



PROYECTO DE LEY CONTRA LA ESTAFA INMOBILIARIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda en Venezuela está considerada como un Derecho Humano y un Derecho Social de todas las ciudadanas y los ciudadanos, a tal efecto la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela lo consagra en su artículo 82 y expresa que debe ser adecuada, segura, cómoda, higiénica y con servicios básicos esenciales, donde la satisfacción de este derecho es obligación no sólo del Estado sino de las ciudadanas y los ciudadanos. Actualmente, el gobierno revolucionario viene haciendo esfuerzos considerables para reducir el déficit de viviendas en el país y avanzar hacia los procesos de cambios, orientados hacia la construcción de la Sociedad Socialista y la concreción del Proyecto Nacional Simón Bolívar; dando cumplimiento a los objetivos de exaltación de los valores de justicia social, equidad y solidaridad.

Esta dificultad llamada déficit, es la causa de la cual se valen muchos grupos inescrupulosos para aplicar modalidades de comercialización y negociación irregular y así apropiarse del dinero de muchas familias, aprovechándose de la necesidad de una vivienda digna propia, utilizando como señuelo la oferta engañosa para la adquisición de las mismas, lo cual, se ha incrementado debido al surgimiento y perfeccionamiento de varias formas de estafas inmobiliarias, que con el pasar del tiempo se han venido transformando y convirtiéndose en un serio problema que actualmente es atendido por el Estado venezolano.

Contra la aplicación efectiva de políticas, planes y medidas legislativas como acciones claves, necesarias para impedir y acabar con las estafas inmobiliarias, contribuirá a la generación y puesta en práctica de un sistema de protección a ciudadanas y ciudadanos expuestos a la oferta engañosa para la adquisición de sus viviendas, con el único objetivo de lograr una respuesta efectiva. Es necesario crear medidas para el seguimiento y control, aplicando los procedimientos adecuados como son: la permisología otorgada por las alcaldías, y el cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin. Cabe destacar que en la actualidad, se expiden los permisos y ello es aprovechado por los timadores, para ampararse y justificar su incumplimiento de coadyuvando a violaciones a las cuales están expuestos las y los optantes.



Se debe hacer especial mención a la existencia de la Ley Orgánica del Régimen Municipal, (Gaceta Oficial N°. 38.435 de fecha 12 de mayo de 2006), que faculta de manera exclusiva a las alcaldías para otorgar dicha permisología, sin ningún tipo de planificación central o unificación de criterios al respecto, atentando con los planes de desarrollo que se gesten con el alcance regional o nacional. Además cada una de estas dependencias, establecen requisitos y exigencias distintas muchas veces innecesarios, facilitando con ello los actos o hechos de corrupción, para lo cual tampoco existen sanciones. Asimismo, los estafadores también se valen de la actuación complaciente de los entes financieros y de profesionales inescrupulosos quienes avalan con sus firmas valuaciones de obras mal ejecutadas o no ejecutadas. Esta irregularidad es usada como justificación para la impunidad de sus delitos.

Cabe destacar que durante los últimos períodos legislativos, se han procesado casos en la Comisión Permanente de Administración y Servicios de la Asamblea Nacional, siendo remitidos a las instancias competentes como por ejemplo el Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat (MPPVH) y el Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios (INDEPABIS), en virtud a que los mismos referían presuntas estafas inmobiliarias que afectan a ciudadanas y ciudadanos a nivel nacional y que fuesen considerados por los referidos órganos de Estado para la realización del pronunciamiento, acorde a la normativa vigente.

En virtud del incremento de este delito, el Gobierno Revolucionario se vio en la necesidad de dictar medidas de ocupación temporal y expropiación en un conjunto de urbanismos, para proteger a familias que han sido estafadas por empresarios por empresarios inmobiliarios utilizando diversas modalidades, siendo la la mas frecuente el cobre del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), y la oferta engañosa; a continuación, se señalan las normas implementadas:

- ✓ Resolución N° 110, del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, (G.O. N° 39.197 del 10 de junio de 2009), mediante la cual en los contratos que tengan por objeto, bajo cualquier forma o modalidad, la adquisición de viviendas por construirse, en construcción o ya construidas, suscritos o por suscribirse por los sujetos comprendidos en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, se prohíbe el cobro de cuotas, alícuotas,



porcentajes y, o sumas adicionales de dinero, basados en la aplicación del Índice de Precios al Consumidor IPC o de cualquier otro mecanismo de corrección monetaria o ajuste por inflación, queda sin efecto cualquier estipulación convenida o que se convenga en contravención a lo dispuesto en esta Norma, en los términos que en ella se indican.

- ✓ Gaceta Oficial N° 39.553, de fecha 16-11-2010: Publicación de Decretos mediante los cuales se ordenó la expropiación de los bienes y bienhechurías de los complejos urbanísticos descritos a continuación:
- Decreto No 7.808 Decreto mediante el cual se ordena la adquisición forzosa de los bienes muebles e inmuebles y bienhechurías que constituyen el desarrollo urbanístico conocido como Conjunto Residencial Lomas de La Hacienda, ubicado en el Lote G de la Hacienda Monteserino, Municipio San Diego del Estado Carabobo.
 - Decreto No 7.809 Decreto mediante el cual se ordena la adquisición forzosa de los bienes muebles e inmuebles y bienhechurías que constituyen el desarrollo urbanístico conocido como Conjunto Residencial El Encantado, ubicado en la Av. Principal de Macaracuay, final calle Las Canteras, Urbanización El Encantado, Municipio El Hatillo del Estado Miranda.
 - Decreto No 7.810 Decreto mediante el cual se ordena la adquisición forzosa de los bienes muebles e inmuebles y bienhechurías que constituyen el desarrollo urbanístico conocido como Parque Residencial Mata Linda ubicado en la Autopista Charallave Ocumare del Tuy, Km 4, Urbanización Cantarrana Municipio Cristóbal Rojas, Estado Miranda.
 - Decreto No 7.811 Decreto mediante el cual se ordena la adquisición forzosa de los bienes muebles e inmuebles y bienhechurías que constituyen el desarrollo urbanístico conocido como Conjunto Residencial El Fortín, ubicado en el Sector El Fortín, Urbanización Nueva Casarapa, Guarenas Estado Miranda.



