

**Decreto N° 9.048, mediante el cual se dicta la Reforma Parcial del
Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat
Gaceta Oficial N° 39.945 de fecha 15 de junio de 2012**

Reforma la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, publicada en la Gaceta Oficial N° 5.889 Extraordinario, de fecha 31 de julio de 2008.

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

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde el inicio de la Gran Misión Vivienda Venezuela, los recursos provenientes de la Cartera Hipotecaria Obligatoria se han constituido en uno de sus soportes financieros.

El artículo 60 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (LRPVH), señala que el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat establecerá los parámetros relacionados al cumplimiento de la cartera de crédito anual que deberán destinar los bancos e instituciones financieras, pero no especifica que debe establecer el porcentaje anual de la cartera hipotecaria obligatoria, ni la periodicidad de la aplicación y seguimiento de estos recursos.

En el artículo 66 del referido Decreto Ley, se exige para el otorgamiento de cualquier crédito la constitución de una garantía hipotecaria de primer grado sobre el inmueble, lo cual limita el acceso a los créditos de autoconstrucción, ampliación y mejoras de la vivienda principal a los sectores populares cuya vivienda se encuentra ubicada sobre terrenos de propiedad del Estado o de presunción privada.

Por otro lado, en los artículos 91, 92 y 93 de la LRPVH se establecen sanciones que en la práctica resultan inaplicables por carecer de un procedimiento expedito, además de su exorbitante cuantía.

Se requiere entonces, establecer la posibilidad de ejercer el control sobre el cumplimiento de la obligación en cualquier momento del año y cuantas veces se juzgue necesario, en lugar de una vez al año, como es actualmente.

Facilitar la potestad sancionatoria con la finalidad de optimizar la supervisión del cumplimiento de la cartera hipotecaria obligatoria, por incumplimientos mensuales en el otorgamiento de créditos mediante una metodología expedita.

Mejorar el proceso de cobro de las deudas líquidas y exigibles con la implementación de un juicio ejecutivo breve con el que se haga viable embargar los bienes de los deudores morosos y de allí proceder al cobro de las cantidades de dinero adeudadas al Fondo de Ahorro Obligatorio para Vivienda, al Fondo de Ahorro Voluntario para Vivienda o a otros fondos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

A tal fin, se propone modificar los artículos 60, 66, 91, 92 y 93, así como incluir un nuevo capítulo relativo al juicio ejecutivo para el cobro de deudas a los fondos contemplados en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat

Decreto N° 9.048

15 de junio de 2012

**HUGO CHAVEZ FRIAS
Presidente de la República**

Con el supremo compromiso y voluntad de lograr la mayor eficacia política y calidad revolucionaria en la construcción del socialismo bolivariano, la refundación de la nación Venezolana, basado en principios humanistas, sustentado en condiciones morales y éticas que persiguen el progreso de la patria y del colectivo, por mandato del pueblo y en ejercicio de las atribuciones que le confieren los numerales 8 y 20 del artículo 236 y el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y de conformidad con el numeral 3 del artículo 1° de la Ley que Autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las Materias que se delegan, en Consejo de Ministros,

DICTA

la siguiente,

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

Artículo 1°. La denominación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, será la siguiente forma:

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

Artículo 2°. Se modifica el artículo 60, el cual queda redactado en los siguientes términos:

“De la cartera hipotecaria obligatoria

Artículo 60. *Además de los préstamos hipotecarios que se otorguen con los recursos de los fondos a que se refiere este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, los bancos e instituciones financieras se encuentran en la obligación de destinar recursos propios al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de viviendas principales.*

El Ministerio del Poder Popular con competencia en Materia de Vivienda y Hábitat establecerá el porcentaje anual de la cartera hipotecaria obligatoria que las instituciones del Sector Bancario deberán cumplir.

En tal sentido, el Ministerio podrá regular los mecanismos y parámetros en segmentos, tramos y periodos de forma anual, semestral, trimestral o mensual para que las Instituciones del Sector Bancario den cumplimiento a la misma, igualmente podrá direccionarla de conformidad con las líneas estratégicas establecidas por el Poder Ejecutivo Nacional”.

Artículo 3°. Se modifica el artículo 66, el cual queda redactado en los siguientes términos:

“De la garantía de los préstamos

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

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

En las otras modalidades de préstamo, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá considerar la constitución de garantías de otro tipo, tomando en cuenta el tipo de solicitud, el monto del financiamiento y las condiciones socioeconómicas del o los solicitantes.

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

Artículo 4°. Se modifica el artículo 91, el cual queda redactado en los siguientes términos:

"De las Sanciones a los Empleadores

Artículo 91. *Quienes incumplan las obligaciones establecidas en el presente Decreto Ley, serán sancionados de la siguiente forma:*

- 1. La persona jurídica pública o privada que no se afilie al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda en el lapso establecido en las normas sublegales establecidas por el Ministerio con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat, será sancionado con una multa de cien unidades tributarias (100 U.T.) y la amonestación pública de la empresa.*
- 2. El empleador que no afilie al trabajador o funcionario dentro del lapso establecido en la normativa con rango sublegal establecida por el Ministerio con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat, será sancionado con una multa de una unidad tributaria (1 UT) por cada trabajador o funcionario hasta un máximo de veinticinco unidades tributarias (25 UT).*
- 3. El empleador que incumpliere con la obligación de reportar las novedades en su nómina según lo establecido en las normas con rango sublegal establecidas por el Ministerio con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat, será sancionado con una multa equivalente a diez unidades tributarias (10 UT) por cada reporte de nómina omitido hasta un máximo de cien unidades tributarias (100 UT).*
- 4. El incumplimiento de la obligación de pagar los aportes a los Fondos de Ahorro para la Vivienda, será sancionado con una multa de diez unidades tributarias (10 UT) por aporte no enterado en los casos del ahorrista obligatorio y, de una unidad tributaria (1 UT) en los casos del ahorrista voluntario, además del rendimiento que se debió generar esa cuenta de ahorro habitacional.*
- 5. Cuando el representante de la empresa se negare a recibir la notificación de inicio de cualquiera de los procedimientos aplicados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionado con la clausura del establecimiento por un lapso de un (1) día y la amonestación pública.*
- 6. El incumplimiento al deber de proporcionar los documentos necesarios para la realización de los procedimientos de cobranza y fiscalización establecidos en el presente Decreto Ley, será sancionado con la amonestación pública y con la clausura del establecimiento hasta tanto no se consigne la documentación solicitada por el funcionario actuante. La clausura o cierre del establecimiento previsto en este numeral, no podrá exceder de tres (3) meses".*

Artículo 5°. Se modifica el artículo 92, el cual queda redactado en los siguientes términos:

"Sanciones a los Operadores Financieros

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

- 1. Con multa equivalente a una unidad tributaria (1 UT) diaria por cada un bolívar (Bs. 1,00) no enterado, el operador financiero que no entere inmediatamente al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los aportes destinados a los diferentes Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, la recuperación de los créditos, los intereses o las primas.*
- 2. Con multa equivalente a tres veces el monto no ejecutado del porcentaje total de la Cartera Hipotecaria Obligatoria exigida por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.*
- 3. Si se evidencia incumplimiento en cualquiera de los segmentos en los cuales el Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia de Vivienda y Hábitat distribuye la Cartera Hipotecaria Obligatoria, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, podrá sancionar la fracción incumplida con multa equivalente a 3 veces el monto incumplido, pudiendo aplicar la multa aquí establecida o direccionar los recursos financieros a solicitudes específicas de financiamiento.*

