

Decreto con Rango y Fuerza de Ley N° 2.992, que regula el Subsistema de
Vivienda y Política Habitacional.

(Gaceta N° 36.575 del 5 de noviembre de 1998)

Decreto N° 2.992

04 de noviembre de 1998

RAFAEL CALDERA

Presidente de la República

En ejercicio de la atribución que le confiere el ordinal 8° del artículo 190 de la Constitución Nacional y de conformidad con el artículo único de la Ley que autoriza al Presidente de la República para dictar medidas extraordinarias en materia económica y financiera, publicada en la Gaceta Oficial No. 36.351 de fecha 3 de septiembre de 1998, en Consejo de Ministros,

DICTA

el siguiente

DECRETO CON RANGO Y FUERZA DE LEY QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE VIVIENDA Y
POLÍTICA HABITACIONAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

La presente Ley tiene por objeto desarrollar los principios que en materia de vivienda establece la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social Integral y determinar las bases de la política habitacional para que el Estado, a través de la República, los Estados, los Municipios y los respectivos entes de la administración descentralizada, de continuidad y coherencia a las acciones de los sectores público y privado, a fin de satisfacer las necesidades habitacionales en el país.

Artículo 2

Para ser beneficiario de la asistencia habitacional a que se refiere el Subsistema de Vivienda es necesario afiliarse al Sistema de Seguridad Social Integral, a través del Servicio de Registro e Información de la Seguridad Social Integral, de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social Integral y su respectivo reglamento, y sin perjuicio de lo establecido en esta Ley.

Artículo 3

El Subsistema de Vivienda estará conformado por:

1. El Ministerio del Desarrollo Urbano;
2. El Consejo Nacional de la Vivienda;
3. Los Comité Estadales de Vivienda;
4. La Superintendencia del Subsistema de Vivienda;
5. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras;

6. Fondo de Ahorro Habitacional;
7. Fondo de Aportes del Sector Público,
8. Fondo de Garantía;
9. Fondo de Rescate y,
10. Los afiliados y otros beneficiarios.

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

Artículo 4

Los programas habitacionales deberán desarrollarse en concordancia con lo dispuesto en las Leyes que rigen la materia.

En la formulación y ejecución de los programas habitacionales a que se refiere esta Ley, se dará prioridad a las entidades federales y ciudades de acuerdo al déficit habitacional, ya sea estructural o funcional, y a las políticas de descentralización, desconcentración y de ocupación, según el caso.

Todo programa habitacional que se desarrolle dentro del marco de la presente Ley deberá estar provisto de servicios públicos o, en su defecto, deberá prever la ejecución coordinada de las obras de infraestructura primaria, así como de equipamiento para la dotación de los servicios públicos básicos.

Los programas habitacionales se llevarán a cabo de acuerdo a lo establecido en los planes quinquenales y anuales elaborados por el Consejo Nacional de la Vivienda, previa aprobación del Ministerio del Desarrollo Urbano. Dichos planes deberán contemplar los recursos requeridos para llevar a cabo los programas previstos en la presente Ley.

Artículo 5

La asistencia habitacional prevista en la presente Ley será prestada a aquellas familias cuyos ingresos mensuales no superen las ciento diez unidades tributarias (110 U.T.).

Parágrafo Único

La asistencia habitacional que se otorgue a través de la ejecución de los programas previstos en la presente Ley, exigirá una contraprestación económica por parte del beneficiario de dicha asistencia.

Artículo 6

Serán considerados como sujetos de protección especial por parte del Estado, las familias cuyo ingreso mensual esté por debajo de una cantidad equivalente a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) o que por razones de carácter geográficas o de ingresos no puedan efectivamente cumplir los requisitos para cotizar al Subsistema de Vivienda, según lo previsto en el artículo 19 de esta Ley.

Artículo 7

El Consejo Nacional de la Vivienda, previa opinión favorable del Ministerio del Desarrollo Urbano, podrá ajustar el número de unidades tributarias a que hacen referencia los artículos 5 y 6 de esta Ley, cuando y donde las circunstancias sociales, económicas y financieras del país así lo ameriten.

TÍTULO II

PROGRAMAS, MODALIDADES DE FINANCIAMIENTO Y BENEFICIARIOS

Capítulo I

De los Programas

Artículo 8

La asistencia habitacional en materia de vivienda comprenderá los siguientes programas habitacionales:

1. Adquisición y urbanización de tierras para uso residencial.
2. Dotación de servicios básicos y equipamiento y consolidación de barrios.
3. Producción, adquisición, arrendamiento, mejoramiento y ampliación de soluciones habitacionales.
4. Asistencia técnica habitacional e investigación en vivienda y desarrollo urbano.
5. Otros programas que cumplan con los objetivos de la presente Ley, previa aprobación del Ministerio del Desarrollo Urbano y opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 9

Se declaran exentas de la aplicación del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas y de la Ley de Regulación de Alquileres y su Reglamento, las viviendas en alquiler que puedan ejecutarse según el artículo 8 de la presente Ley. Los arrendamientos celebrados por los entes ejecutores se registrarán por las disposiciones de esta Ley, las de las Normas de Operación y las de sus propios contratos.

Artículo 10

El Consejo Nacional de la Vivienda es el ente encargado de desarrollar y coordinar el programa de Asistencia Técnica e Investigación en Vivienda y Desarrollo Urbano previsto en el artículo 8° de la presente Ley. Dicho programa deberá cumplir los siguientes objetivos:

1. Apoyar a los agentes involucrados en la gestión habitacional en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros, urbanísticos, entre otros, relacionados con los procesos de construcción, ampliación y reparación de las viviendas, así como la ejecución y mantenimiento de obras de infraestructura y servicios.
2. Facilitar la creación y estimular la participación de comunidades organizadas de vivienda, como instancias de participación colectiva en el proceso de generación, desarrollo, uso y mantenimiento de las soluciones habitacionales.
3. Facilitar el proceso de investigación destinado a la búsqueda de soluciones funcionales y eficientes, para una mejor prestación de la asistencia habitacional.

Artículo 11

El programa de Dotación de servicios básicos y equipamiento y consolidación de barrios previsto en el artículo 8 de la presente Ley, tendrá por objeto el mejoramiento progresivo de las condiciones ambientales, ordenamiento urbano y regularización de la tenencia de la tierra de las comunidades asentadas sobre suelos estables.

Capítulo II

De las Modalidades de Financiamiento

Artículo 12

Podrán otorgarse préstamos hipotecarios dirigidos a los afiliados y otros beneficiarios, individual o colectivamente, con recursos provenientes del Fondo de Ahorro Habitacional y del Fondo de Aportes del Sector Público, los cuales serán amortizados en condiciones de mercado, en los términos previstos en esta Ley. Los créditos otorgados bajo la vigencia de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124, Extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989 y de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993 continuarán bajo el régimen de tasa preferencial previsto en dichos instrumentos.

Parágrafo Primero

Estos préstamos hipotecarios se otorgarán en función de los ingresos del o de los beneficiarios, estableciéndose como pago mensual un porcentaje que no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso del grupo familiar. Dicho pago se ajustará periódicamente, por lo menos una vez

anual, en función de la variación de los ingresos. Cuando el pago mensual resultante del ajuste periódico supere el porcentaje acordado contractualmente, el o los beneficiarios podrán solicitar el ajuste del pago mensual a las condiciones convenidas.

El Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución publicada en la Gaceta Oficial, fijará los parámetros de variación utilizando para ello los índices que al efecto publiquen la Oficina Central de Estadística e Informática, el Banco Central de Venezuela o cualquier otro organismo nacional con competencia en el área.

