

**ZAIBERT & ASOCIADOS
ABOGADOS**

escritorio@zaibertlegal.com
www.zaibertlegal.com

BOLETÍN INFORMATIVO*

**ALGUNOS ASPECTOS RELEVANTES
DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA
LEY DEL RÉGIMEN PRESTACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT**

En fecha 31 de julio de 2008, fue publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 5889, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza Ley del Régimen Prestacional de Vivienda Y Hábitat.

1.- BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT:

La Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat en su artículo 49 lo define como un Instituto Autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio, adscrito al Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia de vivienda y hábitat a quien corresponde la promoción, supervisión y financiamiento del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y la administración exclusiva de los recursos de los fondos a que se refiere la Ley.

Entre las competencias más importantes del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, en lo sucesivo, BANAVIH, destacan la supervisión de los sujetos que operan el Sistema, la aplicación de las sanciones previstas en la Ley, la supervisión, evaluación, fiscalización y control de la recaudación y la distribución de los recursos a que se refiere la Ley.

2.- FONDO DE AHORRO OBLIGATORIO PARA LA VIVIENDA (FAOV):

Está constituido por el ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios efectuados por los trabajadores bajo la relación de dependencia y sus patronos. Los trabajadores podrán hacer disposición de estos fondos únicamente en los siguientes casos de acuerdo a la Ley:

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

Los haberes de cada trabajador aportante al FAOV podrán ser objeto de cesión parcial o total en los términos y condiciones que establezca el Ministerio que rige la materia.

3.- DE LOS APORTES REALIZADOS POR EMPLEADOR Y TRABAJADOR:

Los aportes al ahorro obligatorio serán equivalentes al 3% del **salario integral** del trabajador, correspondiendo al patrono aportar 2/3 de esa cantidad (2%) y el tercio restante (1%) al trabajador y deben depositarse en la cuenta de cada uno (1) de los trabajadores dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes.

El aporte patronal no formará parte de la remuneración que sirve de base para realizar el cálculo de las prestaciones e indemnizaciones contempladas en la Ley que rige la materia.

Referente a este punto no ha habido novedad alguna, pues la Ley anterior en su artículo 173 contemplaba los mismos porcentajes a aportar tanto por el empleador como el trabajador, lo que sí queda más claro ahora es lo relacionado al salario base para los aportes que como ya se dijo es el salario integral.

4.- ACCESO AL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT:

Tendrán acceso a los beneficios del sistema aquellos usuarios que hayan efectuado los aportes durante un período de tiempo de doce (12) meses, consecutivos o no, independientemente del monto total de los aportes efectuados excepto aquellos sujetos de protección especial de acuerdo a la Ley (artículo 55).

Los sujetos considerados de protección especial son los siguientes (artículo 56):

- Las comunidades indígenas.
- Las damnificadas o damnificados.
- Las personas que tengan disminuidas sus capacidades físicas o psíquicas.
- Las personas mayores de sesenta años de edad.
- Las mujeres solas o los hombres solos que ejerzan la jefatura de familia, con ingreso mensual de hasta un máximo de tres salarios mínimos urbanos.
- Las personas y familias con ingreso promedio mensual menor a dos salarios mínimos urbanos.
- Cualquier otra persona o grupo que así sea declarado por el Ministerio competente.

5.- DE LOS CONVENIOS DE PAGO, FRACCIONAMIENTO Y PLAZOS (artículo 82):

El BANAVIH podrá suscribir convenios de pago y conceder fraccionamientos y plazos para el pago de deudas atrasadas. En este caso se causarán intereses sobre los montos financiados, los cuales serán equivalentes a la tasa activa bancaria vigente al momento de la suscripción del convenio. Si durante la vigencia del convenio se produce una variación del 10% o más entre la tasa utilizada en el convenio y la tasa bancaria vigente se ajustarán las cuotas restantes utilizando la nueva tasa.