4. Si se evidencia incumplimiento mensual de la Cartera Hipotecaria Obligatoria el operador financiero, será sancionado con multa equivalente a tres mil novecientas unidades tributarias (3.900 UT), por incumplimiento de la obligación.
5. Cuando una Institución del Sector Bancario ejecute la actividad de operador financiero sin estar certificado para ello será sancionado con una multa de cinco mil unidades tributarias (5.000 UT).
6. Cuando hayan destinado recursos financieros del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, para fines distintos a los establecidos en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, estarán obligados a reintegrar tales recursos y deberán cancelar una multa equivalente al doble de dichos recursos.
7. El retardo en la devolución de los recursos solicitados de cualquiera de los fondos establecidos en el presente Decreto Ley, será sancionado con una multa de mil unidades tributarias (1.000 UT) sin perjuicio de que se generen intereses de mora aplicando la tasa de interés moratoria máxima que permita el Banco Central de Venezuela a las instituciones financieras.
8. Cuando los operadores financieros divulguen informaciones inexactas o desactualizadas de las normas establecidas en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y demás resoluciones y normas técnicas que regulan la materia de vivienda y hábitat, serán sancionados con una multa de mil Unidades Tributarias (1.000 UT).
9. En aquellos casos en donde se verifique que el operador financiero ha denegado injustificadamente el otorgamiento de créditos a los usuarios; u ofrezca al público, por cualquier medio, servicios en condiciones o términos distintos a los aprobados por la autoridad competente, será sancionado con cinco mil unidades tributarias cinco mil unidades tributarias (5.000 UT).
10. Cuando imparta instrucciones a su personal, contrarias a este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley y demás normas que regulan el sector de vivienda; impidan el acceso o ejercicio de las funciones a los Inspectores de la Administración Pública competente, que actúen en el ejercicio de sus atribuciones; se negaren a cumplir los planes, proyectos, programas o acciones aprobados por el Órgano Superior de Vivienda y Hábitat o el Ministerio con competencia en la materia conforme a lo establecido en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley será sancionado con una multa de dos mil quinientas unidades tributarias (2.500 UT).
11. Cuando incurra en incumplimiento de otras obligaciones distintas a las anteriores y establecidas en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, su Reglamento, Resoluciones, Normas Técnicas y/o Regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, sancionará con multa equivalente de quinientas unidades tributarias (500 UT) a cuatro mil unidades tributarias (4.000 UT). Si se trata de obligaciones pecuniarias se generarán intereses de mora. En caso de reincidencia por parte de los operadores financieros, será aplicada adicionalmente a la multa impuesta, la sanción accesoria de inhabilitación de participar en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat"

Artículo 6°, Se modifica el artículo 93, el cual queda redactado en los siguientes términos:

"Sanciones Comunes

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

- 1) Falta en el Suministro o falsedad de la Información. La falta de suministro o falsedad de la información que les sea requerida por las autoridades competentes conforme al presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, su Reglamento y las Resoluciones, Normas Técnicas y/o Regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat o del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionada con multa equivalente a diez unidades tributarias (10 U.T.) en el caso de personas naturales, y de doscientas unidades tributarias (200 UT) si se trata de personas jurídicas.

2) Desacato. Será sancionado con multa de treinta unidades tributarias (30 UT) si se trata de personas naturales, o de quinientas unidades tributarias (500 UT) si se trata de personas jurídicas quien incurra en desacato a los actos normativos y órdenes del Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en Vivienda y Hábitat o del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Se considera como desacato:

a) La falta de pago de las multas, sin que medie suspensión o revocatoria de la sanción por orden administrativa o judicial.

b) La destrucción o alteración del Cartel en caso de amonestación pública.

c) La utilización, sustracción, ocultación o enajenación de bienes o documentos que queden retenidos en poder del presunto infractor, en caso que se hayan adoptado medidas cautelares.

d) Omitir el cumplimiento de las órdenes impartidas por la Administración.

e) La inobservancia o incumplimiento de cualquier disposición legal o sublegal en materia de vivienda y hábitat. Ello sin perjuicio de cualquier otra sanción establecida en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley."

Artículo 7°. Se incluye un nuevo Capítulo en el Título IX Del Control y del Régimen Sancionatorio, que se denominará:

"Capítulo IV

Del Juicio Ejecutivo para el Cobro de Deudas a los Fondos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat".

Artículo 8°. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 105, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"Objeto del Juicio

Artículo 105. Los actos administrativos contractuales contentivos de obligaciones líquidas y exigibles a favor del Fondo de Ahorro Obligatorio para La Vivienda, Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda y Fondo de Aportes del Sector Público constituirán título ejecutivo, y su cobro judicial ocasionará embargo de bienes, siguiendo el procedimiento previsto en el presente Decreto Ley".

Artículo 9°. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 106, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"De la Competencia

Artículo 106. La solicitud de ejecución de la deuda deberá interponerse ante los Tribunales con competencia en lo contencioso administrativo".

Artículo 10. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 107, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"Inicio de la demanda y solicitud de embargo de bienes

Artículo 107. El procedimiento se iniciará mediante escrito en el cual se expresará la identificación de los representantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, del demandado, el carácter con que se actúa, objeto de la demanda, y las razones de hecho y de derecho en que se funda. En la misma demanda el representante del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat solicitará, y el Tribunal así lo acordará, el embargo ejecutivo de bienes propiedad del deudor que no exceda del doble del monto de la ejecución, más una cantidad estimada prudencia/mente por el Tribunal para responder del pago, del rendimiento de los aportes y costas del proceso. Si el embargo se realiza sobre dinero en efectivo, se limitará al monto de la demanda más la estimación de los rendimientos y costas"

Artículo 11. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 108, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"Garantía de los Bienes Objeto del Embargo

Artículo 108. Ordenado el embargo, el Juez designará al depositario judicial."

Artículo 12. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 109, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"Tercería

Artículo 109. Cuando un tercero pretenda ser preferido al demandante o pretenda que son suyos los bienes embargados, propondrá demanda ante el Tribunal, de la cual se pasará copia a las partes, y la controversia se sustanciará según su naturaleza y cuantía, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil en materia de tercería".

Artículo 13. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 110, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"Plazo para contestar la demanda

Artículo 110. Admitida la demanda, se acordará la Intimación del deudor para que pague o compruebe haber pagado, apercibido de ejecución, y en el lapso de diez (10) días hábiles de despacho contados a partir de su intimación.

El deudor, en el lapso concedido para pagar o comprobar haber pagado, podrá hacer oposición a la ejecución demostrando fehacientemente haber pagado su deuda al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o Fondo de Aportes al Sector Público a cuyo efecto deberá consignar documento que lo compruebe".

Artículo, 14. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 111, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"Oposición al embargo

Artículo 111. En caso de oposición, se abrirá de pleno derecho una articulación probatoria que no podrá exceder de ocho (8) días hábiles de despacho, para que las partes promuevan y evacúen las pruebas que consideren convenientes. En todo caso, el Tribunal resolverá al día de despacho siguiente. De la decisión del Juez se oírá apelación en un solo efecto. Si el opositor prueba su propiedad sobre los bienes sujetos a embargo, el mismo quedará sin efecto. En caso de no probar su propiedad sobre los bienes se confirmará el embargo".

Artículo 15. Se incluye un nuevo artículo identificado con el número 112, el cual queda redactado de la siguiente forma:

"Remate de los Bienes

Artículo 112. Vencido el lapso establecido en el encabezamiento del artículo anterior y declarada sin lugar la incidencia de oposición sin que el deudor hubiere acreditado el pago, se procederá al remate de los bienes embargados".

Artículo 16. De conformidad con el artículo 5° de la Ley de Publicaciones Oficiales imprímase en un solo texto el Decreto N° 6.072 de fecha 14 de mayo de 2008, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.889 Extraordinario, de fecha 31 de julio de 2008, con las reformas aquí introducidas y en el correspondiente texto único. Igualmente, sustitúyanse por los de la presente las firmas, fechas y demás datos a que hubiere lugar.