- Decreto No 7.812 Decretote el cual se ordena la adquisición forzosa de los bienes muebles e inmuebles y bienhechurías que constituyen el desarrollo urbanístico conocido como Conjunto Residencial San Antonio, ubicado en la Zona Urbana de la Ciudad de San Felipe, Distrito San Felipe del Estado Yaracuy.

El 05 de Enero de 2005, el Presidente de la República Bolivariana de Venezuela refrendó el “Cúmplase” a la Ley Especial de Protección del Deudor Hipotecario de Vivienda Principal, aprobada por la Asamblea Nacional, que deja en manos del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), la fijación de las tasas para los créditos de este rubro, incentivando de tal forma la construcción de soluciones habitacionales. Es así como los productores de viviendas fueron estableciendo “Las Preventas de Viviendas” en construcción y por construirse, mediante contratos, la mayoría desproporcionados.

Actualmente son los productores o constructores de viviendas quienes captan el ahorro voluntario de las familias desprovistas de hogares, mediante el establecimiento de las cuotas iniciales del pago del precio de preventa, con abusos como la rescisión unilateral de la contratación por parte del productor, preventas de viviendas sobre terrenos ajenos y/o sobre proyectos no autorizados por las autoridades competentes, cobros ilegales por corretaje de las viviendas principales, cobro de intereses por porciones insolutas de la cuota inicial del precio de preventa, cobros por protocolización del inmueble cuando la preventa se convierte en venta, (éstas dos últimas prácticas, prohibidas por la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda Principal), además del cobro abusivo y usurario del Índice Nacional del Precio al Consumidor (INPC), conjuntamente con el Índice Nacional del Precio a los Insumos de la Construcción (INPIC).

Son muchos los casos de preventas inmobiliarias de vivienda que se han convertido en una verdadera expoliación para las familias que necesitan un hogar propio. Los compradores en preventa, abonan muchas veces más del cincuenta por ciento del precio de la vivienda y son los más afectados, todo el ahorro nacional, esto es, las cantidades sobrantes de los sueldos y salarios de miles de empleados de la clase media, de obreros y trabajadores que no ingresan al Fondo Obligatorio Nacional de Vivienda (FAOV) previsto en la normativa de vivienda y hábitat, es succionado por los productores de viviendas al recibir los abonos a cuenta de la cuota inicial del



precio que aquellos le hacen cuando celebran los contratos de preventa de viviendas en proceso de construcción o aun no construidas.

Cuantiosas porciones del ahorro nacional, van a parar a manos de los productores de vivienda, sin supervisión, sin control y sin normativa legal protectora de los compradores, esto ha traído como consecuencia que miles de solicitudes y denuncias de distintas familias perjudicadas se hayan presentado ante la Asamblea Nacional, el Instituto para la Defensa de la Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios, (INDEPABIS), ante el Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat (MPPVH), todos relacionados con los financiamientos que algunas empresas de la construcción de vivienda vienen otorgando a estos posibles compradores, incrementando considerablemente el valor del objeto vendido como una aplicación inapropiada de lo que conocemos como el Índice Nacional de Precios al Consumidor, (INPC); índice que en principio es aplicado por el estado para medir las variaciones que sufren algunos productos de la cesta básica, a los fines de calcular la posible inflación que se genere durante un período determinado, en tal sentido, las empresas constructoras del país, vienen aplicando recientemente a modo de indexación o ajuste de precios el cálculo del INPC en el sector de la vivienda, llegando en muchos casos a que los optantes de una vivienda deban pagar más del cincuenta por ciento del valor de la vivienda por este concepto.

Analizando las denuncias planteadas sobre la estafa inmobiliaria y otros fraudes afines con la preventa, venta o enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas, aunado al proceso de la construcción, especialmente los destinados a la obtención de la permisología; considerando todos los convenios entre particulares, cualquiera sea su denominación contractual, analizado los encuentros realizados con ciudadanas y ciudadanos afectados quienes manifestaron y sustentaron el empleo o artificios de engaño y las cuantiosas porciones de ahorro nacional que se manejan en preventas inmobiliarias de viviendas en proceso de construcción o aun no construidas, hemos considerado necesario y urgente normar la Estafa Inmobiliaria, dado el vacío que existe sobre la regulación de este tema ya que todas las circunstancias mencionadas, conjuntamente con la inexistencia de una legislación que sancione severamente a los infractores, ha facilitado y permitido que se cometa el delito, quedando exento de penalidad. Es por ello que la elaboración de esta ley es necesaria y justificada en un marco especial que la desarrolle.

En virtud de ser un requerimiento importante de la sociedad, el derecho que tiene



toda persona a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénicas, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias, como lo indica la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su artículo 82, donde se establece la necesidad de dar a las familias las garantías y los medios, a fin de que puedan acceder a las políticas sociales para la adquisición viviendas, a partir de un tratamiento con criterio de justicia y equidad. Por otra parte, el artículo 15 de la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat con el objetivo de frenar la especulación en materia de vivienda y hábitat, instauro como uno de sus objetivos, estructurar el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, considerando la homogeneidad y las interrelaciones existentes entre el Estado, sector privado y usuarios; de manera tal de poder establecer eficaz y eficientemente el flujo de los recursos hasta el usuario, así como el flujo de la demanda cuantitativa y cualitativa hacia el sector público y privado, con un concepto de equidad, sostenibilidad, progresividad, participación activa, protagónica, deliberativa, autogestionaria y solidaria, para la búsqueda de la mejora de la calidad de vida y la real satisfacción progresiva del derecho a la vivienda y hábitat dignos.