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

Parágrafo Segundo

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

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

El Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, fijará los parámetros que vinculen los ingresos del o de los prestatarios, el monto del préstamo a otorgarse y el valor de la solución habitacional que se pretende adquirir, a los fines del refinanciamiento previsto en este parágrafo.

Parágrafo Tercero

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

Parágrafo Cuarto

Las Normas de Operación establecerán las condiciones generales de otorgamiento y amortización de los préstamos hipotecarios, así como las condiciones del mecanismo de refinanciamiento de intereses. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras regulará lo relativo a los asientos contables, vinculados con los créditos otorgados por las instituciones financieras bajo los parámetros de la presente Ley. Dichas regulaciones deberán procurar el desarrollo y masificación de los créditos a largo plazo ajustados al ingreso familiar.

Artículo 13

Se establece el subsidio directo a la demanda, que es un subsidio familiar de vivienda en dinero, que tiene por objeto complementar el valor de la solución habitacional comprendida dentro del programa previsto en el numeral 3 del artículo 8° de la presente Ley, sin la obligación de restitución, siempre y cuando, el beneficiario cumpla con las condiciones que prevé la presente Ley; estará ajustado al ingreso, será otorgado para una solución habitacional y, dependiendo de las características de la misma, su aplicación se hará en forma progresiva o en una sola y única porción, al momento de la protocolización del o de los documentos respectivos. El monto del subsidio será determinado por el Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, en función de los ingresos del o de los beneficiarios y el valor de la solución habitacional.

El Consejo Nacional de la Vivienda fijará anualmente el monto de los recursos que se dispondrán para el otorgamiento de estos subsidios en función de la disponibilidad del Fondo de Aportes del Sector Público.

Parágrafo Único

En el programa previsto en el numeral 1 del artículo 8 de esta Ley podrán establecerse otras

modalidades de subsidio previa aprobación del Consejo Nacional de la Vivienda.

Capítulo III De los Afiliados

Artículo 14

Los afiliados al Sistema de Seguridad Social Integral deben ser ahorristas habitacionales y cumplir además con los requisitos establecidos en el artículo siguiente. Las comunidades organizadas de vivienda, legalmente constituidas y registradas ante el Consejo Nacional de la Vivienda, que deseen participar de los beneficios de los programas previstos en la presente Ley, deberán estar conformadas por ahorristas habitacionales que cumplan con todos los requisitos establecidos en dicho instrumento legal y en sus Normas de Operación.

Artículo 15

Los afiliados deberán cumplir con los siguientes requisitos para acceder a una solución habitacional de las previstas en el artículo 8 de esta Ley:

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

Parágrafo Único

Los afiliados que reciban el subsidio previsto en esta Ley y que procedan a enajenar la solución habitacional dentro de los primeros cinco (5) años de su obtención, están obligados a reembolsar la totalidad del subsidio directo recibido. Esta condición deberá hacerse constar en los respectivos contratos de compraventa. La institución otorgante del préstamo está obligada a reintegrar el monto del subsidio al fideicomiso de inversión del Fondo de Recursos del Sector Público, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción.

Se exceptúa de esta disposición a aquellos afiliados que se viesen obligados a cambiar su residencia a otra ciudad, en cuyo caso podrán venderlas y optar de inmediato a una nueva solución habitacional, sin derecho a un nuevo subsidio.

Artículo 16

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

Capítulo IV Otros Beneficiarios

Artículo 17

El Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio del Desarrollo Urbano y el Consejo Nacional de la Vivienda, establecerá planes especiales de soluciones habitacionales para los sectores de las familias venezolanas sujetos de protección especial por parte del Estado, señalados en el artículo 6 de esta Ley, no afiliados al Sistema de Seguridad Social Integral.

TÍTULO III

DEL FINANCIAMIENTO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES

Capítulo I

De los Recursos

Artículo 18

El financiamiento y administración de los recursos del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional será de carácter público, privado o mixto. El Subsistema es único y estará configurado por dos (2) regímenes: El régimen del Fondo de Ahorro Habitacional y el régimen del Fondo de Aportes del Sector Público.

Los programas definidos en esta Ley también podrán ser financiados parcialmente o en su totalidad con recursos de Otras Fuentes, que son aquellas distintas a las establecidas en los regímenes del Fondo de Ahorro Habitacional y del Fondo de Aportes del Sector Público.

Capítulo II

Del Régimen del Fondo de Ahorro Habitacional

Artículo 19

El ahorro habitacional es de carácter obligatorio y estará constituido por los aportes que mensualmente deberán efectuar los empleados u obreros y los empleadores o patronos, tanto del sector público como del sector privado, en las cuentas del ahorro habitacional abiertas en instituciones financieras, regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, y que cumplan con los requisitos establecidos en las Normas de Operación de la presente Ley.

Parágrafo Único

Se exceptúan de la obligación establecida en este artículo aquellas personas que hayan alcanzado la edad de sesenta (60) años si es hombre, y de cincuenta y cinco (55) años si es mujer, salvo que manifiesten su voluntad de continuar cotizando al ahorro habitacional o que les quede pendiente la cancelación de cuotas de créditos otorgados de conformidad con la presente Ley.

Artículo 20

La cotización de los empleados y obreros estará constituida por el uno por ciento (1%) de su remuneración mensual y la de los empleadores o patronos estará constituido por el dos por ciento (2%) del monto erogado por igual concepto. Los empleadores o patronos deberán retener las cantidades a los trabajadores, efectuar sus propias cotizaciones y depositar dichos recursos en la cuenta única de ahorro a nombre de cada empleado u obrero dentro de los primeros siete (7) días hábiles de cada mes; sin perjuicio de cualquier otro procedimiento conforme a lo establecido en los artículos 18 y 56 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social Integral.

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

La base de cálculo del ahorro habitacional será el salario normal que perciba el trabajador de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 133 de la Ley Orgánica del Trabajo.

Parágrafo Primero

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

Parágrafo Segundo

Las personas naturales que ejerzan actividades por cuenta propia y, por tanto, no tengan relación de dependencia patronal, podrán incorporarse al ahorro habitacional efectuando mensual y consecutivamente depósitos equivalentes al tres por ciento (3%) de sus ingresos promedios mensuales, en instituciones financieras regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones

Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, que cumplan con los requisitos establecidos en las Normas de Operación. En todo caso, el aporte mensual no será menor al tres por ciento (3%) del salario mínimo mensual.

Para ser beneficiarios de los programas previstos en el artículo 8 de esta Ley, las personas naturales a que se refiere este párrafo deberán ser afiliados al Sistema de Seguridad Social Integral y tener un mínimo de doce (12) meses como ahorristas habitacionales. Este número mínimo de cotizaciones podrá ser modificado por decisión del Consejo Nacional de la Vivienda, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Seguridad Social.

Parágrafo Tercero

Las instituciones financieras entregarán a cada ahorrista, una libreta de ahorro habitacional personalizada, para el control de la cuenta única del ahorro habitacional.

Parágrafo Cuarto

En el transcurso de los treinta (30) días continuos siguientes a la vigencia de esta Ley, los patronos están en la obligación de informar a sus trabajadores todo lo relacionado con sus ahorros. Esta obligación es extensiva a aquellos patronos que por cualquier causa hayan prescindido de algún trabajador y hubiesen descontado el porcentaje correspondiente.