Dado en Caracas, a los quince días del mes de junio de dos mil doce. Año 202° de la Independencia, 153° de la Federación y 13° de la Revolución Bolivariana.

Cúmplase, (LS.)

Hugo Chávez Frías

Refrendado

El Vicepresidente Ejecutivo, ELÍAS JAUA MILANO

La Ministra del Poder Popular del Despacho de la Presidencia, ÉRIKA DEL VALLE FARÍAS PEÑA

El Ministro del Poder Popular para Relaciones Interiores y Justicia, TARECK EL AISSAMI

El Ministro del Poder Popular para Relaciones Exteriores, NICOLÁS MADURO MOROS

El Ministro del Poder Popular de Planificación y Finanzas, JORGE GIORDANI

El Ministro del Poder Popular para la Defensa, HENRY DE JESÚS RANGEL SILVA

La Ministra del Poder Popular para el Comercio, EDMEE BETANCOURT DE GARCÍA

El Ministro del Poder Popular de Industrias, RICARDO JOSÉ MENÉNDEZ PRIETO

El Ministro del Poder Popular para el Turismo, ALEJANDRO ANTONIO FLEMING CABRERA

El Encargado del Ministerio del Poder Popular para la Agricultura y Tierras, ELÍAS JAUA MILANO

La Ministra del Poder Popular para la Educación Universitaria, MARLENE YADIRA CÓRDOVA

La Ministra del Poder Popular para la Educación, MARYANN DEL CARMEN HANSON FLORES

La Ministra del Poder Popular para la Salud, EUGENIA SADER CASTELLANOS

La Ministra del Poder Popular para el Trabajo y Seguridad Social, MARÍA CRISTINA IGLESIAS

El Ministro del Poder Popular para Transporte Terrestre, JUAN DE JESÚS GARCÍA TOUSSAINTT

La Ministra del Poder Popular para Transporte Acuático y Aéreo, ELSA ELIANA GUTIÉRREZ GRAFFE

El Ministro del Poder Popular para Vivienda y Hábitat, RICARDO ANTONIO MOLINA PEÑALOZA

El Ministro del Poder Popular de Petróleo y Minería, RAFAEL DARÍO RAMÍREZ CARREÑO

El Ministro del Poder Popular para el Ambiente, ALEJANDRO HITCHER MARVALDI

El Ministro del Poder Popular para Ciencia y Tecnología, JORGE ALBERTO ARREAZA MONTSERRAT

El Ministro del Poder Popular para la Comunicación y la Información, ANDRÉS GUILLERMO IZARRA GARCÍA

La Ministra del Poder Popular para las Comunas y Protección Social, ISIS OCHOA CAÑIZÁLEZ

El Ministro del Poder Popular para la Alimentación, CARLOS OSORIO ZAMBRANO

El Ministro del Poder Popular para la Cultura, PEDRO CALZADILLA

El Ministro del Poder Popular para el Deporte, HÉCTOR RODRÍGUEZ CASTRO

La Ministra del Poder Popular para los Pueblos Indígenas, NICIA MALDONADO MALDONADO

La Ministra del Poder Popular para la Mujer y la Igualdad de Género, NANCY PÉREZ SIERRA

El Ministro del Poder Popular para la Energía Eléctrica, HÉCTOR NAVARRO DÍAZ

La Ministra del Poder Popular para la Juventud, MARÍA PILAR HERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ

La Ministra del Poder Popular para el Servicio Penitenciario, MARÍA IRIS VARELA RANGEL

El Ministro de Estado para la Banca Pública, RODOLFO CLEMENTE MARCO TORRES

El Ministro de Estado para la Transformación Revolucionaria de la Gran Caracas, FRANCISCO DE ASÍS SESTO NOVAS

HUGO CHÁVEZ FRÍAS
Presidente de la República

Con el supremo compromiso y voluntad de lograr la mayor eficacia política y calidad revolucionaria en la construcción del socialismo bolivariano, la refundación de la nación Venezolana, basado en principios humanistas, sustentado en condiciones morales y éticas que persiguen el progreso de la patria y del colectivo, por mandato del pueblo y en ejercicio de las atribuciones que le confieren los numerales 8 y 20 del artículo 236 y el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y de conformidad con el numeral 3 del artículo 1° de la Ley que Autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las Materias que se delegan, en Consejo de Ministros.

DICTA

El siguiente,

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

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Objeto

Artículo 1

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

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

Vivienda y hábitat dignos

Artículo 2

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

Principios rectores

Artículo 3

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

Se declaran de utilidad pública e interés social todos los bienes y servicios susceptibles de ser empleados en la planificación, producción y consumo en materia de vivienda y hábitat, con la finalidad de garantizar lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Definiciones

Artículo 4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

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

Rectoría del Sistema

Artículo 5

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

Competencias

Artículo 6

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

1. Ejercer la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
2. Dictar actos de contenido normativo en desarrollo del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.
3. Formular y evaluar la política nacional de vivienda y hábitat.
4. Formular, hacer seguimiento y evaluar las políticas y planes de ordenación y desarrollo de los asentamientos humanos, así como sus áreas de influencia local y regional.
5. Definir los lineamientos generales de desarrollo urbanístico y urbano.
6. Estudiar, evaluar, definir y jerarquizar el sistema de centros poblados, así como sus respectivas áreas de influencia local y regional.
7. Establecer y dar difusión a las políticas, estrategias, lineamientos y normas técnicas para el desarrollo del intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario, en los términos del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.
8. Establecer las políticas, estrategias, lineamientos y normas técnicas respecto a la administración de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, relativas a las comisiones, subsidios, costos, modelos de financiamiento, primas, tasas de interés y demás condiciones de los créditos que se otorguen.
9. Formular y aprobar los planes, programas, proyectos y demás acciones de desarrollo en vivienda y hábitat, pudiendo intervenir en la ejecución directa de los mismos, sin perjuicio de las competencias propias de otros entes u órganos públicos.
10. Estimar las necesidades, requerimientos y recursos necesarios para garantizar la viabilidad de las políticas, planes, programas, proyectos y acciones en materia de vivienda y hábitat.

11. Formular y ejecutar los planes, programas, proyectos y acciones de incentivos a la investigación, la innovación, la producción, la comercialización, difusión de nuevos materiales, componentes o tecnologías para la construcción de edificaciones de carácter habitacional, así como los de asistencia técnica y formación del recurso humano en los aspectos que conforman los procesos de producción y consumo de vivienda y el hábitat o cualquier otro proceso o actividad relacionada con el sector.
12. Promover el desarrollo de organizaciones populares dirigidas al ahorro y crédito en materia de vivienda y hábitat.
13. Dictar los lineamientos para el desarrollo y mantenimiento de una red de información y comunicación de vivienda y hábitat.
14. Crear, regular y mantener los registros de acceso público que sean necesarios para la ejecución del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.
15. Establecer los requisitos de acceso al Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
16. Promover la inversión y participación de los usuarios en la producción de viviendas y hábitat dignos.
17. Conformar las Unidades Operativas de Ejecución establecidas en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley y delegarles competencias determinadas.
18. Realizar las gestiones necesarias para garantizar la disponibilidad oportuna de recursos para el cumplimiento de las políticas, planes, programas, proyectos y acciones en materia de vivienda y hábitat.
19. Disponer de los recursos financieros y no financieros necesarios para el ejercicio de sus competencias y, en general, para el cumplimiento de los objetivos del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, pudiendo incluso actuar como órgano contratante y establecer las reglas operativas específicas para el fideicomitente de los fideicomisos que considere conveniente, así como, realizar encargos de confianza.
20. Promover la creación de mecanismos de obtención de recursos orientados al financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, y diseñar incentivos a los usuarios para el desarrollo del mismo.
21. Regular lo concerniente al intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario en materia de vivienda y hábitat.
22. Establecer la estructura de costos de administración de los Fondos a que se refiere la (sic) presente Decreto con Rango valor y Fuerza de Ley, así como parámetros del costo de los bienes y servicios provistos por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y los operadores financieros.
23. Aprobar los términos y condiciones en que se celebrará la contratación por parte del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat del reaseguro en materia de vivienda y hábitat.
24. Brindar asesoría técnica a los diversos órganos y entes públicos con competencia en materia de vivienda y hábitat, así como a los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
25. Celebrar toda clase de convenios con instituciones públicas o privadas con la finalidad de satisfacer las necesidades de vivienda y hábitat de la población.
26. Solicitar la información necesaria de los órganos y entes públicos, así como de cualquier persona natural o jurídica, a los fines de la planificación en materia de vivienda y hábitat.
27. Regular, autorizar y suspender la actividad de intermediación financiera del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