En consecuencia los diputados miembros de la Comisión Permanente de Administración y Servicios de la Asamblea Nacional, presentamos este proyecto de ley contra la estafa inmobiliaria, en virtud de que no existe en el marco jurídico nacional, norma para la regulación de la relación comprador – vendedor, o enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas. Además de la necesidad de frenar la especulación y estafa inmobiliaria, erradicación de la usura o prácticas de cualquier otra naturaleza que impliquen ventajas desproporcionadas para optar a una vivienda digna y así ayudar a fortalecer el sistema de vivienda y hábitat, con justicia y equidad.



PROYECTO DE LEY CONTRA LA ESTAFA INMOBILIARIA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

Objeto de la Ley

Artículo 1.- La presente ley tiene como objeto establecer un conjunto de normas dirigidas a regular, controlar y sancionar, la construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas; considerando el proceso de la construcción y todos los convenios entre particulares, cualesquiera sea su denominación contractual, mediante el empleo o artificios de engaño e incumplimiento, sancionando penalmente el delito de estafa inmobiliaria y otros fraudes afines, cumpliendo con el fin supremo y constitucional de defender, proteger y garantizar el derecho que tiene toda persona a una vivienda digna.

Principio

Artículo 2.- Las disposiciones contenidas en la presente ley persiguen sancionar el delito de estafa y otros fraudes afines al sector inmobiliario, orientando y garantizando a los ciudadanos el acceso a la vivienda, sin menoscabo de regular la planificación y ejecución de los procedimientos necesarios para el control y acceso que tienen las personas al sector habitacional, con deberes y derechos de corresponsabilidad de acuerdo con el ordenamiento jurídico que rige la materia.

Ámbito de Aplicación

Artículo 3.- La presente ley garantiza la inviolabilidad del derecho que tienen las personas a acceder a los planes y proyectos destinados a vivienda, garantizando sancionar el delito de estafa inmobiliaria y otros fraudes afines, desarrollando mecanismos de atención especial para la preventa, venta o enajenación de bienes inmuebles que regulen con énfasis aquellos que se encuentran en proceso de construcción o aun no construidos.



Comprende las personas naturales, constructoras y sus representantes, Promotoras de viviendas y sus representantes, Productoras de viviendas y sus representantes. Además de los representantes de: Asociaciones Civiles de Viviendas (ACV), Cooperativas de vivienda, Organizaciones no Gubernamentales de vivienda (ONG), Organizaciones Comunitarias de Vivienda (OCV), funcionarios públicos y operadores financieros y cualquier otra figura que se conforme con estos fines en todo el territorio nacional.

Definiciones

Artículo 4.- A los efectos de la presente ley se realizan las siguientes definiciones:

Compra: Es un proceso en el que participan el solicitante que formula el requerimiento de un bien tanto de patrimonio como un bien para el consumo.

Compraventa: constituye el medio primordial de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley.

Contrato: El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir la propiedad.

Constructor de viviendas: Un constructor de viviendas es un contratista quién mejora bienes raíces residenciales y quién, realizando tales mejoramientos, incorpora propiedad personal tangible en la propiedad mejorada. Un constructor de viviendas puede ser un contratista o un promotor de viviendas o un propietario de la vivienda que actúa como contratista general para mejorar una estructura residencial nueva.

Estafa: La estafa es un delito contra la propiedad o el patrimonio. En el ámbito de tipo penal de estafa, consiste en el engaño, artificio o medio utilizado por personas capaces de engañar o sorprender la buena fe de otros, procurando para sí o para otro un provecho injusto con perjuicio ajeno.

Estafa inmobiliaria: Para estar presente ante la estafa inmobiliaria, es necesario que se tenga disposición del inmueble, tener vigente para ello el contrato de compraventa y transmisión de la propiedad de forma ilegal.



Enajenación: es la acción y efecto de enajenar o enajenarse. Transmitir a alguien el dominio de algo.

Enajenación de Bienes: Se entiende por enajenación de bienes, toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado. Se entiende que hay enajenación cuando el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.

Empresa constructora de viviendas: es una organización o institución dedicada a fabricar edificios e infraestructura destinados a vivienda y hábitat.

Empresa promotora de viviendas: Empresa especializada en la promoción de viviendas, desde el diseño del proyecto hasta su completa ejecución, venta directa y servicio postventa. La empresa promotora de vivienda, se encargará de todo lo relacionado con los clientes, realizará todos los trabajos que se necesite desde el comenzar a buscar presupuestos para la empresa constructora hasta contratar según las necesidades.

Inmuebles: Son todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, fincas etc.

Índice Nacional de Precio al Consumidor (INPC): El Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), es un indicador estadístico básico que mide, en un periodo determinado, los cambios ocurridos en los precios de de varios bienes y servicios, que según el Banco Central de Venezuela (BCV), vienen a ser los más representativos en el consumo de los hogares que habitan en un área geográfica específica.

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.

Permisología: Es el conjunto de permisos que se requieren, especialmente los que emanan de organismos oficiales, para una actividad determinada, como constituir empresas, realizar obras, etc.