Artículo 21

Los afiliados al ahorro habitacional sólo podrán disponer de sus ahorros en los siguientes supuestos:

1. Para el pago total o parcial del precio de adquisición de la solución habitacional, que sirve de asiento principal del empleado u obrero, o para el pago del costo de mejoramiento o sustitución de la vivienda de su propiedad, en las condiciones que establezcan las Normas de Operación.
2. Para la amortización de préstamos hipotecarios otorgados con los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo de Ahorro Habitacional o de Otras Fuentes, en los términos, frecuencia y condiciones que se establezcan en la Normas de Operación.
3. Para atender el pago de los cánones de arrendamiento de las viviendas ejecutadas de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 8 de la presente Ley.
4. Por haber sido el ahorrista beneficiario de jubilación o de pensión por incapacidad y, en todo caso, por haber alcanzado la edad de sesenta (60) años, si es hombre o cincuenta y cinco (55) años si es mujer, salvo que el ahorrista respectivo todavía sea beneficiario de un préstamo otorgado conforme a esta Ley.
5. Por fallecimiento del ahorrista, en cuyo caso formará parte del haber hereditario.

Parágrafo Primero

El ahorro habitacional podrá ser objeto de cesión total o parcial entre su titular y otro ahorrista, sin intermediario alguno, siempre y cuando el titular no sea beneficiario de un crédito hipotecario otorgado conforme a esta Ley y el adquirente de la solución habitacional esté incorporado al ahorro habitacional y llene los demás requisitos de esta Ley y de sus Normas de Operación.

Parágrafo Segundo

Los afiliados al Subsistema de Vivienda podrán transferir sus ahorros habitacionales a otra institución financiera afiliada al régimen del ahorro habitacional, cuando lo consideren conveniente a sus intereses. Esta transferencia sólo podrá efectuarse cuando el ahorro haya permanecido depositado por lo menos seis (6) meses en la respectiva institución. Las Normas de Operación regularán todo lo relativo a la movilización de las cuentas del ahorro habitacional contemplado en este artículo.

Artículo 22

Las cotizaciones del ahorro habitacional, los rendimientos sobre saldo mensual y la cuota parte semestral de los rendimientos obtenidos del Fondo de Ahorro Habitacional, serán abonadas en las cuentas de los ahorristas habitacionales.

Artículo 23

Las cuentas del ahorro habitacional que constituyen el Fondo de Ahorro Habitacional, son inembargables.

Artículo 24

Los recursos del Fondo de Ahorro Habitacional sólo podrán ser utilizados en los programas habitacionales señalados en el numeral 3 del artículo 8 de esta Ley y dicho Fondo estará integrado por:

1. Las cotizaciones del ahorro habitacional;
2. Las recuperaciones de capital de los préstamos otorgados;
3. Los rendimientos de sus colocaciones;
4. Los intereses que generen los préstamos otorgados, una vez deducido el porcentaje que corresponda a los costos operativos del programa.

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

Parágrafo Primero

El Ministerio del Desarrollo Urbano deberá convenir la administración del Fondo de Ahorro Habitacional, mediante fideicomiso de inversión, con el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, sin perjuicio de que, previa autorización del Presidente de la República en Consejo de Ministros, dicho sistema pueda ser objeto de apertura para que participen en su administración entes públicos, privados o mixtos. Los administradores de dicho Fondo estarán obligados a mantener los recursos y sus rendimientos en cuenta distinta de su patrimonio.

Parágrafo Segundo

Los recursos del Fondo de Ahorro Habitacional deberán estar colocados en inversiones que garanticen seguridad, rentabilidad y liquidez, dando preferencia a títulos valores relacionados con el área de vivienda emitidos por las instituciones financieras afiliadas al programa y deberán estar representadas en los instrumentos que se describen a continuación:

1. En préstamos a los afiliados al Subsistema de Vivienda dirigidos a los programas previstos en el numeral 3 del artículo 8 de esta Ley.
2. En préstamos para la construcción de soluciones habitacionales dirigidas a los afiliados del Subsistema de Vivienda.
3. Títulos valores emitidos y garantizados por la República de Venezuela y por el Banco Central de Venezuela.
4. Bonos, depósitos a plazo y otros instrumentos de renta fija emitidos por instituciones regidas por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
5. Bonos y otros título de renta fija de empresas públicas y privadas cuya oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.
6. Otros que determine la Superintendencia del Subsistema de Vivienda previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los límites máximos y mínimos de inversión de los distintos instrumentos señalados en los numerales 3, 4, 5 y 6 de este artículo serán fijados por la Superintendencia del Subsistema Vivienda, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los instrumentos autorizados por esta Ley, excepto los señalados en los numerales 1, 2 y 3 de este artículo, deberán estar debidamente autorizados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda.

Parágrafo Tercero

La Superintendencia del Subsistema de Vivienda deberá ordenar auditorías a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones que le impone esta Ley a los administradores de los recursos del Fondo del Ahorro Habitacional.

Artículo 25

Los recursos del ahorro habitacional que reciban las instituciones financieras, así como los créditos hipotecarios que se otorguen con tales recursos y su recuperación no formarán parte de su patrimonio y serán contabilizados en forma separada dentro del balance general de esas instituciones.

Artículo 26

Los recursos del ahorro habitacional depositados en las cuentas de cada ahorrista devengarán intereses sobre saldos mensuales que deberán ser abonados al cierre de cada mes, calculados en función de la tasa que determine, y publique, el Consejo Nacional de la Vivienda con base en el rendimiento global de la cartera de préstamos hipotecarios otorgados con recursos provenientes del ahorro habitacional y la tasa nominal promedio ponderada de las operaciones pasivas a plazo de treinta (30) días de los seis Bancos Comerciales y Universales con mayor volumen de depósitos publicada por el Banco Central de Venezuela, deducidos los costos operativos del programa. El Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución que se publicará en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, determinará dichos costos operativos, para lo cual se fundamentará en los estudios que previamente le presenten las instituciones financieras.

Artículo 27

Las instituciones financieras que reciban recursos del ahorro habitacional, deberán enterar al Fondo de Ahorro Habitacional los aportes del ahorro captado, más la recuperación del capital de los préstamos otorgados y sus intereses, deducidos los costos operativos. Las Normas de Operación establecerán los plazos y fechas relacionados con la colocación de estos recursos en el Fondo de Ahorro Habitacional.

Parágrafo Único

El o los administradores del Fondo de Ahorro Habitacional contabilizarán separadamente los aportes que reciban de las instituciones financieras. Estas podrán hacer uso de los recursos hasta por la concurrencia de sus aportes y sus rendimientos. Para cumplir con los programas previstos en esta Ley, las instituciones financieras deberán presentar al Fondo de Ahorro Habitacional un cronograma de desembolsos.

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

Capítulo III

Del Régimen del Fondo de Aportes del Sector Público

Artículo 28

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

Parágrafo Único: No se considerarán parte de los créditos previstos en este artículo, los recursos que el Estado destine a la construcción de obras y servicios de infraestructura primaria y equipamiento urbano que no estén vinculados directamente a la ejecución de los programas previstos en la presente Ley.

Artículo 29

En los presupuestos anuales correspondientes a las Entidades Federales y a los Municipios del país, se asignarán créditos por un monto equivalente al cinco por ciento (5%) de las asignaciones por ellos percibidos por concepto de Situado, para la ejecución de los programas de vivienda a que se refiere esta Ley.