28. Aprobar la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat en el capital accionario de empresas o sociedades titularizadoras de créditos hipotecarios.

29. Cualquier otra competencia establecida conforme al ordenamiento jurídico.

De las Unidades Operativas de Ejecución

Artículo 7

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

Del Consejo de Coordinación

Artículo 8

El Ministro del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá constituir el Consejo de Coordinación conformado por representantes de sectores vinculados a la vivienda y hábitat, que garantice la definición de una política coherente de desarrollo urbano, de desarrollo rural y de desarrollo indígena del Estado y que permita la adecuada coordinación de los lineamientos y acciones que se realicen desde cada uno de estos sectores.

Capítulo III Del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

Naturaleza y objeto

Artículo 9

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

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

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

Prerrogativas y privilegios

Artículo 10

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

Patrimonio

Artículo 11

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

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

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

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

Competencias

Artículo 12

Son competencias del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat:

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

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

De las autoridades del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat

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

De la Junta Directiva

Artículo 14

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

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

De las atribuciones de la Junta Directiva

Artículo 15

Son atribuciones de la Junta Directiva:

1. Establecer las directrices de actuación del Banco, de conformidad con la política emanada del órgano rector.
2. Dictar su reglamento interno y los manuales de organización, así como los demás instrumentos necesarios para el cabal funcionamiento de la Institución.
3. Constituir los Comités de Apoyo Técnico y designar sus miembros.
4. Dar los lineamientos para la elaboración del plan operativo anual del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, aprobarlo y definir las acciones para su ejecución.
5. Conocer de la Memoria y Cuenta del Banco con sus Estados Financieros y el informe semestral de la auditoría externa a los fines de someterlo a la consideración del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
6. Conocer y aprobar el Informe de Gestión de los Planes Operativos.
7. Designar a la Vicepresidenta Ejecutiva o el Vicepresidente Ejecutivo, después de la presentación de una terna por parte de la Presidenta o el Presidente del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, así como establecer sus atribuciones.
8. Otorgar atribuciones especiales a la Presidenta o el Presidente respecto a la dirección y administración del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
9. Nombrar los representantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, donde se requiera su participación.
10. Designar al actuario externo de los recursos de los Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
11. Proponer las condiciones del financiamiento en materia de vivienda y hábitat y someterlas a la consideración y aprobación del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
12. Establecer las directrices de inversión financiera y administración de los recursos que el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat reciba en administración.
13. Aprobar la participación del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat en el intercambio de bienes y servicios dentro del sector hipotecario en materia de vivienda y hábitat.
14. Autorizar la celebración de convenios con otros órganos o entes de la Administración Pública o particulares en materia de las competencias otorgadas al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.
15. Autorizar la adquisición de bienes y la contratación de los servicios que coadyuven al desarrollo de las competencias del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

16. Decidir los recursos administrativos de reconsideración de los actos dictados por ellas, de conformidad con este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley. Estas decisiones de la Junta Directiva agotan la vía administrativa.

17. Cualquier otra atribución que no esté expresamente establecida a otro órgano o autoridad del Banco.

Presidencia

Artículo 16

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

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

Falta temporal

Artículo 17

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

De los comités de apoyo técnico

Artículo 18

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

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

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

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

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

Del personal

Artículo 19

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

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

TÍTULO III RECURSO DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

Capítulo I Disposiciones Generales

De los recursos en general

Artículo 20

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

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

Artículo 21

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

1. Fondo de Aportes del Sector Público.
2. Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda.
3. Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.

4. Fondo de Garantías.

5. Fondo de Contingencia.

6. Cualquier otro que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

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

Administración de los fondos

Artículo 22

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

Inversión de los recursos

Artículo 23

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

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

Inembargabilidad de los fondos

Artículo 24

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

Control de fideicomisos en materia de vivienda y hábitat

Artículo 25

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

Capítulo II Del Fondo de Aportes del Sector Público

Constitución, objeto del fondo y finalidad de los recursos

Artículo 26

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

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

De los recursos

Artículo 27

Los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público provendrán de:

1. La asignación anual para vivienda y hábitat, establecida en la Ley de Presupuesto Nacional para el mantenimiento de las políticas, planes, proyectos, programas, obras y acciones de vivienda y hábitat a los que se refiere el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
2. Las asignaciones extraordinarias destinadas al sector vivienda y hábitat, incluyendo leyes de endeudamiento, convenios interinstitucionales y recursos internacionales.
3. Los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos de este Fondo.
4. La recuperación de capital e intereses atribuibles a los contratos de financiamiento otorgados con los recursos de este Fondo, así como sus garantías.

5. Los recursos generados por la imposición de sanciones establecidas en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y relacionadas con este Fondo.
6. Los recursos provenientes del financiamiento de organismos públicos o privados, nacionales o internacionales.
7. Los recursos financieros provenientes de la supresión y liquidación de entes adscritos al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, salvo disposición contraria prevista en el respectivo instrumento de supresión y liquidación.
8. Otros aportes públicos y privados, destinados a satisfacer los objetivos del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Capítulo III

Del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda

Constitución del fondo y finalidad de los recursos

Artículo 28

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

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

De los recursos

Artículo 29

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

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

Del ahorro obligatorio del trabajador

Artículo 30

El ahorro obligatorio de cada trabajadora o trabajador se registrará en una cuenta individual en este fondo y reflejará desde la fecha inicial de su Incorporación:

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

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

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

Recaudación de los aportes del ahorro obligatorio

Artículo 31

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

Disposición de los aportes obligatorios

Artículo 32

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

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

3. Por fallecimiento del (sic) trabajadora o trabajador, en cuyo caso el saldo de su cuenta individual formará parte del haber hereditario.

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

Capítulo IV

Del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

Constitución y finalidad de los recursos

Artículo 33

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

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

Fuentes de recursos

Artículo 34

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

1. El ahorro voluntario del usuario, con o sin relación de dependencia. Dicho ahorro será establecido de manera potestativa por el propio usuario del Sistema.
2. Otros aportes que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat como incentivo al ahorro.

La recuperación de capital y/o intereses atribuibles a los contratos de financiamiento otorgados con los recursos de este Fondo, así como sus garantías.

