Administrativos](#).

Artículo 63.- Son atribuciones de la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional:

- a) Supervisar el efectivo cumplimiento de la Ley de Política Habitacional, de las Normas de Operación y de las Resoluciones del Consejo Nacional de la Vivienda, por parte de los sujetos obligados por la presente Ley.
- b) Iniciar y sustanciar el procedimiento de imponer las multas y demás sanciones previstas en el Título IX de esta Ley.
- c) Las demás atribuciones que se le otorguen por ley.

Artículo 64.- El Consejo Nacional de la Vivienda deberá elaborar y publicar, dentro de los primeros seis (6) meses de cada ejercicio, el informe anual correspondiente al año inmediato anterior.

Este informe contendrá las series estadísticas y demás datos relevantes que permitan mantener información actualizada y detallada de la situación del mercado inmobiliario nacional y las tendencias observadas por regiones y programas. Dicho informe deberá estar elaborado sobre las bases estadísticas y magnitudes fácilmente comparables que permitan disponer de información ininterrumpida sobre cada materia y contendrá un capítulo referente al impacto o influencia de las inversiones realizadas y principales medidas económicas adoptadas en este campo en el año de la cuenta.

Igualmente, el Consejo Nacional de la Vivienda deberá publicar mensualmente un boletín contentivo de los resultados de las encuestas e información estadística, procesada en el lapso indicado.

Artículo 65.- El Consejo Nacional de la Vivienda, a través de los Sectores Público y Privado, la creación del Sistema Nacional de Asistencia Técnica, cuyo funcionamiento será definido en las Normas de Operación y el cual cumplirá los siguientes objetivos:

- a) Fomentar la promoción, capacitación y constitución de organizaciones gubernamentales o no, dedicadas al diseño y ejecución de programas integrales de asistencia técnica, así como de organizaciones comunitarias de vivienda, como instancia de participación colectiva en el proceso de generación, desarrollo, uso y mantenimiento de las soluciones habitacionales.
- b) Prestar apoyo a la población organizada en asociaciones civiles o cooperativas de vivienda, en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros, urbanísticos, entre otros relacionados con los procesos de construcción, ampliación y reparación de las viviendas, así como la ejecución y mantenimiento de las viviendas, así como la ejecución y mantenimiento de obras de infraestructura y servicios.
- c) Prestar apoyo financiero a las organizaciones públicas y privadas, a las instituciones académicas y a los profesionales del sector, dedicados a la investigación en vivienda de interés social y al desarrollo de instrumentos, mecanismos y programas de asistencia técnica.
- d) Celebrar convenio con universidades, instituciones, organismos y otras sociedades públicas o privadas sin fines de lucro, para promover, dirigir, administrar y coordinar programas específicos de asistencia técnica y capacitación de recursos humanos.

Artículo 66.- El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá los mecanismos necesarios para lograr la participación de los entes público, privados y sin fines de lucro en la instrumentación y desarrollo del Sistema Nacional de Asistencia Técnica y determinará, en los respectivos planes anuales, los recursos necesarios para el desarrollo de los programas, las fuentes de financiamiento y los mecanismos de aplicación.

Artículo 67.- Se crea una Junta de Vigilancia del Consejo Nacional de la Vivienda, con carácter ad-honorem, integrada por once (11) miembros, así: el Ministerio del Desarrollo Urbano, quien la presidirá; un (1) representante de la Confederación de Gobernadores, dos (2) Senadores y dos (2) Diputados designados por el Congreso de la República en representación de los ahorristas del Programa, y Senados representantes de la Federación Venezolana de Entidades de Ahorro y Préstamo (F.V.E.A.P.), Central de Hipotecaria, S.A., Cámara Venezolana de la Construcción, Cámara Inmobiliaria de Venezuela y Colegio de Ingenieros de Venezuela.

Artículo 68.- La Junta de Vigilancia, previa convocatoria de su Presidente, se reunirá por lo menos una vez cada tres (3) meses, o cuando así lo soliciten cinco (5) de sus miembros. Las decisiones y acuerdos de la Junta de Vigilancia se tomarán por mayoría de votos de los Miembros presentes y se requerirá por lo menos la presencia de siete (7) de ellos.