Artículo 30

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

Artículo 31

El Ministerio del Desarrollo Urbano deberá convenir la administración del Fondo de Aportes del Sector Público, mediante fideicomiso de inversión, con el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, sin perjuicio de que, previa autorización del Presidente de la República en Consejo de Ministros, dicho sistema pueda ser objeto de apertura para que participen en su administración entes públicos, privados o mixtos. Los administradores de dicho Fondo estarán obligados a mantener los recursos y sus rendimientos en cuenta distinta de su patrimonio. Dichos recursos deberán estar representados en inversiones que garanticen seguridad, rentabilidad y liquidez, dando preferencia a títulos valores relacionados con los programas ejecutados bajo las previsiones de esta Ley y deberán estar representadas en los instrumentos que se describen a continuación:

1. Subsidio directo a la demanda según lo señalado en el artículo 13 de esta Ley y en concordancia a lo previsto en el artículo 32 de la misma.
2. En préstamos a los afiliados al Subsistema de Vivienda dirigidos a los programas previstos en el numeral 3 del artículo 8 de esta Ley y conforme a lo establecido en el artículo 33 de la misma.
3. En préstamos para la construcción de soluciones habitacionales dirigidas a los afiliados del Subsistema de Vivienda conforme a lo establecido en el artículo 33 de esta Ley.
4. Títulos valores emitidos y garantizados por la República de Venezuela y por el Banco Central de Venezuela.
5. Bonos, depósitos a plazo y otros instrumentos de renta fija emitidos por instituciones regidas por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
6. Bonos y otros títulos de renta fija de empresas públicas y privadas, cuya oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.
7. Otros que determine la Superintendencia del Subsistema Vivienda previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los límites máximos y mínimos de inversión de los distintos instrumentos señalados en los numerales 4, 5, 6 y 7 de este artículo serán fijados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los instrumentos autorizados por esta Ley, excepto los señalados en los numerales 1, 2, 3 y 4 de este artículo, deberán estar debidamente autorizados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda.

Artículo 32

A los fines de procurar el incremento de los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, el Consejo Nacional de la Vivienda determinará anualmente el porcentaje de los recursos que serán destinados a los programas no reproductivos.

Artículo 33

Los recursos del fideicomiso de inversión a que se contrae el artículo 31 de la presente Ley serán utilizados para lo siguiente:

1. Ejecución de los programas habitacionales a que se refiere el artículo 8° de la presente Ley dirigidos a familias con ingresos mensuales menores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.) o a organizaciones comunitarias de vivienda constituidas por familias con ingresos mensuales menores a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.).
2. Subsidio directo a la demanda de aquellas familias con ingresos mensuales menores o iguales a

cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.).

3. Subsidio directo a la demanda de las familias con ingresos mensuales comprendidos entre cincuenta y cinco (55 U.T.) y ciento diez unidades tributarias (110 U.T.); en este caso sólo podrán utilizarse los rendimientos que produzca el fideicomiso de inversión.

4. Cubrir los costos de administración del fideicomiso de inversión previsto en el artículo 31 de la presente Ley.

5. Cubrir los costos operativos inherentes a la administración de los programas previstos en la presente Ley, de acuerdo a los límites que mediante resolución fije el Consejo Nacional de la Vivienda.

6. Incrementar el Fondo de Aportes del Sector Público de acuerdo con lo estipulado en el artículo 34 de la presente Ley.

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

Artículo 34

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

Los entes ejecutores de programas previstos en esta Ley deberán presentar al Fondo de Aportes del Sector Público los respectivos cronogramas de desembolsos.

Parágrafo Único

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

Capítulo IV

De los Recursos de Otras Fuentes

Artículo 35

Se entiende, a los efectos de esta Ley, como recursos de Otras Fuentes, aquellas distintas del Fondo de Ahorro Habitacional y del Fondo de Aportes del Sector Público, que de acuerdo con el régimen legal que las consagre puedan ser destinadas al financiamiento de las soluciones habitacionales previstas en la presente Ley, mediante préstamos que se otorguen a tasa de mercado, con o sin la aplicación del mecanismo de refinanciamiento de intereses, siempre y cuando cumplan con los requisitos previstos en esta Ley.

Artículo 36

Para ser beneficiario de la asistencia habitacional con los recursos a que se contrae el presente Capítulo, se requiere que el solicitante esté afiliado al Sistema de Seguridad Social Integral y cumpla con todos los requisitos establecidos en esta Ley y en sus Normas de Operación.

Artículo 37

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

TÍTULO IV

DE LA EMISIÓN DE CÉDULAS O TÍTULOS HIPOTECARIOS Y CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

Artículo 38

Las instituciones financieras afiliadas al programa del ahorro habitacional quedan autorizadas para emitir Cédulas o Títulos Hipotecarios con garantía de los saldos deudores de los préstamos hipotecarios a su favor, concedidos a los afiliados de acuerdo con esta Ley, e igualmente para emitir Certificados de Participación sobre dicha cartera, con el objeto de destinar los nuevos recursos al otorgamiento de créditos hipotecarios en las condiciones de la presente Ley.

Artículo 39

Las Cédulas o Títulos Hipotecarios tendrán sobre los préstamos con garantía hipotecaria que los avalan, los derechos que la Ley otorga al acreedor hipotecario, sin necesidad de inscripción o registro alguno.

La fecha de emisión no producirá privilegio alguno entre las Cédulas o Títulos Hipotecarios.

Artículo 40

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

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

Artículo 41

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

Artículo 42

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

Artículo 43

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

Artículo 44

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

TÍTULO V

DE LAS GARANTÍAS DE LOS PRÉSTAMOS

Artículo 45

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

Parágrafo Primero

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

Parágrafo Segundo

La hipoteca legal habitacional podrá ser compartida entre los distintos acreedores de acuerdo a los contratos suscritos entre las partes.

Artículo 46

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

Artículo 47

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

Artículo 48

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

Artículo 49

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

TÍTULO VI

DEL FONDO DE GARANTÍA

Artículo 50

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

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

Parágrafo Primero

Las garantías de restitución de préstamos hipotecarios, previstas en el numeral 1 de este artículo, serán ejercidas por la institución u organismo que hubiese otorgado el préstamo, una vez efectuada la venta del inmueble adquirido en remate judicial o por dación en pago.

El producto de la venta será aplicado por la institución financiera u organismo, a cubrir los gastos efectuados y el saldo de capital adeudado, en los términos previstos en este artículo y en los porcentajes y condiciones que determinen las Normas de Operación. Cualquier excedente deberá ser colocado en el Fondo del Ahorro Habitacional y en el Fondo de Aportes del Sector Público, según corresponda.

Parágrafo Segundo

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

Artículo 51

El Ministerio del Desarrollo Urbano deberá convenir la administración del Fondo de Garantía, mediante fideicomiso de inversión, con el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, sin perjuicio de que, previa autorización del Presidente de la República en Consejo de Ministros, dicho sistema pueda ser objeto de apertura para que participen en su administración entes públicos, privados o mixtos. Los administradores de dicho Fondo estarán obligados a mantener los recursos y sus rendimientos en cuenta distinta de su patrimonio. La administración de los recursos del Fondo de Garantía se realizará conforme a las previsiones de esta Ley y sus Normas de Operación.

Artículo 52

Con el objeto de respaldar los riesgos previstos en el artículo 50 de esta Ley, el Fondo de Garantía deberá constituir y mantener las siguientes reservas:

1. Reservas de garantía de restitución de préstamos hipotecarios.
2. Reservas de garantía en caso de fallecimiento del prestatario.
3. Reservas de garantía por daños al inmueble derivados de los riesgos previstos en las Normas de Operación.