3. Los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos de este Fondo.
4. Los ingresos generados de la titularización de los contratos de financiamiento otorgados por el Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda.
5. Los recursos provenientes del financiamiento de órganos y entes públicos o privados, nacionales o internacionales destinados a satisfacer los objetivos del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.
6. Los recursos generados por la imposición de sanciones y cualesquiera otros aportes destinados a satisfacer los objetivos de este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

De los Incentivos

Artículo 35

El Ejecutivo Nacional en la Ley de Presupuesto Anual, asignará una cantidad que, como incentivo, formará parte de los recursos del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda. Esta cantidad se

determinara anualmente de acuerdo a un plan de incentivos que fomenten el ahorro voluntario, formulada por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en coordinación con el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de finanzas públicas. Para ello tomará en cuenta, entre otras cosas, el volumen de recursos acumulados y el número de ahorristas de este Fondo, los ingresos generados por la inversión financiera de los recursos, además de otras variables macroeconómicas que pudiesen incidir en su distribución, calidad o desempeño. Dicha subvención será administrada por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat.

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

Del ahorro voluntario

Artículo 36

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

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

Recaudación del ahorro voluntario

Artículo 37

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

Disposición del ahorro voluntario por el usuario

Artículo 38

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

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

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

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

Gastos de administración del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda

Artículo 39

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

Capítulo V Fondo de Garantía

Constitución y objeto del fondo

Artículo 40

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

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

Cobertura

Artículo 41

El Fondo de Garantía cubrirá:

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

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

Reaseguro de riesgos

Artículo 42

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

Capítulo VI Fondo de Contingencia

Objeto del fondo

Artículo 43

El Fondo de Contingencia es aquel que tiene por objeto atender cualquier necesidad o asunto de urgente realización en materia de vivienda y hábitat. Todas las acciones que se realicen con los recursos de este Fondo serán ordenadas, dirigidas y coordinadas por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, quien mediante acto motivado tendrá la plena disposición sobre tales recursos.

Fuente de recursos

Artículo 44

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

Uso de los recursos

Artículo 45

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

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

TÍTULO IV DEL MERCADO SECUNDARIO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LA VIVIENDA

Capítulo I De la generación de los valores hipotecarios

Del mercado secundario de créditos hipotecarios

Artículo 46

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, con el objeto de destinar nuevos recursos al otorgamiento de créditos hipotecarios a través de cada Fondo, podrá desarrollar modalidades de mercado secundario de créditos hipotecarios, en los términos que se definen en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat. La emisión y comercialización de valores hipotecarios con garantía de los saldos deudores de créditos hipotecarios otorgados por los Fondos de Ahorro para la Vivienda y por el Fondo de Aportes del Sector Público, se efectuará en los términos y condiciones que se definan en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y su Reglamento, previa opinión favorable del Banco Central de Venezuela.

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

Artículo 47

Cuando la modalidad de desarrollo del mercado secundario de créditos hipotecarios, otorgados con recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda o del Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda, conlleve la venta o cesión de la cartera de créditos, ésta no debe generar pérdidas al Fondo que afecten el patrimonio de cada ahorrista. En ninguna modalidad que se desarrolle, el traspaso de los flujos de caja de la cartera, generará incremento de las cuotas e intereses de los créditos otorgados.

Del rendimiento de la cartera que respalda una emisión de valores hipotecarios y de la integridad financiera de cada fondo

Artículo 48

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

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

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

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

Capítulo II De la Garantía de los Valores Hipotecarios

Condiciones para las emisiones de valores hipotecarios

Artículo 49

La cartera hipotecaria que servirá de garantía a una emisión, debe ser auditada técnicamente, obtener certificación de auditores externos sobre la situación financiera, económica y de riesgo y, por lo menos la calificación de riesgo de una firma especializada de reconocida trayectoria nacional.

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, en el caso de emisión de valores hipotecarios donde la garantía de los saldos deudores de los préstamos hipotecarios no sea suficiente para cubrir los riesgos de mora de la cartera, podrá sobrecolateralizar la emisión y establecer cláusula de reemplazo de los créditos, siempre que no afecte al ahorrista habitacional.

Del fondo de liquidez para las emisiones de valores hipotecarios

Artículo 50

Cuando el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat emita valores hipotecarios, debe crear un mecanismo financiero que se denominará Fondo de Liquidez. Este Fondo permitirá asegurar el flujo oportuno de recursos al inversionista. El monto del Fondo requerido para respaldar cada emisión, será determinado por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, previo estudio actuarial y financiero. Los términos y condiciones de creación y administración de este Fondo se establecen en el Reglamento del presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

TÍTULO V DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS

Capítulo I De los Planes Proyectos y Acciones

Planes

Artículo 51

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

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

Acciones de vivienda y hábitat

Artículo 52

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

Proyecto y diseño de viviendas

Artículo 53

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

Formas de producción de los usuarios

Artículo 54

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

TÍTULO VI DEL CONSUMO DE VIVIENDAS

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

Acceso general

Artículo 55

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

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

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

Sujetos de atención especial

Artículo 56

Serán considerados como sujetos de protección especial, los siguientes:

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

Niveles de atención

Artículo 57

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

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

Subsidio directo habitacional

Artículo 58

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

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

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

Reintegro del subsidio directo habitacional

Artículo 59

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

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

Capítulo II Del Financiamiento de la Vivienda y Hábitat

De la cartera hipotecaria obligatoria

Artículo 60

Además de los préstamos hipotecarios que se otorguen con los recursos de los fondos a que se refiere este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, los bancos e instituciones financieras se encuentran en la obligación de destinar recursos propios al otorgamiento de préstamos hipotecarios para la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de viviendas principales.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en Materia de Vivienda y Hábitat establecerá el porcentaje anual de la cartera hipotecaria obligatoria que las instituciones del Sector Bancario deberán cumplir.

En tal sentido, el Ministerio podrá regular los mecanismos y parámetros en segmentos, tramos y periodos de forma anual, semestral, trimestral o mensual para que las Instituciones del Sector Bancario den cumplimiento a la misma, igualmente podrá direccionarla de conformidad con las líneas estratégicas establecidas por el Poder Ejecutivo Nacional.

Condiciones de los créditos hipotecarios

Artículo 61

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

Crédito mixto

Artículo 62

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

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

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

otorgante del crédito será beneficiaria de los rendimientos que se generen por la administración del fideicomiso.

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

De la determinación de la cuota de pago

Artículo 63

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

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

Financiamiento

Artículo 64

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

Prohibición de créditos hipotecarios simultáneos

Artículo 65

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

De la garantía de los préstamos

Artículo 66

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

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

En las otras modalidades de préstamo, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá considerar la constitución de garantías de otro tipo, tomando en cuenta el tipo de solicitud, el monto del financiamiento y las condiciones socioeconómicas del o los solicitantes.

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

Prohibición de enajenar

Artículo 67

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

Exención

Artículo 68

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

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

Capítulo III Del Arrendamiento Inmobiliario de Viviendas

Arrendamiento como forma de consumo de vivienda

Artículo 69

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

Regulación del arrendamiento de viviendas

Artículo 70

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

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

Incentivos al arrendamiento de viviendas

Artículo 71

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

Solución de conflictos en sede Administrativa

Artículo 72

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

Procedimiento conciliatorio

Artículo 73

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

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

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

Culminación del procedimiento

Artículo 74

Culminada la audiencia a que se refiere el artículo anterior, se suscribirá un acta entre ambas partes y el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en la cual se hagan constar los acuerdos o soluciones que las partes hubieren adoptado. En caso de haber resultado infructuoso el procedimiento conciliatorio, se dejará constancia de tal circunstancia mediante acta suscrita por las partes y por el Ministerio.

Agotado el procedimiento conciliatorio, las partes podrán acudir libremente ante los órganos jurisdiccionales competentes para hacer valer sus pretensiones.

TÍTULO VII DE LAS TIERRAS URBANAS Y URBANIZABLES

Capítulo I De las tierras urbanas

Administración de las tierras

Artículo 75

Corresponderá al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat la administración y disposición sobre las tierras urbanas y urbanizables propiedad de la República, o de cualquiera de los entes adscritos a los diversos Ministerios, para su empleo en vivienda y hábitat. Tales procesos estarán exentos de los procedimientos ordinarios previstos en otras leyes.