Preventa: La preventa se puede definir como la atención al cliente antes de la venta, en el sentido del conocimiento de sus necesidades y características

Promotores de viviendas: Son promotores de viviendas, todas aquellas personas encargadas de gestionar todo lo relacionado con los clientes en la venta y preventa de viviendas,

Productor de viviendas: 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

Protocolización: es el acto por el cual un notario o escribano incorpora los documentos y actas que autoriza a un "protocolo notarial", que a su vez constituye una serie ordenada de escrituras matrices dotadas de formalidades específicas determinadas por la ley, que posteriormente pueden ser convertidas en escrituras públicas. La protocolización de un documento puede realizarse por solicitud de particulares o por orden de las autoridades judiciales, siendo que la incorporación de estos documentos a un "protocolo" tiene el efecto de dar constancia ante terceros sobre la respectiva identidad y existencia del documento en la fecha de la "protocolización".

Registro de propiedad de inmueble: Se denomina registro de la propiedad a un registro público de carácter oficial en el que se inscriben para conocimiento general los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles, así como todos los demás derechos reales que recaigan sobre ellos. La principal función de un registro de la propiedad es dar información fiable a los ciudadanos, que pueden confiar en lo que hay inscrito a la hora de realizar contratos que impliquen disposición sobre los bienes inscritos. Un comprador que quiera adquirir un bien inmueble no tendrá más que comprobar en el registro, su estado para asegurarse de que el vendedor es el verdadero propietario, y que el bien está libre de cargas que puedan reducir el valor de la propiedad.

Sanciones: se denomina sanción a la consecuencia o efecto de una conducta que constituye infracción de una norma jurídica (ley o reglamento). Dependiendo del tipo de norma incumplida o violada, puede haber sanciones penales o penas; sanciones civiles y sanciones administrativas.



Usuarios. A los efectos de la presente ley, son usuarios todos los individuos, familias y comunidades, organizadas o no, que demandan bienes o servicios de vivienda y Hábitat.

Usura: Interés excesivo que alguien cobra cuando presta dinero. Ganancia desmedida que obtiene el financista.

Venta: Contrato en el que el vendedor se obliga a transmitir una cosa o un derecho al comprador, a cambio de una determinada cantidad de dinero. La venta puede considerarse como un proceso personal o impersonal mediante el cual, el vendedor pretende influir en el comprador: La venta promueve un intercambio de productos y servicios mediante el pago de un precio convenido.

Vivienda: es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales.

TÍTULO II DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Autoridades Administrativas

Artículo 5.- Las autoridades administrativas encargadas del seguimiento y control para la construcción de viviendas, son los representantes de los entes con competencia en materia de vivienda: de Vivienda y Hábitat, Transporte Terrestre, Servicio Eléctrico, el Ambiente y Recursos Naturales, Petróleo y Minería, Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREM), Alcaldías Municipales y Metropolitanas, incluyendo sus entes con competencias en el ámbito, en sus respectivas jurisdicciones donde esté ubicado el desarrollo.

Del órgano rector

Artículo 6.- El Ejecutivo Nacional a través del ministerio con competencia en la materia de vivienda y hábitat, será el órgano rector y le corresponde crear la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y deberá



elaborar las políticas y estrategias que velen por la aplicación y cumplimiento de esta ley, haciendo el seguimiento y control del proceso de construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas y debe estar en concordancia con los lineamientos del ministerio del poder popular con competencias en la materia de vivienda y hábitat.

Atribuciones de la Dirección

Artículo 7.- Son atribuciones de la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado, a las Constructoras y sus representantes, Promotoras de viviendas y sus representantes, Productoras de viviendas y sus representantes. Además de los representantes de: Asociaciones Civiles de Viviendas (ACV), Cooperativas, Organizaciones no Gubernamentales (ONG), Organizaciones Comunitarias de Vivienda (OCV), Funcionarios Públicos y operadores financieros, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley. Teniendo las siguientes atribuciones a su cargo:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes, derechos y garantías contenidos en la presente ley.
2. Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de la presente ley.
3. Realizar a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en la presente ley.
4. Requerir a las personas y entidades sometidas a la regulación y control de la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, cuando fuere necesario y dentro del límite de las funciones que le confiere la ley, los datos o documentos sobre sus cualidades.
5. Realizar la inspección y fiscalización de los desarrollos en proceso de construcción, construidos o aun no construidos, en la preventa, venta, financiamiento, protocolización, o de terceros relacionados con éstos, a los fines de la aplicación de la ley.



6. Efectuar los procedimientos civiles y administrativos, para la determinación de ilícitos a ser sancionados por la presente ley.
7. Imponer las sanciones y determinar las indemnizaciones a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en la presente ley.
8. Diseñar y ejecutar la política de información y formación en materia relacionada con el proceso de construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas a las funcionarias y funcionarios públicos y ciudadanía en general.
9. Generar en conjunto con las organizaciones sociales y demás organismos del Estado, mecanismos para la prevención contra la posible estafa inmobiliaria.
10. Crear el Registro Nacional de Constructoras, Contratistas, Productoras, Promotoras de Viviendas y demás organizaciones civiles y no gubernamentales dedicadas a la construcción, venta y preventa de viviendas. Establecer su normativa y ejercer las funciones de seguimiento y control, garantizando su actualización permanente.
11. Solicitar a los sujetos vinculados con la presente ley, la información que se estime pertinente, a los fines del ejercicio de sus atribuciones en materia de vivienda.
12. Revisar los Contratos de Venta y Preventa destinados a viviendas en proceso de construcción y construidas.
13. Las demás atribuciones que le sean propias en el marco de lo establecido en esta ley y las leyes de la República Bolivariana de Venezuela.

De los ingresos

Artículo 8.- Los ingresos que se obtengan como resultado de las gestiones de la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, así como el producto del resultado de sus actividades, serán destinados al Tesoro Nacional.