Artículo 69.- La Junta de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

1. Ejercer permanentemente vigilancia de las actuaciones del Consejo Nacional de la Vivienda a fin de garantizar que se cumplan los objetivos que se proponen en esta Ley, a nivel nacional, así como atender y tramitar cualquier observación y denuncia que se le formule.
2. Efectuar proposiciones y recomendaciones al Consejo Nacional de la Vivienda para el perfeccionamiento de los programas y planes de vivienda, que le corresponde formular.
3. Designar representantes regionales con el objeto de recabar mayor información acerca del cumplimiento de los planes y programas de las distintas regiones del país.

Artículo 70.- El Consejo Nacional de la Vivienda está obligado a suministrar las informaciones verbales o escritas que le solicite la Junta de Vigilancia o cualquiera de sus miembros.

Artículo 71.- Los eventuales gastos que ocasione el funcionamiento de la Junta de Vigilancia se harán a cargo al presupuesto del Ministerio del Desarrollo Urbano.

TITULO VII

De los Comités Estadales de Vivienda

Artículo 72.- Se crean los Comités Estadales de Vivienda cuyo principal fin es el de cooperar con las Gobernaciones de Estado en la formulación de los Planes Estadales de Vivienda y asesorar y contribuir técnicamente con el Comité de Planificación y Coordinación (COPLAN) del Estado, en todo lo relativo a la materia habitacional y desarrollo urbano.

Artículo 73.- Los Comités Estadales de Vivienda estarán integrados por cinco (5) miembros designados por el Gobernador del Estado, así: un representante de la Gobernación, quien lo presidirá; un representante de los Gobiernos Municipales del Estado, escogido de una terna que estos presentarán al Gobernador; y tres (3) personas de reconocida experiencia y competencia en la materia habitacional.

Artículo 74.- Los integrantes de los Comités Estadales de Vivienda deberán reunir las mismas condiciones que se exigen al Presidente y Directores del Consejo Nacional de Vivienda, de acuerdo al artículo 50 de la presente Ley.

Artículo 75.- Son atribuciones de los Comités Estadales de Vivienda las siguientes:

- a) Cooperar en la definición de la Política Estatal de la Vivienda, derivada de los lineamientos nacionales de Política Habitacional y coordinar, supervisar y evaluar su aplicación por parte de los diversos entes públicos y privados.
- b) Coordinar la formulación de los Programas Estadales Anuales de Vivienda, en función de los recursos provenientes de los aportes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y del Sector Privado.
- c) Vigilar el cumplimiento de los Programas Estadales de Vivienda, así como el uso de los recursos provenientes de cualquiera de las fuentes de recursos previstas en esta Ley e informar al Consejo Nacional de la Vivienda acerca de su cumplimiento.
- d) Presentar al Consejo Nacional de la Vivienda, en los términos y oportunidad que determinen las Normas de Operación, el Programa Anual de Vivienda del Estado.
- e) Presentar semestralmente al Consejo Nacional de la Vivienda un informe sobre la gestión habitacional cumplida en el Estado por los diversos agentes participantes.
- f) Recibir las denuncias y reclamos por violaciones o incumplimiento de las disposiciones de esta Ley en el Estado y consignar ante el Consejo Nacional de la Vivienda la documentación que lo sustenta.
- g) Dictar las normas de funcionamiento del Comité.

Artículo 76.- El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá un programa anual de reuniones con los Comités Estadales de Vivienda a fin de evaluar la marcha y desarrollo de los programas habitacionales del Estado, los requerimientos de la población en materia de vivienda y otras situaciones que contribuyan al logro de los objetivos de la presente Ley. A estas reuniones regionales podrán convocarse los Organismos Nacionales, Estadales o Locales que reciban recursos del Sector Público y del Ahorro Habitacional.

El Consejo podrá invitar a las reuniones regionales a los miembros de la Junta de Vigilancia a que se refiere esta Ley.

Artículo 77.- Los gastos que ocasione el funcionamiento del Comité Estatal de Vivienda, serán asumidos por los Estados de acuerdo a sus normas.