Regularización de la tenencia de la tierra

Artículo 76

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat procurará la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos populares, bajo criterios de justicia y equidad, con la participación activa y protagónica de la comunidad organizada, de

acuerdo con la ley especial que rija la materia, con la finalidad de facilitar el acceso a los beneficios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat. En tal sentido, tendrá la competencia correspondiente para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de tierras públicas nacionales.

Programa de suelos urbanizables

Artículo 77

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat deberá desarrollar un programa dirigido a crear una oferta de suelos urbanizables, de acuerdo con las previsiones de evolución de las ciudades y áreas metropolitanas del país, dentro de las poligonales previstas en los planes urbanos. A tal fin, mantendrá un programa de adquisición anticipada de suelos y de construcción de las infraestructuras primarias necesarias.

Transformación Integral de los asentamientos urbanos populares

Artículo 78

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat en coordinación con los órganos y entes públicos competentes, deberá adoptar los planes y programas necesarios para lograr la transformación integral de los asentamientos urbanos populares, que permita el mejoramiento o construcción de vías adecuadas de acceso y tránsito al sector, de redes de servicios públicos y de infraestructuras para servicios de educación, salud, recreación y organización comunal, con el propósito de lograr la integración de sus habitantes al disfrute pleno de la vida urbana, promoviendo la participación protagónica, cooperación activa, democrática, deliberante, autogestionaria, corresponsable y organizada, fortaleciendo el Poder Popular, a través de los Comités de Tierra Urbana incorporados a los Consejos Comunales.

Transmisión de propiedad u otros derechos reales de bienes de los entes públicos

Artículo 79

Con el objeto de facilitar el acceso a los beneficios del Sistema, los entes públicos, previa coordinación y aprobación por parte del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, podrán dictar los actos o celebrar los acuerdos que sean necesarios, de conformidad con las normas aplicables, para transmitir la propiedad u otros derechos reales sobre los terrenos o edificaciones, en el caso de que hayan venido siendo ocupados de manera pacífica, en conciliación de posesión legítima.

Prohibición de invasiones u ocupaciones ilegales e intervención del Estado

Artículo 80

La invasión u ocupación de terrenos públicos o privados por parte de personas naturales o jurídicas impide el disfrute de los beneficios previstos en la presente Ley y las propietarias o los propietarios afectados podrán ejercer las acciones judiciales de protección que establece el ordenamiento. Los entes públicos de carácter nacional, estatal o municipal no formalizarán en ningún caso la propiedad de las viviendas o terrenos ocupados ilegalmente.

Seguirán vigentes los procedimientos de expropiación en los casos ocurridos antes de la entrada en vigencia del Decreto Presidencial N° 1.666, del 4 de febrero de 2002.

Catastro de las tierras y bienhechurías

Artículo 81

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, instrumentará las acciones necesarias para levantar el catastro de las tierras y bienhechurías a que se refieren los artículos anteriores. Los estados y municipios colaborarán, en el ámbito de sus competencias, a los fines de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo.

TÍTULO VIII DE LOS CONVENIOS DE PAGO, FRACCIONAMIENTOS Y PLAZOS

Facultad de suscribir convenios

Artículo 82

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrá suscribir convenios de pago, conceder fraccionamientos y plazos para el pago de deudas atrasadas. En este caso, se causarán intereses sobre los montos financiados, los cuales serán equivalentes a la tasa activa bancaria vigente al momento de la suscripción del convenio.

Si durante la vigencia del convenio se produce una variación de diez por ciento (10%) o más entre la tasa utilizada en el Convenio y la tasa bancaria vigente, se procederá al ajuste de las cuotas restantes utilizando la nueva tasa.

En ningún caso se suscribirán convenios de pago, concederán fraccionamientos o plazos para el pago de deudas atrasadas, cuando el solicitante se encuentre en situación de quiebra. En caso de incumplimiento de las condiciones y plazos concedidos, de desaparición o insuficiencia sobrevenida de las garantías otorgadas o de quiebra del solicitante, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat dejará sin efecto las condiciones o plazos concedidos, y exigirá el pago inmediato de la totalidad de la obligación a la cual ellos se refieren.

Si la solicitante o el solicitante sustituyen la garantía o cubre la insuficiencia sobrevenida de esa garantía, se mantendrán las condiciones y plazos que se hubieren concedido.

Parágrafo Primero: La negativa del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat de suscribir convenios de pago, conceder fraccionamientos y plazos para el pago no tendrá recurso alguno.

Parágrafo Segundo: Los fraccionamientos y plazos para el pago a los que se refiere este artículo no se aplicarán en los casos de obligaciones provenientes de tributos retenidos o percibidos. No obstante, en estos casos, la Administración Tributaria podrá conceder fraccionamientos o plazos para el pago de los intereses moratorios y las sanciones pecuniarias generados con ocasión de los mismos.

Parágrafo Tercero: Se entenderá, por tasa activa bancaria vigente la tasa activa promedio de los seis (6) principales bancos comerciales y universales del país con mayor volumen de depósitos, excluidas las carteras con intereses preferenciales, calculado por el Banco Central de Venezuela para el mes calendario inmediato anterior.

Exigencia de garantías

Artículo 83

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

De las fianzas

Artículo 84

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

Las fianzas deberán ser otorgadas a satisfacción del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat y deberán ser solidarias y contener la renuncia expresa de los beneficios que acuerde la ley a favor

del fiador. A los fines de lo previsto en este artículo, se establecerá como domicilio especial la ciudad de Caracas.

Plazos

Artículo 85

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

Falta de pago

Artículo 86

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

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

Privilegios

Artículo 87

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

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

TÍTULO IX DEL CONTROL Y DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

Capítulo I Del Control

Ejercicio del control

Artículo 88

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

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

Inspecciones y Averiguaciones

Artículo 89

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat podrán ejecutar Inspecciones y averiguaciones administrativas de

oficio o a solicitud de particulares. De cada averiguación administrativa se formará un expediente. Si surgen indicios de responsabilidad penal, se remitirá copia certificada del expediente al Ministerio Público.

Parágrafo único: En las visitas de inspección se levantará acta que firmarán el o los funcionarios que participen en ella y la persona inspeccionada, a quien se entregará copia del acta. Si ésta se negare a firmar, se dejará constancia de ello.

Capítulo II De las Sanciones

Potestad Sancionatoria

Artículo 90

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

De las Sanciones a los Empleadores

Artículo 91

Quienes incumplan las obligaciones establecidas en el presente Decreto Ley, serán sancionados de la siguiente forma:

1. La persona jurídica pública o privada que no se afilie al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda en el lapso establecido en las normas sublegales establecidas por el Ministerio con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat, será sancionado con una multa de cien unidades tributarias (100 U.T.) y la amonestación pública de la empresa.
2. El empleador que no afilie al trabajador o funcionario dentro del lapso establecido en la normativa con rango sublegal establecida por el Ministerio con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat, será sancionado con una multa de una unidad tributaria (1 UT) por cada trabajador o funcionario hasta un máximo de veinticinco unidades tributarias (25 UT).
3. El empleador que incumpliere con la obligación de reportar las novedades en su nómina según lo establecido en las normas con rango sublegal establecidas por el Ministerio con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat, será sancionado con una multa equivalente a diez unidades tributarias (10 UT) por cada reporte de nómina omitido hasta un máximo de cien unidades tributarias (100 UT).
4. El incumplimiento de la obligación de pagar los aportes a los Fondos de Ahorro para la Vivienda, será sancionado con una multa de diez unidades tributarias (10 UT) por aporte no enterado en los casos del ahorrista obligatorio y, de una unidad tributaria (1 UT) en los casos del ahorrista voluntario, además del rendimiento que se debió generar esa cuenta de ahorro habitacional.
5. Cuando el representante de la empresa se negare a recibir la notificación de inicio de cualquiera de los procedimientos aplicados por el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionado con la clausura del establecimiento por un lapso de un (1) día y la amonestación pública.
6. El incumplimiento al deber de proporcionar los documentos necesarios para la realización de los procedimientos de cobranza y fiscalización establecidos en el presente Decreto Ley, será sancionado con la amonestación pública y con la clausura del establecimiento hasta tanto no se consigne la documentación solicitada por el funcionario actuante. La clausura o cierre del establecimiento previsto en este numeral, no podrá exceder de tres (3) meses.