Los fraccionamientos y plazos no se aplicarán en los casos de obligaciones provenientes de tributos retenidos o percibidos. No obstante, en estos casos la Administración Tributaria

podrá conceder fraccionamientos o plazos para el pago de los intereses moratorios y las sanciones pecuniarias generados con ocasión de los mismos. Cuando se celebren convenios particulares para el otorgamiento de fraccionamientos, plazos u otras facilidades de pago se requerirá al solicitante constituir garantías suficientes personales o reales. La máxima autoridad del BANAVIH establecerá el procedimiento a seguir para la suscripción de convenios de pago, el otorgamiento de fraccionamientos y plazos para el pago, pero en ningún caso podrán exceder de 36 meses.

6.- DE LA FALTA DE PAGO:

La falta de pago de las obligaciones establecidas en la Ley, las normas que la desarrollan o los contratos hará surgir la obligación de pagar intereses moratorios desde el vencimiento del plazo establecido para el pago hasta la extinción total de la deuda, equivalentes a 1.2 veces la tasa activa bancaria aplicable respectivamente por cada uno de los períodos en que dichas tasas estuvieron vigentes.

7.- INSPECCIONES Y AVERIGUACIONES:

El Ministerio podrá realizar inspecciones y averiguaciones administrativas de oficio o a solicitud de particulares. Si surgen indicios de responsabilidad penal se remitirá copia certificada el expediente al Ministerio Público. En las visitas de inspección se levantará acta que firmarán el o los funcionarios que participen en ella y la persona inspeccionada a quien se entregará copia del acta.

8.- DE LAS SANCIONES A LOS EMPLEADORES (artículo 91):

En empleador que incumpla el deber de enterar en la respectiva cuenta los aportes destinados al FAOV a nombre de cada uno de los trabajadores dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes será sancionado con una multa equivalente a 200 Unidades Tributarias (U.T) por cada aporte no enterado, sin perjuicio del establecimiento de la responsabilidad civil o penal correspondiente. Independientemente de la multa el patrono deberá depositar en la respectiva cuenta los aportes adeudados, conjuntamente con el monto correspondiente a los rendimientos que habría devengado durante el lapso que dejó de hacer el pago.

9.- DE LAS SANCIONES COMUNES:

Todos los sujetos obligados por la Ley serán objeto de sanción en los casos siguientes:

- La Falta en el suministro o falsedad de la información requerida por las autoridades competentes conforme a la Ley, será sancionada con multa equivalente a 100 U.T. en el caso de personas naturales y, de 1.200 U.T. para las personas jurídicas. Se considera como desacato:
- La falta de pago de las multas, sin que medie suspensión o revocatoria de la sanción por orden administrativa o judicial.
- La destrucción o alteración del cartel en caso de amonestación pública.
- La utilización, sustracción, ocultación o enajenación de bienes o documentos que queden retenidos en poder del presunto infractor, en caso de que se hayan adoptado medidas cautelares.
- Omitir el cumplimiento de las órdenes impartidas por la Administración.

- La inobservancia o incumplimiento de cualquier disposición legal o sublegal en materia de vivienda y hábitat, ello sin perjuicio de cualquier otra sanción establecida en la Ley.

10.- AMONESTACIÓN PÚBLICA:

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

11.- RESPONSABILIDAD:

Los autores, coautores, cómplices y encubridores de infracciones y faltas son responsables de conformidad con lo establecido en la Ley, sin menoscabo de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que diere lugar su actuación. Las personas naturales, las personas jurídicas de derecho público o de derecho privado y las entidades sin personalidad jurídica, son responsables por infracciones o faltas según lo dispuesto en la Ley, independientemente de la responsabilidad que puedan tener sus representantes, directores, gerentes, administradores o mandatarios por su actuación personal en la infracción o falta.

**El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su objetivo es difundir información que pueda ser de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe es una opinión y no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.*

Boletín redactado en fecha 31 de julio de 2008

Zaibert & Asociados