Parágrafo Primero

Las inversiones del Fondo de Garantía estarán representadas en inversiones que garanticen seguridad, rentabilidad y liquidez, dando preferencia a títulos valores relacionados con los programas ejecutados bajo las provisiones de esta Ley y deberán estar representadas en los instrumentos que se describen a continuación:

1. Títulos Valores emitidos y garantizados por la República de Venezuela y por el Banco Central de Venezuela.
2. Bonos, depósitos a plazo y otros instrumentos de renta fija emitidos por instituciones regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
3. Bonos y otros títulos de renta fija de empresas públicas y privadas cuya oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.
4. Otros que determine la Superintendencia del Subsistema de Vivienda previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los límites máximos y mínimos de inversión de los distintos instrumentos señalados en este artículo serán fijados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los instrumentos autorizados por esta Ley, excepto el señalado en el numeral 1 de este artículo, deberán estar debidamente autorizados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda. Corresponderá a la Superintendencia del Subsistema de Vivienda vigilar el mantenimiento de las reservas previstas en este artículo.

Parágrafo Segundo

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

Artículo 53

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

TÍTULO VII

DEL FONDO DE RESCATE

Artículo 54

El Fondo de Rescate creado por la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659, Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, continuará vigente y tiene por objeto cubrir en los términos y porcentajes que se establezcan en las Normas de Operación el riesgo de cancelación del saldo del capital del préstamo otorgados con recursos del Fondo del Sector Público, del Fondo del Ahorro Habitacional y de Otras Fuentes, adeudado por el beneficiario al vencimiento del plazo de treinta (30) años contados a partir de la fecha de protocolización del documento de préstamo a largo plazo, una vez aplicado el monto del ahorro habitacional acumulado por el prestatario, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de refinanciamiento definido en el parágrafo segundo del artículo 12 de la presente Ley. Este Fondo continuará conformado con primas que deben pagar los beneficiarios de préstamos o créditos.

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

Parágrafo Primero

Con el objeto de respaldar el riesgo previsto en este artículo, el Fondo de Rescate deberá constituir y mantener una reserva suficiente para garantizar la cobertura del saldo de capital por vencimiento de los créditos a los treinta (30) años de su otorgamiento.

Parágrafo Segundo

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

Artículo 55

El Ministerio del Desarrollo Urbano deberá convenir la administración del Fondo de Rescate, mediante fideicomiso de inversión, con el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, sin perjuicio de que, previa autorización del Presidente de la República en Consejo de Ministros, dicho sistema pueda ser objeto de apertura para que participen en su administración entes públicos, privados o mixtos. Los administradores de este Fondo estarán obligados a mantener los recursos y sus rendimientos en cuenta distinta de su patrimonio.

El o los entes encargados de la administración de los recursos del Fondo de Rescate deberán informar de sus operaciones al Consejo Nacional de la Vivienda y harán anualmente un corte de cuentas que deberá ser certificado por un Contador Público colegiado. La administración de los recursos del Fondo de Rescate se realizará conforme a las previsiones de esta Ley y sus Normas de Operación.

Artículo 56

Las reservas del Fondo de Rescate estarán representadas en inversiones que garanticen seguridad, rentabilidad y liquidez, dando preferencia a títulos valores relacionados con el área de vivienda, emitidos por las instituciones financieras afiliadas al programa y deberán estar representadas en los instrumentos que se describen a continuación:

1. Títulos Valores emitidos y garantizados por la República de Venezuela y por el Banco Central de Venezuela.
2. Bonos, depósitos a plazo y otros instrumentos de renta fija emitidos por instituciones regidas por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
3. Bonos y otros títulos de renta fija de empresas públicas y privadas cuya oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.
4. Otros que determine la Superintendencia del Subsistema Vivienda previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los límites máximos y mínimos de inversión de los distintos instrumentos señalados en este artículo serán fijados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, previa opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

Los instrumentos autorizados por esta Ley, excepto el señalado en el numeral 1 de este artículo, deberán estar debidamente autorizados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda. Corresponderá a la Superintendencia del Subsistema de Vivienda vigilar el mantenimiento de las reservas previstas en este artículo.

Parágrafo Segundo

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

TÍTULO VIII

DEL CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA

Artículo 57

El Consejo Nacional de la Vivienda, creado por la Ley de Política Habitacional publicada en la

Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124 Extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989, a partir del 1° de enero de 1999 tendrá carácter de instituto autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio distinto al del Fisco Nacional, con autonomía administrativa y funcional en los términos previstos en la presente Ley y estará adscrito al Ministerio del Desarrollo Urbano.

Artículo 58

El patrimonio del Consejo Nacional de la Vivienda como instituto autónomo, estará constituido por:

1. Los bienes que le transfiera el Ministerio del Desarrollo Urbano.
2. Los aportes que el Ejecutivo Nacional haya efectuado hasta el 31 de diciembre de 1998 o asigne a partir del 1° de enero de 1999.
3. La Contribución Especial a que se refiere el artículo 59 de esta Ley.
4. El monto acumulado y depositado en el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, por concepto de la Contribución Especial conforme al régimen previsto hasta el 31 de diciembre de 1998.
5. El producto de sus operaciones.
6. Las donaciones, aportes y cualesquiera otros bienes o derechos que reciba de personas naturales o jurídicas, así como todos los bienes que adquiera por cualquier título.

Artículo 59

El financiamiento de los gastos del Consejo Nacional de la Vivienda se hará con cargo a créditos previstos mediante transferencias en el Presupuesto de Gastos del Ministerio de Desarrollo Urbano y al producto de una Contribución Especial con cargo a los beneficiarios de créditos otorgados con recursos del Fondo de Ahorro Habitacional y de Otras Fuentes, la cual estará constituida por una cantidad del cero punto cinco por ciento (0.5%) de los créditos otorgados por las instituciones financieras. Esta contribución será recaudada por una sola vez por las instituciones financieras, en la oportunidad del otorgamiento de los créditos y deberá ser transferida por las mismas instituciones financieras, directa e inmediatamente, al Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 60

Son atribuciones del Consejo Nacional de la Vivienda:

1. Asesorar y contribuir técnicamente en la definición de la Política Habitacional del Estado.
2. Elaborar anualmente el Programa Nacional de Vivienda, en función de las asignaciones presupuestarias del Fondo de Aportes del Sector Público; los recursos disponibles en este Fondo; los recursos a que se refiere el artículo 29 de esta Ley; los recursos disponibles en el Fondo de Ahorro Habitacional, las estimaciones del ahorro habitacional conforme al Ejercicio Fiscal correspondiente y las estimaciones de los recursos de Otras Fuentes.
3. Conocer, supervisar y evaluar la aplicación de la Política Habitacional y la ejecución de los programas anuales y quinquenales de vivienda.
4. Vigilar el cumplimiento de los programas desarrollados por los sectores público y privado, a fin de que los mismos se lleven a cabo de conformidad con la política habitacional y metas establecidas, así como a las previsiones de la presente Ley y sus Normas de Operación.
5. Solicitar del Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Desarrollo Urbano, el otorgamiento de los estímulos contemplados en esta Ley y proponer los que considere necesarios para la marcha de los programas habitacionales que se tengan establecidos o que se vayan a iniciar.
6. Definir y ejecutar la política nacional de Investigación en Vivienda y Desarrollo Urbano y promover, apoyar y fomentar el proceso de investigación e información de vivienda, a través de los organismos públicos y privados competentes.
7. Organizar y prestar asistencia técnica habitacional a los diferentes actores que participan en los programas previstos en esta Ley, en los aspectos legales, técnico-constructivos, organizativos, administrativos, financieros, urbanísticos, entre otros, relacionados con los procesos de construcción, mejoramiento y ampliación de las viviendas, así como con la ejecución y mantenimiento de obras de infraestructura y servicios.
8. Estimular la promoción y creación de cooperativas y asociaciones civiles sin fines de lucro, gubernamentales o no.
9. Conocer, supervisar y evaluar la administración del Fondo de Aportes del Sector Público, para que

en función de la disponibilidad de dicho Fondo, y previa opinión del Ministro del Desarrollo Urbano, se coordine la participación de los diversos entes públicos y privados en la ejecución y financiamiento de los programas habitacionales.