Sanciones a los Operadores Financieros

Artículo 92

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

1. Con multa equivalente a una unidad tributaria (1 UT) diaria por cada un bolívar (Bs. 1,00) no enterado, el operador financiero que no entere inmediatamente al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los aportes destinados a los diferentes Fondos a que se refiere el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, la recuperación de los créditos, los intereses o las primas.
2. Con multa equivalente a tres veces el monto no ejecutado del porcentaje total de la Cartera Hipotecaria Obligatoria exigida por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
3. Si se evidencia incumplimiento en cualquiera de los segmentos en los cuales el Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia de Vivienda y Hábitat distribuye la Cartera Hipotecaria Obligatoria, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, podrá sancionar la fracción incumplida con multa equivalente a 3 veces el monto incumplido, pudiendo aplicar la multa aquí establecida o direccionar los recursos financieros a solicitudes específicas de financiamiento.
4. Si se evidencia incumplimiento mensual de la Cartera Hipotecaria Obligatoria el operador financiero, será sancionado con multa equivalente a tres mil novecientas unidades tributarias (3.900 UT), por incumplimiento de la obligación.
5. Cuando una Institución del Sector Bancario ejecute la actividad de operador financiero sin estar certificado para ello será sancionado con una multa de cinco mil unidades tributarias (5.000 UT).
6. Cuando hayan destinado recursos financieros del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, para fines distintos a los establecidos en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, estarán obligados a reintegrar tales recursos y deberán cancelar una multa equivalente al doble de dichos recursos.
7. El retardo en la devolución de los recursos solicitados de cualquiera de los fondos establecidos en el presente Decreto Ley, será sancionado con una multa de mil unidades tributarias (1.000 UT) sin perjuicio de que se generen intereses de mora aplicando la tasa de interés moratoria máxima que permita el Banco Central de Venezuela a las instituciones financieras.
8. Cuando los operadores financieros divulguen informaciones inexactas o desactualizadas de las normas establecidas en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley y demás resoluciones y normas técnicas que regulan la materia de vivienda y hábitat, serán sancionados con una multa de mil Unidades Tributarias (1.000 UT).
9. En aquellos casos en donde se verifique que el operador financiero ha denegado injustificadamente el otorgamiento de créditos a los usuarios; u ofrezca al público, por cualquier medio, servicios en condiciones o términos distintos a los aprobados por la autoridad competente, será sancionado con cinco mil unidades tributarias cinco mii unidades tributarias (5.000 UT).
10. Cuando imparta instrucciones a su personal, contrarias a este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley y demás normas que regulan el sector de vivienda; impidan el acceso o ejercicio de las funciones a los Inspectores de la Administración Pública competente, que actúen en el ejercicio de sus atribuciones; se negaren a cumplir los planes, proyectos, programas o acciones aprobados por el Órgano Superior de Vivienda y Hábitat o el Ministerio con competencia en la materia conforme a lo establecido en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley será sancionado con una multa de dos mii quinientas unidades tributarias (2.500 UT).
11. Cuando incurra en incumplimiento de otras obligaciones distintas a las anteriores y establecidas en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, su Reglamento, Resoluciones, Normas Técnicas y/o Regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, sancionará con multa equivalente de quinientas unidades tributarias (500 UT) a cuatro mii unidades tributarias (4.000 UT). Si se trata de obligaciones pecuniarias se generarán intereses de mora. En caso de reincidencia por parte de los operadores financieros, será aplicada adicionalmente a la

multa impuesta, la sanción accesoria de inhabilitación de participar en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

Sanciones Comunes

Artículo 93

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

1) Falta en el Suministro o falsedad de la Información. La falta de suministro o falsedad de la información que les sea requerida por las autoridades competentes conforme al presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, su Reglamento y las Resoluciones, Normas Técnicas y/o Regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat o del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, será sancionada con multa equivalente a diez unidades tributarias (10 U.T.) en el caso de personas naturales, y de doscientas unidades tributarias (200 UT) si se trata de personas jurídicas.

2) Desacato. Será sancionado con multa de treinta unidades tributarias (30 UT) si se trata de personas naturales, o de quinientas unidades tributarias (500 UT) si se trata de personas jurídicas quien incurra en desacato a los actos normativos y órdenes del Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en Vivienda y Hábitat o del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat. Se considera como desacato:

- a) La falta de pago de las multas, sin que medie suspensión o revocatoria de la sanción por orden administrativa o judicial.
- b) La destrucción o alteración del Cartel en caso de amonestación pública.
- c) La utilización, sustracción, ocultación o enajenación de bienes o documentos que queden retenidos en poder del presunto infractor, en caso que se hayan adoptado medidas cautelares.
- d) Omitir el cumplimiento de las órdenes impartidas por la Administración.
- e) La inobservancia o incumplimiento de cualquier disposición legal o sublegal en materia de vivienda y hábitat. Ello sin perjuicio de cualquier otra sanción establecida en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.

Suspensión temporal certificación de operadores financieros

Artículo 94

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

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

Revocatoria de certificación de operadores financieros

Artículo 95

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

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

Amonestación Pública

Artículo 96

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

Concurrencia

Artículo 97

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

Responsabilidad

Artículo 98

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

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

Del destino de los recursos de las multas

Artículo 99

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

Capítulo III

Del Procedimiento Administrativo Sancionatorio

Potestad sancionatoria

Artículo 100

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

Auto de apertura

Artículo 101

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

Notificación

Artículo 102

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

Pruebas

Artículo 103

Si el procedimiento no se da por concluido en virtud de la admisión de los hechos por parte de la presunta infractora o el presunto infractor, se abrirá al día hábil siguiente a la consignación del escrito de alegatos y defensas, un lapso probatorio de cinco (05) días hábiles para la promoción y evacuación de pruebas.

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

Decisión

Artículo 104

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

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

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

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

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

Capítulo IV

Del Juicio Ejecutivo para el Cobro de Deudas a los Fondos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat

Objeto del Juicio

Artículo 105. Los actos administrativos contractuales contentivos de obligaciones líquidas y exigibles a favor del Fondo de Ahorro Obligatorio para La Vivienda, Fondo de Ahorro Voluntario

para la Vivienda y Fondo de Aportes del Sector Público constituirán título ejecutivo, y su cobro judicial ocasionará embargo de bienes, siguiendo el procedimiento previsto en el presente Decreto Ley.

De la Competencia

Artículo 106. La solicitud de ejecución de la deuda deberá interponerse ante los Tribunales con competencia en lo contencioso administrativo.

Inicio de la demanda y solicitud de embargo de bienes

Artículo 107. El procedimiento se iniciará mediante escrito en el cual se expresará la identificación de los representantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, del demandado, el carácter con que se actúa, objeto de la demanda, y las razones de hecho y de derecho en que se funda. En la misma demanda el representante del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat solicitará, y el Tribunal así lo acordará, el embargo ejecutivo de bienes propiedad del deudor que no exceda del doble del monto de la ejecución, más una cantidad estimada prudencia/mente por el Tribunal para responder del pago, del rendimiento de los aportes y costas del proceso. Si el embargo se realiza sobre dinero en efectivo, se limitará al monto de la demanda más la estimación de los rendimientos y costas.