Artículo 78.- Las Normas de Operación regularán, entre otras, las siguientes:

- a) Términos y condiciones de los préstamos que se otorguen con los recursos provenientes de los aportes del Sector Público, del Ahorro Habitacional y de las Otras Fuentes de Recursos previstas en el artículo 33, especialmente en cuanto a montos y porcentajes de financiamiento, plazo máximos de cancelación y garantías que deberán constituir los beneficiarios de los mismos.
- b) Características de los programas habitacionales a financiados con los recursos de esta Ley, así como condiciones mínimas que deben cumplir los distintos tipos soluciones habitacionales.
- c) Requisitos y condiciones que deberán llenar los promotores que soliciten préstamos a constructor para el desarrollo de proyectos de vivienda.
- d) Requisitos que deberán llenar los solicitantes de préstamos individuales y colectivos para obtener financiamiento habitacional.
- e) Formas de financiamiento, parámetros, condiciones e indicadores que deberán aplicarse a las recuperaciones de los créditos otorgados en el Área de Asistencia I, II y III con los recursos a que se refiere esta Ley.
- f) Términos en que se llevará a cabo el otorgamiento de créditos y adjudicación de viviendas por parte de las Instituciones Financieras y de las personas jurídicas u organismos otorgantes de préstamos con recursos provenientes de los aportes del Sector Público, del Ahorro Habitacional incluyendo los mecanismos para la realización de los sorteos a que se refieren los artículos 17 y 31 de esta Ley.
- g) Las informaciones y recaudos que las Instituciones Financieras y los organismos ejecutores de Programas Habitacionales deberán suministrar al Consejo Nacional de la Vivienda y su Periodicidad.
- h) Forma y frecuencia de la información que los patronos están obligados a suministrar a sus trabajadores.
- i) Distribución de los recursos provenientes del Ahorro Habitacional entre las Instituciones Hipotecarias para su mejor aprovechamiento en función de los objetivos que persigue la presente Ley y los porcentajes obligatorios que deberán colocarse en préstamos hipotecarios en las regiones y ciudades en función de los objetivos de la presente Ley.
- j) Reglamentación de la administración y funcionamiento del Fondo de Garantía.
- k) k) Funciones y responsabilidades de la Secretaría Ejecutiva y de la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional.
- l) Términos y porcentajes máximos de la garantía de devolución de préstamos hipotecarios, primas y requisitos para la procedencia de las garantías.
- m) Lo relativo a los Fondos del Ahorro Habitacional y Fondos de Fideicomisos de Inversión.

TITULO IX

De las Sanciones

Artículo 79.- Sin perjuicio de lo establecido en otras leyes, las contravenciones a esta Ley y a sus Normas de Operación serán sancionadas por la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional, conforme a las atribuciones que se le establecen en esta Ley y a las disposiciones contenidas en el presente Título.

Artículo 80.- El incumplimiento por parte del patrono o empleador de las obligaciones que se establecen a su cargo en el artículo 18, en concordancia con el artículo 19 de esta Ley, será sancionado, en cada caso, con multa por un monto equivalente al doble de la suma adecuada. Adicionalmente a la multa el patrono o empleador deberá depositar en la Institución Hipotecaria, a nombre del trabajador, en los términos previstos en el artículo 19 de esta Ley; el monto del Ahorro Habitacional adecuado, conjuntamente con el monto correspondiente a los rendimientos devengados por las cuentas de cada ahorrista por concepto de la remuneración del Ahorro Habitacional, durante el lapso en el cual no se efectuó la aportación.

Luego de impuesta esta multa, el patrono o empleador será sancionado con multas sucesivas equivalentes al uno por ciento (1%) de la multa, por cada día de retardo en el depósito del monto.

Parágrafo Primero: Los patronos que retengan el Ahorro Habitacional al trabajador y no lo depositen dentro del lapso previsto en el artículo 18 de la presente Ley serán sancionados 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 81.- El incumplimiento de las obligaciones que se establecen en esta Ley y en sus Normas de Operación, será sancionado por la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional, con multas que oscilarán entre el equivalente a cincuenta (50) y un mil (1.000) salarios mínimos mensuales, de acuerdo a la gravedad de la infracción y será impuesta a las personas que integran la Junta Directiva de la Institución correspondiente.

En caso de reincidencia, el Consejo Nacional de la Vivienda podrá excluir a las Instituciones Financieras, de su participación en el Programa del Ahorro Habitacional.