TÍTULO III

LA PREVENTA, VENTA O ENAJENACIÓN DE VIVIENDA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O AÚN NO CONSTRUIDAS

CAPÍTULO I

LA PREVENTA, VENTA O ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS

Inicio

Artículo 9.- La preventa, venta o enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas en proceso de construcción o aún no construidas sólo podrá iniciarse cuando la empresa constructora haya obtenido toda la permisología exigida por los organismos competentes en materia de vivienda y desarrollo urbano, sean nacionales, regionales o municipales, debiendo ser aprobadas por la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, la cual forma parte del ministerio con competencia en la materia.

De los terrenos para la construcción de viviendas

Artículo 10.- Los terrenos sobre los que se construirán las viviendas deben ser propiedad del constructor, contratista, productor o promotor de vivienda y estar debidamente registrados. Se debe exigir conjuntamente con el documento de propiedad del terreno, el certificado de gravamen vigente del mismo. No se aceptará excusa como estar en proceso de compra o adquisición, de lo contrario no se otorgarán los permisos para la construcción y en caso de otorgarlos serán nulos.

Exención del Pago de Registros

Artículo 11.- Quedan exentos del pago de derechos de registros y cualesquiera otros emolumentos, aranceles habitacionales, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registros Públicos y del Notariado, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos a la protocolización u otorgamiento de los documentos de préstamos y/o créditos reestructurados, constitución y liberación de hipoteca sobre la construcción de viviendas principales. El Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores y Justicia, velará porque los notarios públicos y los



registradores subalternos den estricto cumplimiento a las disposiciones de este artículo.

CAPÍTULO II

DE LOS CONTRATOS DE PREVENTA Y VENTA

De La Fianza Bancaria

Artículo 12.- El constructor, promotor, productor o contratista de un proyecto de vivienda, debe presentar ante la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, adscrita al Ministerio con competencia en la materia de vivienda y hábitat, una fianza bancaria otorgada por una entidad financiera, preferiblemente, si existe, que sea la misma entidad financista de la obra.

El monto de la Fianza debe ser el equivalente al 100% del precio total de la obra y por el tiempo de ejecución de la misma. La fianza debe ser presentada antes del inicio de la obra.

De La Empresa Financista

Artículo 13.- La entidad financista, que actúa conjuntamente con el constructor, promotor, productor o contratista de un proyecto de vivienda, en la ejecución de la obra, será responsable solidario por la ejecución de la misma

De los Requisitos

Artículo 14.- Los contratos o documentos equivalentes regulados por esta ley que celebren las personas naturales o jurídicas deberán atender los requisitos siguientes:

1. El precio de venta al público de la viviendas en proceso de construcción o aun no construidas en preventa y venta
2. Se establecerá en el contrato el mes y año de inicio y culminación de la obra, independientemente de las eventuales prórrogas que puedan acordarse por escrito entre las partes y el lapso de ejecución de la obra. En ningún caso la culminación de la obra podrá excederse de los veinticuatro meses cumplidos, contados a partir de la firma del contrato de preventa o contrato equivalente, el cual se firmará sólo cuando el constructor o productor de vivienda, tenga el permiso de construcción aprobado y emitido por la alcaldía respectiva.



3. La constancia de pago que reciba el usuario deberá detallar, el concepto, fórmula y base de cálculo de cada monto pagado o que deba pagar como parte del precio de la preventa y venta
4. Deberá establecer los requisitos exigidos por el operador financiero para otorgar el crédito al comprador, así como el lapso máximo de la respuesta a la solicitud del crédito de este último.
5. Los contratos que tenga por objeto la preventa de vivienda en construcción o por construir, deben contener las características de la vivienda incluyendo su distribución, los datos personales del productor, promotor o vendedor, los datos personales del comprador, datos de la vivienda objeto de la compra y sus características, especificando cada una de ellas, los tipos de materiales y equipos que se utilizarán en la construcción, metraje de construcción, área neta aprovechable y el área bruta. Especificar el urbanismo y los servicios de forma detallada y las áreas de equipamientos urbanos y accesorios.
6. Los contratos que tenga por objeto la venta o preventa de vivienda en construcción o por construir deben especificar el precio de venta definitivo, estableciendo que este es fijo. No se permitirá cuotas excepcionales que impliquen la aplicación de Índice Nacional del Precio al Consumidor (INPC) u otro incremento o gravamen.
7. El contrato que tenga por objeto la venta o preventa de vivienda en construcción o por construir deberá establecer el plazo máximo de protocolización del documento definitivo de venta.
8. Los contratos no podrán ser modificados en su contenido una vez aprobados y suscritos, parcial ni totalmente, cualquier cambio será nulo.
9. Los contratos modelos deben ser previamente revisados y aprobados por la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, la cual forma parte del ministerio con competencia en la materia.
10. No se aceptarán cláusulas leoninas, de lo contrario no tendrá validez el contrato y será nulo.
11. Los servicios o urbanismos tales como agua, electricidad, cloacas, drenajes, gas, telecomunicaciones, aceras, brocales y vialidad, deben estar incluidos en el proyecto y sus costos en el precio total de la obra. Deben ser aprobados y garantizados por la Dirección General de Gestión del Sistema



Nacional de Vivienda y Hábitat, la cual forma parte del ministerio con competencia en la materia. Sin la factibilidad de los mismos, no se autorizará la construcción. Dicha factibilidad debe certificada por los organismos respectivos.

Prohibición de Cargos y Pagos Adicionales

Artículo 15.- En los contratos o documentos equivalentes regulados por esta ley no podrá exigirse al comprador el pago de cargos adicionales asociados o relacionados al proyecto inmobiliario de vivienda y hábitat.