Garantía de los Bienes Objeto del Embargo

Artículo 108. Ordenado el embargo, el Juez designará al depositario judicial.

Tercería

Artículo 109. Cuando un tercero pretenda ser preferido al demandante o pretenda que son suyos los bienes embargados, propondrá demanda ante el Tribunal, de la cual se pasará copia a las partes, y la controversia se sustanciará según su naturaleza y cuantía, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil en materia de tercería

Plazo para contestar la demanda

Artículo 110. Admitida la demanda, se acordará la Intimación del deudor para que pague o compruebe haber pagado, apercibido de ejecución, y en el lapso de diez (10) días hábiles de despacho contados a partir de su intimación.

El deudor, en el lapso concedido para pagar o comprobar haber pagado, podrá hacer oposición a la ejecución demostrando fehacientemente haber pagado su deuda al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda, Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda o Fondo de Aportes al Sector Público a cuyo efecto deberá consignar documento que lo compruebe.

Oposición al embargo

Artículo 111. En caso de oposición, se abrirá de pleno derecho una articulación probatoria que no podrá exceder de ocho (8) días hábiles de despacho, para que las partes promuevan y evacúen las pruebas que consideren convenientes. En todo caso, el Tribunal resolverá al día de despacho siguiente. De la decisión del Juez se oirá apelación en un solo efecto. Si el opositor prueba su propiedad sobre los bienes sujetos a embargo, el mismo quedará sin efecto. En caso de no probar su propiedad sobre los bienes se confirmará el embargo.

Remate de los Bienes

Artículo 112. Vencido el lapso establecido en el encabezamiento del artículo anterior y declarada sin lugar la incidencia de oposición sin que el deudor hubiere acreditado el pago, se procederá al remate de los bienes embargados

Disposiciones Transitorias

Primera

El Fondo Nacional de Desarrollo Urbano (FONDUR), creado por Ley el 1º de septiembre de 1975, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 30.790 de fecha 09 de septiembre de 1975, deberá ser suprimido y liquidado para el 31 de julio de 2008; conforme al instrumento que al efecto se dicte.

Segunda

El Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), creado por el Decreto N° 908 de fecha 23 de mayo de 1975, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 1.746, Extraordinario, de fecha 23 de mayo de 1975, deberá ser reestructurado, conforme al instrumento que al efecto dicte el Ejecutivo Nacional.

Tercera

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

Cuarta

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

Quinta

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

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

Sexta

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

Séptima

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

Octava

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

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

Novena

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

Décima

Al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat le serán transferidos los registros contables de las cuentas individuales que conforman el Fondo Mutual Habitacional y las hipotecas, previstos en la Ley de Reforma Parcial del Decreto con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.066 de fecha 30 de Octubre de 2000, al igual que todas las anteriores referidas a esta materia. El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat establecerá la metodología y el plazo de estas transferencias.

Décima Primera

El traspaso de las carteras activas, pasivas, fideicomisos y otras operaciones realizadas por las instituciones financieras con los recursos indicados en el Decreto N° 366 con Rango y Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional al Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, se efectuará mediante Resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. La Resolución señalada deberá contener la identificación de los intermediarios financieros que intervengan en la operación de traspaso con indicación de las Oficinas Subalternas de Registro Público donde se encuentren protocolizados los documentos de hipoteca correspondientes.

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

Décima Segunda

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

Décima Tercera

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

Décima Cuarta

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

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

Décima Quinta

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

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

Décima Sexta

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

Décima Séptima

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

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

Décima Octava

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

Décima Novena

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

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

Disposición derogatoria

Única

Se deroga el Decreto N° 5.750 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Reforma parcial del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.867 extraordinario, de fecha 28 de diciembre de 2007, así como cualquier otra normativa que colidan con el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

Disposición final

Única

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

Dado en Caracas, a los quince días del mes de junio de dos mil doce. Años 202° de la Independencia, 153° de la Federación y 13° de la Revolución Bolivariana.

Ejecútese,

(L.S.)

HUGO CHÁVEZ FRÍAS

Refrendado

El Vicepresidente Ejecutivo, ELÍAS JAUA MILANO

La Ministra del Poder Popular del Despacho de la Presidencia, ÉRIKA DEL VALLE FARÍAS PEÑA

El Ministro del Poder Popular para Relaciones Interiores y Justicia, TARECK EL AISSAMI

El Ministro del Poder Popular para Relaciones Exteriores, NICOLÁS MADURO MOROS

El Ministro del Poder Popular de Planificación y Finanzas, JORGE GIORDANI

El Ministro del Poder Popular para la Defensa, HENRY DE JESÚS RANGEL SILVA

La Ministra del Poder Popular para el Comercio, EDMEE BETANCOURT DE GARCÍA

El Ministro del Poder Popular de Industrias, RICARDO JOSÉ MENÉNDEZ PRIETO

El Ministro del Poder Popular para el Turismo, ALEJANDRO ANTONIO FLEMING CABRERA

El Encargado del Ministerio del Poder Popular para la Agricultura y Tierras, ELÍAS JAUA MILANO

La Ministra del Poder Popular para la Educación Universitaria, MARLENE YADIRA CÓRDOVA

La Ministra del Poder Popular para la Educación, MARYANN DEL CARMEN HANSON FLORES

La Ministra del Poder Popular para la Salud, EUGENIA SADER CASTELLANOS

La Ministra del Poder Popular para el Trabajo y Seguridad Social, MARÍA CRISTINA IGLESIAS

El Ministro del Poder Popular para Transporte Terrestre, JUAN DE JESÚS GARCÍA TOUSSAINTT

La Ministra del Poder Popular para Transporte Acuático y Aéreo, ELSA ELIANA GUTIÉRREZ

GRAFFE

El Ministro del Poder Popular para Vivienda y Hábitat, RICARDO ANTONIO MOLINA PEÑALOZA

El Ministro del Poder Popular de Petróleo y Minería, RAFAEL DARÍO RAMÍREZ CARREÑO

El Ministro del Poder Popular para el Ambiente, ALEJANDRO HITCHER MARVALDI

El Ministro del Poder Popular para Ciencia y Tecnología, JORGE ALBERTO ARREAZA

MONTSERRAT

El Ministro del Poder Popular para la Comunicación y la Información, ANDRÉS GUILLERMO

IZARRA GARCÍA

La Ministra del Poder Popular para las Comunas y Protección Social, ISIS OCHOA CAÑIZÁLEZ

El Ministro del Poder Popular para la Alimentación, CARLOS OSORIO ZAMBRANO

El Ministro del Poder Popular para la Cultura, PEDRO CALZADILLA

El Ministro del Poder Popular para el Deporte, HÉCTOR RODRÍGUEZ CASTRO

La Ministra del Poder Popular para los Pueblos Indígenas, NICIA MALDONADO MALDONADO

La Ministra del Poder Popular para la Mujer y la Igualdad de Género, NANCY PÉREZ SIERRA

El Ministro del Poder Popular para la Energía Eléctrica, HÉCTOR NAVARRO DÍAZ

La Ministra del Poder Popular para la Juventud, MARÍA PILAR HERNÁNDEZ DOMÍNGUEZ

La Ministra del Poder Popular para el Servicio Penitenciario, MARÍA IRIS VARELA RANGEL

El Ministro de Estado para la Banca Pública, RODOLFO CLEMENTE MARCO TORRES

El Ministro de Estado para la Transformación Revolucionaria de la Gran Caracas, FRANCISCO DE ASÍS SESTO NOVAS