Artículo 82.- La Institución Hipotecaria que haya destinado fondos del Ahorro Habitacional para financiar proyectos de viviendas con precios de ventas superiores a los permitidos, para fines distintos a los contemplados en el artículo 22 de esta Ley o en contravención a lo dispuesto en los artículos 17 y 31, estará obligada a restituir tales recursos, sin perjuicio de las aplicaciones de una multa no menor del doble de dichos recursos y de las sanciones previstas en este Título, a la Institución y a los miembros de su Junta Directiva.

El retardo en la devolución de tales recursos quedará sujeto a la tasa de interés moratoria máxima para los créditos ordinarios que permita el Banco Central de Venezuela a las Instituciones Financieras, cuyo monto pasará a formar parte del Fondo Fiduciario establecido en el artículo 27 de esta Ley.

Artículo 83.- La persona beneficiaria de un préstamo para la construcción que haya venido u ofertado viviendas a precios superiores a los permitidos en esta Ley o, haya contravenido lo dispuesto en los artículos 17 y 31 de esta Ley, perderá automáticamente el beneficio de pagar la tasa preferencial de interés quedando obligado a reembolsar el préstamo a la Institución Financiera u organismo que le otorgo el financiamiento de la tasa máxima prevaleciente en el mercado, sin perjuicio de que sea exclusiva del programa del financiamiento de viviendas contemplado en esta Ley.

En todo caso, el beneficiario del préstamo al constructor será sancionado con multa que oscilará, según la gravedad de la infracción, entre el diez por ciento (10%) y veinte por ciento (20%) de la suma recibida hasta la fecha, por concepto del préstamo acordado.

Artículo 84.- Las personas beneficiarias de un préstamo al constructor que incumpla con las obligaciones que le imponen la presente Ley las Normas de Operación y el respectivo contrato de préstamo será sancionada por la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional, con multa que oscilará según la gravedad de la falta, entre el dos por ciento (2%) y el cinco por ciento (5%) del monto del préstamo acordado, sin perjuicio de las acciones que, conforme a la relación contractual, correspondan a la Institución Financiera u organismo que le concedió el crédito.

Artículo 85.- Las personas naturales que ejerzan actividades por cuenta propia y, por tanto, no tengan relación de dependencia y sean beneficiarias de un crédito para la adquisición y suspendan el Ahorro Habitacional perderán el beneficiario del plazo otorgado para la devolución del préstamo, salvo que demuestren la imposibilidad de efectuar dicho aporte.

Artículo 86.- Los organismos públicos a los que se les asignen recursos de los previstos en el artículo 13 de esta Ley, que desvirtúen el desarrollo de los programas para los cuales tales recursos fueron asignados, podrán ser excluidos en el Consejo Nacional de la Vivienda de los subsiguientes Planes Anuales de Vivienda, sin perjuicio de la aplicación de sanciones previstas en otras leyes a los funcionarios responsables de tales hechos, conforme a lo establecido en el artículo 79 de esta Ley.

Artículo 87.- La falta de suministro de información por parte de cualquier persona natural o jurídica a la que están obligadas conforme a la presente Ley, será sancionada con una multa comprendida entre cinco (5) y diez (10) salarios mínimos mensuales, en el caso de personas naturales y entre veinte (20) y cien (100) salarios mínimos mensuales, si se trata de personas jurídicas.

Artículo 88.- Para la imposición de las multas se tomarán en cuenta como circunstancias atenuantes y agravantes, así como los antecedentes de infractor con respecto a su conducta en el cumplimiento de esta Ley, conforme, entre otros, a los lineamientos y parámetros que sobre estos particulares se establezcan a través de las Normas de Operación.

Artículo 89.- La decisión de la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional mediante la cual se imponga una sanción de multa deberá ser notificada al Ministerio de Hacienda para la emisión de la correspondiente planilla de liquidación.

TITULO X

Disposiciones Transitorias

Artículo 90.- Los recursos acumulados en el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo por concepto de los depósitos de encaje de las Instituciones Financieras para el momento de entrar en vigencia la presente Ley, deberán pasar al fideicomiso que atañe según el monto de encaje que corresponda a cada Institución Financiera.