Prohibición de Pagos Adicionales por Motivo Fútiles

Artículo 16.- En los contratos o documentos equivalentes regulados por esta ley no podrá exigirse al comprador el pago de cargos adicionales por motivos fútiles.

De la fecha de Culminación

Artículo 17.- En los contratos de vivienda celebrados se debe establecer la fecha de culminación de la obra y de protocolización del documento de venta. Es obligación de los constructores, contratistas, productores y promotores de viviendas, pactar con los compradores dichas fechas de mutuo acuerdo. Sin el consentimiento de los compradores será nula cualquier fecha escogida unilateralmente.

De las Rescisiones

Artículo 18.- No podrá, ni es válido que los constructores, contratistas, productores y promotores de viviendas, ofrecidas y contratadas en venta o preventa, decidan rescindir los contratos unilateralmente. Cualquier estipulación en contrario es nula, con la excepción que se produzca el incumplimiento o falta de pago por más de noventa (90) días de cualquiera de las cuotas previstas en el contrato por causas atribuibles al comprador. La solicitud de rescisión debe ser avalada por la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

De la Rescisión del Comprador

Artículo 19.- En el supuesto que el comprador en venta o preventa de viviendas en proceso de construcción o aún no construidas, decida unilateralmente dar por terminado el contrato por causas no imputables al constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, deberá realizar la notificación por escrito a este y a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, con un máximo de noventa (90) días de anticipación.



Del Reintegro por Rescisión

Artículo 20.- El constructor, contratista, productor y promotor de vivienda, deberá reintegrar al comprador la totalidad del o los montos dados en pago, dentro del plazo de treinta (30) días continuos, contados a partir de la fecha de notificación dada por escrito. Ninguna otra cláusula penal podrá establecerse en contravención a lo aquí establecido, de lo contrario el constructor, contratista, productor y promotor de vivienda será sancionado.

De los Aportes o Abonos

Artículo 21.- Los aportes o abonos al saldo del precio de la preventa hechos por el comprador, no podrán ser destinados por el constructor, contratista, productor y promotor de vivienda a inversiones o pagos de obligaciones distintas a la culminación de la obra contratada.

De las Prohibiciones

Artículo 22.- El constructor, contratista, productor y promotor de vivienda no podrá reservarse, posterior a la culminación de la obra, la administración de los bienes o gastos comunes de las viviendas ofertadas, so pena de la aplicación de sanciones.

De la Protocolización

Artículo 23.- El comprador cargará con los intereses bancarios que afecten el monto del saldo deudor del precio de inmueble. Si por hechos imputables al comprador o vendedor, se retarda la protocolización del documento de venta, cualquier gasto adicional debe ser pagado por aquel a quien se le imputen las cargas.

CAPÍTULO III BASE DE CÁLCULO

De la Base de Cálculo

Artículo 24.- El precio de preventa y venta al público de las viviendas en proceso de construcción o aun no construidas será calculado con base a la sumatoria de los siguientes valores y costos:

1. Valor actual del terreno sobre el cual se edificará la obra.



2. Costo total de la obra incluyéndose urbanismo, áreas accesorias, servicios y equipamiento urbano, este último debe ser especificado y detallado en el contrato.
3. Costos financieros de los préstamos que reciba el constructor, contratista, productor y promotor de vivienda para hacer la construcción, previamente notificados a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

De los Servicios o Urbanismos y las Áreas de Equipamiento o Accesorios

Artículo 25.- Los servicios o urbanismo y las áreas de equipamiento urbano o accesorias que no ejecute el constructor, contratista, productor y promotor de vivienda, y que fueron ofrecidos en la preventa, serán descontados al comprador del valor del inmueble, luego de concluida la obra.

Sobre la Mora o Retardo de la Construcción

Artículo 26.- En ningún caso el comprador de la viviendas en proceso de construcción o aun no construidas en la preventa, soportará el impacto económico derivado del retraso o la mora en la culminación o entrega de la obra. El retardo en la entrega y culminación de la obra por parte del constructor, contratista, productor y promotor de vivienda, en relación a la fecha establecida en el contrato, obliga a este a indemnizar al comprador, con una suma o montos de recursos proporcional al tiempo del retardo, siendo el valor de dos (02) Unidades Tributarias (UT) por cada día de retardo en la entrega del inmueble y a cancelar el pago del monto de los cánones de arrendamiento mensuales en que incurran los compradores durante todo el tiempo que dure este retardo, hasta la fecha de entrega y protocolización de las viviendas. Para determinarse el alquiler referido en el presente artículo, basta con la presentación del contrato de arrendamiento certificado con mínimo tres meses de vigencia y copia de los recibos de pago.

CAPÍTULO IV DE LAS DENUNCIAS



De las Denuncias

Artículo 27.- Los compradores podrán acudir ante la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, la cual forma parte del ministerio con competencia en la materia, para denunciar la vulneración de sus derechos, sin menoscabo de la competencia que conforme a lo dispuesto en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, que ostenta el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de supervisar a los productores de vivienda y hábitat en su condición de sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y aplicar las sanciones correspondientes, previa sustanciación del respectivo procedimiento administrativo.

De las Actuaciones de los Organismos Competentes

Artículo 28.- Los organismos competentes en caso de interrupción de la obra contratada en preventa por incapacidad gerencial, técnica o financiera, del constructor, contratista, productor y promotor de vivienda, para preservar los intereses de los compradores y del operador financiero, podrán declarar intervenida la obra y ocupar su administración, desarrollo hasta su culminación.

La Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, la cual forma parte del ministerio con competencia en la materia, designará de común acuerdo con los compradores, los entes encargados para su culminación. No podrán ser sustituidos por depositarios ni funcionarios judiciales en los procesos de atrasos, quiebras, embargos preventivos o ejecutivos, ni ejecución de hipotecas.