10. Presentar anualmente al Presidente de la República y al Congreso Nacional, a través del Ministro del Desarrollo Urbano, un informe sobre la gestión cumplida, planes ejecutados, situación de los recursos y cualesquiera otros aspectos relacionados con la ejecución del programa habitacional. Hacer del conocimiento de los organismos de control a que corresponda, el o los entes que hayan utilizado los recursos para el desarrollo de soluciones habitacionales, u otorgado subsidios que no llenen las exigencias previstas en esta Ley, o no hayan cumplido con las obligaciones establecidas en la misma.

11. Elaborar las Normas de Operación previstas en esta Ley, para lo cual solicitará la opinión de la organización sindical y del organismo empresarial más representativos del país. Estas Normas deberán ser sometidas a la aprobación del Presidente de la República en Consejo de Ministros, a proposición del Ministro del Desarrollo Urbano y publicadas en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela. Las Normas de Operación deberán ser revisadas y actualizadas cuando el Consejo Nacional de la Vivienda lo considere necesario.

12. Llevar el Registro Nacional de Empresas Promotoras, Constructoras de Viviendas y Organizaciones Comunitarias de Vivienda y otras organizaciones de la sociedad civil.

13. Definir un Sistema de Elegibilidad y Registro de Beneficiarios del subsidio directo, que será aplicado por los entes ejecutores de esta Ley.

14. Dictar y publicar en la Gaceta Oficial su Reglamento Interno, el cual definirá su estructura organizativa y de cargos, previa opinión de los órganos competentes.

15. Dictar y hacer cumplir las normas de administración de sus empleados y obreros, a quienes se les aplicará la Ley de Carrera Administrativa o la Ley Orgánica del Trabajo, según corresponda.

16. Dictar las resoluciones que considere necesarias para el cumplimiento de esta Ley y sus Normas de Operación.

17. Las demás que le correspondan conforme a esta Ley.

Artículo 61

Los organismos de la administración pública están en la obligación de prestar el apoyo técnico que les sea solicitado por el Consejo Nacional de la Vivienda, para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en esta Ley.

Artículo 62

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

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

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

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

El Directorio será la máxima autoridad del Consejo Nacional de la Vivienda, pudiendo delegar en el Presidente las atribuciones que considere necesarias a los fines del cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Artículo 63

El Presidente y los Directores deberán reunir las siguientes condiciones:

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

Artículo 64

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

Artículo 65

Corresponde al Directorio aprobar los contratos que sean necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones que le atribuye esta Ley al Consejo Nacional de la Vivienda.

Artículo 66

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

Artículo 67

El Directorio del Consejo Nacional de la Vivienda, previa convocatoria del Presidente, se reunirá por lo menos una (1) vez a la semana o cuando así lo soliciten tres (3) de sus miembros principales.

Para la validez de las reuniones del Directorio, se requerirá la presencia del Presidente y de por lo menos tres (3) Directores Principales, y sus decisiones se tomarán por la simple mayoría del voto de los presentes. En caso de empate, el Presidente tendrá doble voto. Cuando un Director tuviese alguna relación directa o indirectamente con algún asunto tratado por el Directorio, lo hará conocer al mismo y se abstendrá de participar en su discusión y en la decisión que al respecto se tome. Esta circunstancia se hará constar en el acta respectiva.

Artículo 68

La remuneración del Presidente la determinará el Directorio del Consejo Nacional de la Vivienda, en sesión que será realizada sin su presencia.

La asistencia a las reuniones del Consejo Nacional de la Vivienda, dará derecho a los Directores a percibir dietas por tal concepto

Artículo 69

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

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

TÍTULO IX

DE LOS COMITÉ ESTADALES DE VIVIENDA

Artículo 70

Los Comité Estadales de Vivienda tienen como función la de participar con las Gobernaciones de Estado, en la formulación de los Planes Estadales de Vivienda y asesorar y contribuir técnicamente

con el Comité de Planificación y Coordinación (COPLAN) del Estado en todo lo relativo a la materia habitacional y en el desarrollo urbano.

Artículo 71

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

Artículo 72

Los integrantes de los Comité Estadales de Vivienda deberán reunir las mismas condiciones que se exigen al Presidente y Directores del Consejo Nacional de la Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de esta Ley.

Artículo 73

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

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

Artículo 74

Son atribuciones de los Comité Estadales de Vivienda las siguientes:

1. Coadyuvar en la definición de la política estatal de vivienda, en concordancia con los lineamientos nacionales de política habitacional y coordinar, supervisar y evaluar su aplicación por parte de los diversos entes públicos y privados en su jurisdicción;
2. Coordinar la formulación de los programas estadales anuales de vivienda, en función de los recursos provenientes de los aportes que realicen los sectores públicos y privados;
3. Vigilar el cumplimiento de los programas estadales de vivienda, así como el uso de los recursos provenientes de cualquiera de las fuentes previstas en esta Ley e informar al Consejo Nacional de la Vivienda acerca de su cumplimiento;
4. Presentar al Consejo Nacional de la Vivienda, en los términos y oportunidad que determinen las Normas de Operación, el Programa Anual de Vivienda del Estado;
5. Presentar semestralmente al Consejo Nacional de la Vivienda un informe sobre la gestión habitacional cumplida en el Estado por los diversos agentes participantes;
6. Recibir las denuncias y reclamos por violaciones o incumplimiento de las disposiciones de esta Ley en su jurisdicción y consignar ante el Consejo Nacional de la Vivienda la documentación que las sustenta;
7. Llevar el Registro Estatal de Empresas Promotoras y Constructoras de Vivienda de la sociedad civil y enviar periódicamente al Consejo Nacional de la Vivienda una relación actualizada de las mismas y,
8. Dictar las normas de su funcionamiento.

Artículo 75

Los gastos que ocasione el funcionamiento de los Comité Estadales de Vivienda en lo relacionado con la aplicación de esta Ley, serán determinados en las Normas de Operación, con cargo a los

recursos previstos en el artículo 29 de la presente Ley.

TÍTULO X

DE LAS NORMAS DE OPERACIÓN

Artículo 76

Las Normas de Operación regularán las materias siguientes:

1. Programas Habitacionales, Modalidades de Financiamiento y Beneficiarios:

- a) Características de los programas habitacionales y condiciones mínimas de las soluciones habitacionales;
- b) Términos y condiciones de las modalidades de financiamiento;
- c) Requisitos y condiciones que deberán cumplir los diferentes actores que participan en los programas habitacionales a través de las modalidades de financiamiento establecidas;
- d) Términos y condiciones que deberán cumplir los distintos beneficiarios a los efectos de acceder a una solución habitacional, a través de las modalidades de financiamiento establecidas.

2. Fuentes y Flujo de Recursos:

- a) Condiciones y características del régimen del Ahorro Habitacional, en tópicos tales como apertura, características y movilización de las cuentas de ahorro habitacional; plazos y condiciones para la movilización de los recursos captados y recuperados y régimen de información;
- b) Movilización de los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público; régimen de información entre los diferentes entes involucrados; características y condiciones de los fideicomisos de administración y,
- c) Régimen para la utilización de los recursos de Otras Fuentes.

3. Características, términos y condiciones relacionados con la emisión de Cédulas o Títulos Hipotecarios y Certificados de Participación.

4. Administración del Fondo de Garantía y del Fondo de Rescate.

Información necesaria para la coordinación de los planes anuales, entre el Consejo Nacional de la Vivienda y los Comité Estadales.