Artículo 91.- Los rendimientos acumulados en el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo por concepto de los depósitos de encaje de las Instituciones Financieras para el momento de entrar en vigencia de la presente Ley, los distribuirá el Ejecutivo Nacional, oída la opinión del Consejo Nacional de la Vivienda entre los Fondos Fiduciarios establecidos en el artículo 27 de la presente Ley y el Fondo de Rescate contemplado en el Capítulo V.

Artículo 92.- El Consejo Nacional de la Vivienda ajustará gradualmente la tasa activa pasiva en el artículo 26 de la presente Ley, así como la tasa pasiva a que se refiere el artículo 19 de la misma. En todo caso, en un plazo no mayor de cinco (5) años se tenderá a alcanzar el nivel de la tasa contemplada en el artículo 26 de la presente Ley.

Artículo 93.- El saldo no colocado en préstamos hipotecarios de los Fondos del Ahorro Habitacional, para el momento de entrada en vigencia de la presente Ley, deberán pasar a los fideicomisos previstos en el artículo 27 de esta Ley.

Artículo 94.- Hasta tanto el Ministerio del Desarrollo Urbano no celebre los convenios a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo continuará administrando el Fondo de Garantía.

TITULO XI

Disposiciones Finales

Artículo 95.- A los efectos de facilitar los mecanismos de financiamiento previstos en los artículos 26 y 36 de la presente Ley, los préstamos que se otorguen exclusivamente con los recursos previstos en esta Ley quedan garantizados con una hipoteca, denominada hipoteca habitacional legal sobre el inmueble objeto del mismo, a favor de la institución otorgante del crédito hasta la concurrencia con el total adecuado por concepto de saldo de capital, intereses ordinarios y otros directamente vinculados con la operación de crédito. El inmueble objeto de la hipoteca quedará afectado a un patrimonio separado, excluido de la prenda común de los acreedores restantes del deudor objeto del crédito hipotecario, y que sólo podrá ser objeto de gravamen hipotecario a favor del Instituto Financiero acreedor como garantía de dichos préstamos, y no podrá ser enajenado mientras el préstamo otorgado de conformidad con la presente Ley no haya sido cancelado.

El Registrador Subalterno se abstendrá de protocolizar documentos de enajenación de inmuebles garantizados con hipoteca habitacional hasta que ésta no haya sido cancelada.

El procedimiento aplicable a la ejecución de la hipoteca mobiliaria en la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de posesión. A los efectos de la determinación del saldo hará plena prueba la certificación del estado de cuenta por la Institución Financiera acreedora, salvo error manifiesto.

Parágrafo Primero: En los casos de préstamos concedidos con antelación a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, si el saldo deudor se incrementa por virtud de la modificación del régimen de amortización, bastará la aceptación del refinanciamiento por parte del prestatario ante la institución acreedora por documento protocolizado, para que quede ampliada la hipoteca de primer grado originalmente constituida, hasta por cinco (5) veces el crédito inicial concedido, salvo lo que se estipule en los contratos respectivos y siempre que el inmueble objeto del gravamen no se encuentre hipotecado en virtud de crédito diferente al otorgado de acuerdo a la Ley de Política habitacional. En caso de que existan otras hipotecas la ampliación de la hipoteca que operará por efecto de lo dispuesto en el presente parágrafo tendrá el grado ulterior a las hipotecas existentes sobre el inmueble para la fecha de promulgación la presente Ley. La ampliación de la hipoteca en este parágrafo no afectará los derechos de terceros poseedores.

Parágrafo Segundo: En los supuestos contemplados en el presente artículo, los documentos estarán exentos de derechos de registro.

Artículo 97.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y en materia de vivienda y su financiamiento se aplicará con preferencia a las contenidas en otras leyes de igual rango.

Artículo 98.- La presente Ley entrará en vigencia a los noventa (90) días de su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Las Normas de Operación prevista en Título VII deberán estar aprobadas por el Ejecutivo Nacional, para la fecha de entrada en vigencia de esta Ley.

Dado en Caracas a los treinta días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y tres. Años 183^o de la Independencia y 134^o de la Federación.

(L.S.)

RAMON J. VELÁSQUEZ

Refrendado
Siguen firmas