De la responsabilidad de los funcionarios

Artículo 29.- Cuando los casos a que se refiere el artículo anterior, hagan presumir dolo, culpa o desviación de los fondos aportados para la obra por el operador financiero y por los compradores, los funcionarios correspondientes, deberán remitir los recaudos al Ministerio Público, a los fines de la determinación de los delitos, autores y responsabilidades, para la aplicación de las sanciones penales establecidas en esta ley y el Código Penal.

CAPÍTULO V DE LA PERMISOLOGÍA



De la titularidad de la tierra

Artículo 30.- El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas debe solicitar la cédula catastral a las Oficinas de Catastro del municipio en el cual se va construir la obra. Dicho documento, debe ser entregado por la Oficina de Catastro en un lapso no mayor de diez (10) días hábiles.

De las variables urbanas fundamentales

Artículo 31.- La Oficina de Ingeniería Municipal, luego de revisada la solicitud de variables fundamentales expuesta por el constructor, contratista, productor y promotor de vivienda, debe dar respuesta de las mismas en un lapso no mayor de diez (10) días hábiles.

De la aprobación y factibilidad del Anteproyecto

Artículo 32.- Corresponde a organismo competente de la municipalidad respectiva, aprobar o no el anteproyecto presentado por el constructor, contratista, productor y promotor de vivienda, previa revisión de la propuesta.

El constructor, contratista, productor y promotor de vivienda debe consignar el expediente respectivo con las especificaciones solicitadas por el órgano competente de la municipalidad. La respuesta a la solicitud, va a depender de la magnitud del anteproyecto y la misma debe darse en un lapso no mayor de veinte (20) días hábiles luego de presentada la propuesta. Igualmente, en caso de existir corrección y ajuste del Anteproyecto, la respuesta debe ser efectuada en un lapso no mayor de ocho (8) días hábiles adicionales luego de la entrega de las mismas.

De los Servicios

Artículo 33.- Corresponde al constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, realizar las solicitudes de factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Agua Servida, Electricidad, Gas, Telecomunicaciones y Vialidad Urbana ante los entes competentes para cada materia. La entrega de factibilidad de los servicios solicitados, debe ser realizada por los entes al constructor, contratista, productor y promotor de viviendas quien debe consignarlo ante la Alcaldía respectiva para poder obtener el respectivo permiso de construcción y solvencia. La aprobación o no debe ser realizada en un lapso de veinte (20) días hábiles posterior a la presentación de las solicitudes. El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas debe consignar a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional



de Vivienda y Hábitat, el Permiso de Construcción y la solvencia emitida por la Alcaldía.

Obligatoriedad de los servicios

Artículo 34.- No podrá comenzarse la construcción de ninguna obra que no cuente con planos y proyectos que garanticen la dotación de los servicios. Corresponderá a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, certificar de manera previa la efectiva dotación de los servicios esenciales antes de la culminación de la construcción de la obra.

Nulidad por falta de permisología

Artículo 35.- Son nulos todos los actos administrativos que autoricen o permitan la construcción de viviendas o infraestructuras que no cuenten con la permisología y factibilidad adecuada para la instalación de los servicios básicos esenciales para la habitabilidad de inmuebles.

Cuando las construcciones estén ubicadas en las adyacencias de pasos de gasoductos, tuberías matrices de acueductos mayores de 12 pulgadas de diámetro, oleoductos, líneas de transmisión eléctricas de alta tensión, parques nacionales, áreas bajo régimen de administración especial (ABRAE), quebradas, zonas sísmicas, áreas de fallas geológicas, zonas inestables, vías de comunicación principales (autopistas, tróncales, carreteras nacionales y locales), cursos de agua, puentes, viaductos, vías férreas, vías de paso del sistema metro, y puertos y aeropuertos. Las Alcaldías no otorgaran permisos de construcción sin la autorización previa, por escrito de los organismos especializados en esas materias. Todo ello para preservar las garantías de calidad de vida de los usuarios.

En caso de otorgar permisos sin la debida autorización estos serán nulos y los funcionarios que los autoricen serán sancionados penal, civil y administrativamente.

De la aprobación del proyecto e inicio de la obra

Artículo 36.- El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, debe consignar ante el organismo competente de la municipalidad respectiva, el Proyecto conjuntamente con los Estudios Especiales y Técnicos del Urbanismo o



Edificación, para la solicitud de la Solvencia Municipal y el permiso para la Construcción de Obra.

El proyecto debe cumplir con la obligatoriedad de presentar todos los estudios realizados previamente, antes de otorgar del respectivo permiso de construcción. Estos estudios deben ser: impacto ambiental, impacto vial, capacidad y factibilidad que los colectores de aguas servidas y drenajes, suministro de agua potable, suministro de electricidad, suministro de gas doméstico y servicio de telecomunicaciones. Estos estudios deben soportar toda la nueva demanda demográfica, que se producirá en el sector y se adicionará a los existentes.

Igualmente, se debe consignar el respectivo estudio de suelos, incluyendo la toma de muestras en todas las áreas del terreno sobre el cual se realizará la construcción. Las muestras de suelo, deben ser tomadas a distancias hasta 50 metros entre una y otra, de lo contrario el estudio no tendrá validez técnica y será nulo.

La oficina de la municipalidad competente debe entregar al constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, en un lapso no mayor de treinta (30) días hábiles, la Solvencia Municipal y la Certificación de Permiso para el inicio de la obra. En caso de que exista alguna corrección y ajuste al proyecto, este período podrá extenderse a quince (15) días hábiles adicionales.