5. Forma y frecuencia de la información por parte de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, involucradas en la aplicación de esta Ley, necesarias para el seguimiento y control de los objetivos de la misma y,

7. Las demás materias que les correspondan conforme a la presente Ley.

Artículo 77

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

TÍTULO XI

DE LOS INCENTIVOS DE LA LEY

Artículo 78

Quedan exentos del pago de derechos de registro previstos en la Ley de Registro Público la protocolización de documentos de los préstamos o créditos, o cualquier otro instrumento que con ocasión de la adquisición, construcción, mejoramiento y ampliación de soluciones habitacionales, dirigidas a familias con ingresos menores o iguales a ciento diez unidades tributarias (110 U.T.), otorgados en virtud de la ejecución de algún programa previsto en esta Ley.

Artículo 79

El juicio de ejecución de hipoteca de inmuebles financiados a largo plazo con los recursos previstos en esta Ley quedará exento de cualquier gasto o arancel judicial. En caso de ejecución de hipoteca sobre inmuebles financiados con recursos de la presente Ley, los honorarios de abogados no podrán

exceder del diez por ciento (10%) del saldo deudor demandado.

Artículo 80

El Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio del Desarrollo Urbano, previa opinión del Consejo Nacional de la Vivienda, podrá otorgar incentivos para lo siguiente:

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

Artículo 81

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

TÍTULO XII

DEL CONTROL Y SUPERVISIÓN DEL SUBSISTEMA DE VIVIENDA Y DE LA POLÍTICA HABITACIONAL

Capítulo I

De la Superintendencia del Subsistema de Vivienda

Artículo 82

Se crea la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, con personalidad jurídica propia, autonomía funcional, administrativa, financiera y patrimonio propio distinto e independiente del Fisco Nacional, adscrita al Ministerio de Hacienda a los solos efectos de la tutela administrativa; la Superintendencia gozará de las franquicias, privilegios y exenciones de origen fiscal, tributario y procesal otorgadas al Fisco Nacional.

Tendrá por objeto fiscalizar, vigilar, controlar y regular al Fondo de Ahorro Habitacional, al Fondo de Aportes del Sector Público, al Fondo de Garantía y al Fondo de Rescate.

Las decisiones de la Superintendencia agotan la vía administrativa.

El patrimonio de la Superintendencia del Subsistema Vivienda está conformado por los aportes presupuestarios que le asigne el Ejecutivo Nacional con cargo al Ministerio de Hacienda.

Artículo 83

Los recursos de la Superintendencia del Subsistema de Vivienda no podrán ser destinados a:

1. Adquirir inmuebles, salvo los necesarios para su funcionamiento;
2. Prestar dinero a personas jurídicas o naturales;
3. Realizar colocaciones a largo plazo o en títulos no negociables; y
4. Adquirir acciones y obligaciones de empresas.

Artículo 84

La Superintendencia del Subsistema de Vivienda tendrá las siguientes atribuciones:

1. Supervisar y controlar a los entes administradores de los recursos de los Fondos señalados en los numerales 6, 7, 8 y 9 del artículo 3 de esta Ley.
2. Ejercer el control y fiscalización de los recursos del ahorro habitacional por parte de los sectores público y privado;

3. Ejercer el control y fiscalización de los organismos encargados del manejo y administración del Fondo de Ahorro Habitacional y del Fondo de Aportes del Sector Público.
4. Iniciar y sustanciar procedimientos e imponer las multas y demás sanciones previstas en este Título.
5. Las demás atribuciones que se le otorguen por Ley.

Artículo 85

La estructura, organización y funcionamiento de la Superintendencia del Subsistema Vivienda se establecerá en el reglamento interno que la regule, el cual será dictado por la propia Superintendencia y publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela.

La Superintendencia del Subsistema de Vivienda estará bajo la dirección de un Superintendente.

El Superintendente será designado por el Presidente de la República, quien remitirá los nombres de tres (3) candidatos al Congreso de la República a fin de que sean evaluados por una Comisión Bicameral Especial la cual, mediante audiencias públicas, evaluará los candidatos postulados y presentará un informe en un lapso no mayor de quince (15) días hábiles siguientes a la recepción, con las observaciones y recomendaciones que considere pertinentes.

El Superintendente del Subsistema de Vivienda deberá ser venezolano, mayor de edad, profesional universitario y de comprobada solvencia moral, así como de reconocida experiencia en la materia económica y financiera.

El Superintendente ejercerá el cargo por un período de cuatro (4) años, el cual podrá ser prorrogado.

Artículo 86

No podrán ejercer el cargo de Superintendente del Subsistema de Vivienda:

1. Las personas sometidas a juicio o interdicción por razones penales o de quiebra culpable o fraudulenta;
2. Quienes hayan sido sancionados por violación de normas legales relacionadas con la administración de fondos de carácter público o privado;
3. Quienes tengan vínculos asociativos sobre la materia objeto de esta Ley, con personas naturales o jurídicas, propietarias o accionistas de las instituciones financieras participantes o instituciones públicas ejecutoras de los programas previstos en esta Ley;
4. Los integrantes del Consejo Nacional de Seguridad Social Integral.

Artículo 87

El Presidente de la República removerá al Superintendente del Subsistema de Vivienda cuando incurra en algunas de las siguientes causales:

1. Falta de probidad, vías de hecho, injuria, conducta inmoral o acto lesivo al buen nombre o intereses de la Superintendencia;
2. Perjuicio material grave, causado intencionalmente o por negligencia manifiesta al patrimonio de la Superintendencia;
3. Condena penal; y
4. Incumplimiento de las obligaciones inherentes al cargo.

Capítulo II

De la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras

Artículo 88

La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras tendrá a su cargo la inspección, control y fiscalización de todo lo relacionado con el cumplimiento de la presente Ley, sus Normas de Operación y las Resoluciones emanadas del Consejo Nacional de la Vivienda y de la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, en lo concerniente a las instituciones financieras

regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, lo cual se llevará a cabo sin perjuicio de las facultades de inspección y control que posee la Superintendencia del Subsistema de Vivienda y del Consejo Nacional de la Vivienda, de conformidad con la presente Ley y con otras Leyes especiales.

Capítulo III De las Sanciones

Artículo 89

Sin perjuicio de lo establecido en otras Leyes, las contravenciones a esta Ley, a sus Normas de Operación y a las resoluciones emanadas del Consejo Nacional de la Vivienda, serán sancionadas por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda y por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, conforme se establece en este Título.

Artículo 90

El incumplimiento por parte del patrono o empleador, de las obligaciones que se establecen a su cargo en el artículo 20 de esta Ley, será sancionado en cada caso por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, con multa por un monto equivalente al doble de la suma adeudada. Adicionalmente a la multa al patrono o empleador éste deberá depositar en la institución financiera, a nombre del trabajador, el monto del ahorro habitacional adeudado, conjuntamente con el monto correspondiente a los rendimientos devengados durante el lapso en el cual no efectuó la aportación.

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

Artículo 91

El incumplimiento de las obligaciones por parte de los entes administradores de los recursos de los Fondos previstos en los numerales 6, 7, 8 y 9 del artículo 3 de esta Ley, será sancionado por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, con multas que oscilarán entre el equivalente a setecientas unidades tributarias (700 U.T.) y un mil cuatrocientas unidades tributarias (1.400 U.T.), de acuerdo a la gravedad de la infracción y serán impuestas a las personas que integran la Junta Directiva de la institución correspondiente.