Los funcionarios que certifiquen el permiso sin el cumplimiento de lo estipulado en el presente artículo, serán sancionados penal, civil y administrativamente.

Asimismo, El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, debe realizar los pagos correspondientes a las Tasas Administrativas.

De la entrega por etapas

Artículo 37.- Cuando se trate de obras ejecutadas y entregadas por etapas, se debe solicitar y presentar la permisología de acuerdo al inicio de cada etapa ante la municipalidad respectiva.

De la culminación de la obra

Artículo 38.- Corresponde a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, verificar el cumplimiento de la inspección realizada por el Ingeniero Inspector asignado por este ente, a los efectos de la entrega de la Constancia de Culminación de Obra. El Ingeniero inspector, debe presentar informes mensuales a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de



Vivienda y Hábitat, con los avances de la ejecución de la obra, con copia a la respectiva Alcaldía del sector donde se ejecuta el desarrollo habitacional.

Del Permiso de Habitabilidad

Artículo 39.- El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, debe solicitar ante la Alcaldía y al ente responsable de la Unidad de Bomberos, la inspección definitiva de la obra, a los efectos del cumplimiento de las normas de seguridad para el otorgamiento de la Habitabilidad.

Corresponde a la oficina técnica del Cuerpo de Bomberos, realizar la inspección final para que la Alcaldía otorgue el permiso de habitabilidad y documentación técnica definitiva.

CAPÍTULO VI DE LAS SANCIONES

De las sanciones

Artículo 40.- Quien incumpla con las estipulaciones previstas en los siguientes artículos serán sancionadas con:

1. Con multas de cien Unidades Tributarias (100 UT), quienes incumplan las estipulaciones previstas en los artículos 7 y 11, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.
2. Con multas de doscientos cincuenta Unidades Tributarias (250 UT), quienes incumplan las estipulaciones previstas en los artículos 17, 20 y 21, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.
3. Con multas de quinientas Unidades Tributarias (500 UT) quienes incumplan las estipulaciones previstas en los artículos 13, 14, 22 y 30 sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.
4. Con multas de setecientos cincuenta Unidades Tributarias (750 UT), quienes incumplan las estipulaciones previstas en los artículos 27, 28, 29 y 34, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.
5. Con multas de mil Unidades Tributarias (1000 UT) quienes incumplan las estipulaciones previstas en los artículos 9, 10, 12, 15, 16, 18, 19, 23 y 32, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.



6. Con multas de dos mil Unidades Tributarias (2000 UT), quienes incumplan las estipulaciones previstas en el artículo 31 y la suspensión del funcionario, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.
7. Con multas de mil setecientas Unidades Tributarias (1700 UT), quienes incumplan las estipulaciones previstas en el artículo 35 y la solicitud de suspensión del ejercicio profesional por un (01) año, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.

Responsabilidad por incumplimiento

Artículo 41.- Los constructores, contratistas, productores y promotores de viviendas serán responsables civil y penalmente, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de corregir las deficiencias o daños ocurridos en ocasión de la inobservancia, negligencia o impericia, en el cumplimiento de sus compromisos en la construcción del urbanismo y edificaciones, que vayan en detrimento de la calidad de vida de las ciudadanas y ciudadanos.

El incumplimiento del presente artículo será sancionado con multa de dos mil quinientas (2500) Unidades Tributarias (UT), sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.

De la Responsabilidad de los Administradores

Artículo 42.- El funcionario de la Administración Pública que autorice la ocupación de urbanismos sin el otorgamiento de la habitabilidad respectiva, en el ámbito de su competencia y que realice trámites ilegales, es responsable civil, penal y administrativa. No pudiendo acudir a otra instancia de gobierno para subsanar la negligencia.

El Ingeniero Inspector, es responsable civil y penalmente, de las irregularidades que avale en el cumplimiento de sus funciones.

El incumplimiento del presente artículo será sancionado con multa de dos mil quinientas Unidades Tributarias (2500 UT), sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.



Responsabilidad por apropiación de los dineros de los compradores

Artículo 43.- Los constructores, contratistas, productores y promotores de viviendas que incurran en la apropiación de los dineros recibidos de mano de los optantes o compradores de viviendas en proceso de construcción o aun no construidas y se apropien de estos dineros sin cumplir con la ejecución y entrega de los inmuebles prometidos, serán sancionados penalmente según lo establecido en el código penal y deben resarcir el monto total de los recursos percibidos a cada uno de los compradores más los intereses calculados a la tasa promedio de los cinco principales bancos del país y deberán cancelar una indemnización por daños y perjuicios de seiscientas Unidades Tributarias (600 UT) a cada comprador sujeto de la estafa, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Los inmuebles destinados a vivienda que se encuentren sujetos a procedimientos administrativos, que estén en curso, estarán bajo las disposiciones establecidas en esta ley, hasta su culminación definitiva.

SEGUNDA. Todos los contratos que, antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se hayan celebrado en moneda extranjera, deberán adecuarse a las formalidades contenidas en la misma en un lapso no mayor de treinta días continuos.

TERCERA. El constructor, promotor, productor o contratista de un proyecto de venta y preventa de vivienda, tendrá un lapso de 60 días para registrarse ante la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y adecuarse a la presente ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Para las situaciones no previstas en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en los Códigos Civil y Mercantil.

Segunda. El conjunto de leyes del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat y todas aquellas referentes al derecho a la vivienda, cuando éstas satisfagan los fines



supremos en materia del derecho a la vivienda, se aplicarán de manera subsidiaria a la presente Ley.

Tercera. La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en la *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional, en Caracas, a los ___ días del mes de _____ de dos mil once.
Año 201^o de la Independencia y 152^o de la Federación.