Artículo 92

La institución financiera que haya destinado recursos provenientes del Fondo de Ahorro Habitacional o del Fondo de Aportes del Sector Público, para fines distintos a los establecidos en los artículos 5 y 8 de esta Ley, estará obligada a restituir tales recursos, sin perjuicio de la aplicación de una multa no menor del doble de dichos recursos y de las sanciones previstas en este Capítulo, a la institución y a los miembros de su Junta Directiva. El requerimiento y la sanción correspondientes estarán a cargo de la Superintendencia del Subsistema de Vivienda.

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

Artículo 93

Todo aquel que reciba un préstamo para construir que no cumpla con las obligaciones establecidas en las Normas de Operación y en las resoluciones emanadas del Consejo Nacional de la Vivienda, según lo señalado en el artículo 12 de la presente Ley y el respectivo contrato de préstamo, será sancionado por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda con multa que oscilará según la gravedad de la falta, entre el dos por ciento (2%) y el cinco por ciento (5%) del monto del préstamo acordado, sin perjuicio de las acciones que, conforme a la relación contractual, correspondan a la

institución financiera u organismo que le concedió el crédito.

En caso de reincidencia el Consejo Nacional de la Vivienda podrá excluir a los promotores o constructores personalmente y a través de las compañías conformadas por estos, de su participación en la ejecución de programas de esta Ley.

Artículo 94

Los beneficiarios de créditos otorgados bajo el régimen de esta Ley que suspendan el aporte del ahorro habitacional, perderán el beneficio del plazo otorgado para la devolución del préstamo.

Artículo 95

Los organismos públicos que desvirtúen el desarrollo de los programas establecidos en el artículo 8, serán sancionados por la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, en la persona del funcionario responsable, conforme a lo señalado en el artículo 92 de la presente Ley en lo relativo al monto de la multa, sin perjuicio de la aplicación de sanciones previstas en otras Leyes.

Artículo 96

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

Artículo 97

La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras aplicará a las instituciones financieras las sanciones que correspondan, por el incumplimiento de las obligaciones que les imponen la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, la Ley del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y otras Leyes aplicables a las operaciones relacionadas con el manejo del ahorro habitacional, los recursos del Sector Público y con los recursos de Otras Fuentes, a que se refiere esta Ley.

Artículo 98

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

Artículo 99

Los recursos generados por las multas que de conformidad con esta Ley se impongan a los integrantes del Subsistema de Vivienda pasarán a formar parte de los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público.

TÍTULO XIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 100

El Presidente y los Directores del Consejo Nacional de la Vivienda designados bajo el régimen de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659, Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993 se mantendrán en el ejercicio de sus cargos hasta el vencimiento del período para el cual fueron nombrados.

Artículo 101

Los beneficiarios de los créditos a largo plazo otorgados bajo la vigencia de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124, Extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989 y de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, tendrán la opción, dentro de un plazo no mayor de un (1) año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, de acogerse a los beneficios previstos en ella. El Consejo Nacional de la Vivienda fijará el mecanismo de transición para aquellos beneficiarios que así lo decidan.

Artículo 102

Los créditos a corto plazo otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, se mantendrán bajo las condiciones de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993.

Los créditos a largo plazo, vinculados a los créditos a corto plazo señalados en el párrafo anterior, que se otorguen con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley y hasta el 31 de diciembre de 1999 se registrarán, en cuanto a la tasa de interés, por las condiciones establecidas en la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, gozando del beneficio de extensión del plazo señalado en el artículo 12 de la presente Ley. Estos prestatarios tendrán la opción de acogerse a los beneficios previstos en esta Ley.

Los créditos a largo plazo, no vinculados a créditos a corto plazo, que se otorguen con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley y hasta el 31 de diciembre de 1999 se registrarán, en cuanto a la tasa de interés, por las condiciones establecidas en la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, gozando del beneficio de extensión del plazo señalado en el artículo 12 de la presente Ley. Estos prestatarios tendrán la opción de acogerse a los beneficios previstos en esta Ley.

TÍTULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 103

Las disposiciones de esta Ley en materia de vivienda y su financiamiento se aplicarán con preferencia a las contenidas en otras Leyes de igual rango, sin perjuicio de los derechos adquiridos al amparo de estas últimas.

Artículo 104

Simultáneamente a la aplicación y reglamentación de esta Ley por el Ejecutivo Nacional y, a medida que resulten incompatibles, quedarán derogadas las disposiciones de la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659, Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, y todas las demás disposiciones legales y reglamentarias que colidan con esta Ley.

Así mismo, las averiguaciones administrativas que se encuentran en curso por ante la Oficina de Inspección de la Ley de Política Habitacional, continuarán siendo sustanciadas y decididas conforme a las disposiciones contenidas en la precitada Ley de Política Habitacional, hasta tanto el Ministerio de Hacienda implemente el funcionamiento de la Superintendencia del Subsistema de Vivienda, a partir de cuya fecha los respectivos expedientes pasarán, en el estado en que se encuentren, a ser tramitados y decididos por dicha Superintendencia, de acuerdo a lo establecido en la presente Ley.

Artículo 105

El Subsistema de Vivienda se incorporará progresivamente al Servicio de Registro e Información de la Seguridad Social Integral y a las funciones de liquidación, recaudación y distribución de los recursos, a los efectos de cumplir lo previsto en los artículos 17, 18 y 56 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social integral, conforme se establezca en el reglamento de esta Ley. A los efectos de lo señalado en el artículo 16; en el párrafo tercero del artículo 20; en el artículo 25 y en el numeral 1 del artículo 58 de esta Ley, se establece un plazo máximo de 180 días continuos para su implementación.

Las instituciones financieras dispondrán de hasta 180 días continuos para realizar las transferencias que correspondan desde los fideicomisos de inversión previstos en la Ley de Política Habitacional, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, al Fondo de Ahorro Habitacional previsto en la presente Ley.

Artículo 106

La presente Ley entrará en vigencia desde su publicación en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela.

Dado en Caracas, a los cuatro días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y ocho. Año 188° de la Independencia y 139° de la Federación.

(L.S.)

RAFAEL CALDERA

Refrendado

El Ministro de Relaciones Interiores, ASDRUBAL AGUIAR ARANGUREN

El Ministro de Relaciones Exteriores, MIGUEL ANGEL BURELLI RIVAS

La Ministra de Hacienda, MARITZA IZAGUIRRE

El Ministro de la Defensa, TITO MANLIO RINCÓN BRAVO

El Ministro de Industria y Comercio, HÉCTOR MALDONADO LIRA

El Ministro de Educación, ANTONIO LUIS CARDENAS

El Ministro de Sanidad y Asistencia Social, JOSÉ FÉLIX OLETTA LÓPEZ

El Ministro de Agricultura y Cría, RAMÓN RAMÍREZ LÓPEZ

La Ministra del Trabajo, MARÍA DEL ROSARIO BERNARDONI DE GOVEA

El Ministro de Transporte y Comunicaciones, JULIO CESAR MARTI ESPINA

El Ministro de Justicia, HILARION CARDOZO ESTEVA

El Ministro de Energía y Minas, ERWIN JOSÉ ARRIETA VALERA

El Ministro del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables, RAFAEL MARTÍNEZ MONRO

El Ministro del Desarrollo Urbano, LUIS FRANCISCO GRANADOS MANTILLA

El Ministro de la Familia, CARLOS ALTIMARI GASPERI

El Ministro de la Secretaría de la Presidencia, JOSÉ GUILLERMO ANDUEZA

El Ministro de Estado, POMPEYO MARQUEZ MILLAN

El Ministro de Estado, FERNANDO LUIS EGAÑA

El Ministro de Estado, HERMANN LUIS SORIANO VALERY

El Ministro de Estado, TEODORO PETKOFF

El Ministro de Estado, RAÚL DOMÍNGUEZ CASTELLANOS