

**ZAIBERT & ASOCIADOS
ABOGADOS**

escritorio@zaibertlegal.com
www.zaibertlegal.com

BOLETÍN INFORMATIVO*

**DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE
LEY ORGÁNICA DE EMERGENCIA PARA TERRENOS Y VIVIENDA**

En la Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 6.018, de fecha 29 de enero de 2011, fue dictado por el Presidente de la República el Decreto N° 8.005 mediante el cual dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda.

El Decreto Ley tiene como objeto establecer un conjunto de mecanismos extraordinarios a cargo del Ejecutivo Nacional, en coordinación con otros entes públicos y privados, nacionales e internacionales, destinados a hacerle frente a la crisis de vivienda que ha afectado al pueblo.

El Estado garantizará el derecho a una vivienda digna, dando prioridad a aquellas familias que se encuentren en riesgo vital, así como, las que no posean vivienda propia y a las parejas jóvenes que estén fundando familia.

Para alcanzar el objetivo de la Ley, el Ejecutivo Nacional queda facultado para:

1. Decretar Áreas de Emergencia Habitacional (AREHA), y dentro de éstas, establecer y delimitar Zonas de Riesgo (ZORI), Zonas de Peligro Potencial (ZOPO) y Zonas de Peligro Inminente (ZOPI), para la permanencia y la vida de las familias en estos espacios.
2. Determinar la magnitud del riesgo o peligro en las Áreas de Emergencia Habitacional (AREHA), y con base en ello, declarar espacios recuperables y espacios inhabitables.
3. Dictar decretos de creación de Áreas Vitales de Viviendas y de Residencias (AVIVIR), en las cuales el Estado procederá a reordenar integralmente la distribución y uso del espacio, sea éste urbano o rural, para destinarlo en prioridad y con urgencia, a la construcción de viviendas unifamiliares o multifamiliares de micro comunidades, pequeños barrios, grandes barrios o nuevas ciudades. En las áreas decretadas Áreas Vitales de Viviendas y de Residencias (AVIVIR), el Estado no permitirá la existencia de inmuebles no residenciales o terrenos abandonados, ociosos, subutilizados o de uso inadecuado que presenten condiciones y potencial para cumplir con el objeto de esta Ley.

La competencia para establecer las categorías antes señaladas, será exclusiva del organismo debidamente calificado y con carácter nacional, que el Ejecutivo Nacional cree mediante Decreto.

4. Diseñar e Implantar modalidades de intercambio de bienes y servicios e instrumentos financieros en las transacciones relacionadas con pagos por la adquisición de terrenos o inmuebles no residenciales, la construcción, reparación, ampliación y remodelación de las viviendas establecidas en la presente Ley.
5. Asignar terrenos y entregar viviendas a favor de los grupos familiares que se encuentren en riesgo vital, que sean de escasos recursos, que no posean vivienda propia, o que sean parejas jóvenes que estén fundando familia, pudiendo hacerlo por medio de planes de financiamiento del sector público o privado en condiciones preferenciales, o mediante subsidio parcial o total del valor de la vivienda.
6. Dictar Planes de Reconstrucción Integral, en atención a las necesidades de poblamiento, ordenamiento territorial y del buen vivir.
7. Desarrollar, estimular y apoyar decididamente los planes de autoconstrucción, mejoramiento o ampliación de viviendas que presenten las comunidades organizadas.
8. Establecer políticas adecuadas para al uso, construcción, disposición y **afectación de terrenos e inmuebles no residenciales**, destinados a la vivienda familiar.
9. Establecer parámetros y **bandas de precios del metro cuadrado de terrenos** y de construcción para vivienda de acuerdo con la estructura de costos y el interés social, para acabar con la especulación y la usura en materia de tierra, vivienda y hábitat.
10. Establecer **modalidades de financiamiento a la banca pública y privada** para la construcción y adquisición de viviendas, tales como, fondos especiales, créditos, subsidios y/o intereses preferenciales.
11. Decretar la regulación de precios de insumos, materiales y equipos para la construcción de viviendas y su hábitat.
12. Constituir empresas de construcción de viviendas y hábitat de propiedad estatal, mixta y comunal.
13. Constituir consorcios de construcción entre el sector público y el privado, nacional e internacional.
14. Suscribir convenios de cooperación internacional para el financiamiento y la construcción de viviendas, garantizando la correspondiente transferencia tecnológica.

A los efectos de la Ley, se entiende por:

ADJUDICATARIO (a): Persona natural **que no posea vivienda**, a la que el Estado le adjudica una para que la habite con su núcleo familiar, cuya propiedad obtendrá al término del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato.

ÁREAS DE EMERGENCIA HABITACIONAL (AREHA): Creadas mediante Decreto por el Presidente de la República en Consejo de Ministros, e integradas por zonas declaradas de riesgo, de peligro potencial o de peligro inminente para la vida y permanencia segura de las familias ubicadas en estos espacios. La definición y declaratoria de las Zonas de Riesgo (ZORI), de las Zonas de Peligro Potencial (ZOPI) y de las Zonas de Peligro Inminente (ZOPI), se realizará con base en los estudios, mediciones y evaluaciones técnicas correspondientes, orientadas a salvaguardar la vida e integridad de sus habitantes.

ÁREAS VITALES DE VIVIENDAS Y DE RESIDENCIAS (AVIVIR): Creadas mediante Decreto por el Presidente de la República en Consejo de Ministros, en ellas, el Estado **procederá a reordenar integralmente el territorio**, para destinarlo con prioridad y con urgencia, a la construcción de viviendas.

En el marco de esta **redistribución y uso del espacio**, será efectuada la calificación de los terrenos aptos para la construcción de viviendas e inmuebles no residenciales, que se encuentren ociosos, abandonados o de uso inadecuado a los fines del poblamiento y habitabilidad.

En estas áreas, el Ejecutivo Nacional podrá establecer un régimen específico contentivo de condiciones especiales en el ámbito del reordenamiento territorial, laboral, de seguridad, de orden público, de servicios, simplificación de trámites administrativos, incentivos, regulaciones y cualquier otro tipo de medidas, que coadyuven al cumplimiento expedito de los objetivos de la presente Ley.

UNIDAD FAMILIAR: Grupo humano integrado por dos o más personas, unidas por matrimonio o concubinato, sus hijos y progenitores, o bien, madres solteras con parientes consanguíneos hasta el tercer grado, que vivan en conjunto.

ZONAS INHABITABLES: Creadas mediante Decreto por el Presidente de la República en Consejo de Ministros, son Áreas de Emergencia Habitacional (AREHA), que una vez declaradas como Zona de Peligro Inminente (ZOPI), se determine la imposibilidad de su recuperación para ser habitadas con seguridad. En tales áreas procede el desalojo Inmediato de sus habitantes, y la prohibición de construcción de viviendas o de cualquier otra edificación. Las mismas serán resguardadas mediante un régimen de seguridad especial.

ZONAS RECUPERABLES: Creadas mediante Decreto por el Presidente de la República en Consejo de Ministros, son Áreas de Emergencia Habitacional (AREHA), en las cuales se determine la **posibilidad de su recuperación para ser habitadas** con seguridad, mediante la adopción de un Plan de Reconstrucción Integral.

TERRENOS APTOS PARA VIVIENDA: son los **terrenos públicos o privados** que, independientemente de su calificación de urbanos o no, tengan las características y condiciones físicas requeridas para ser destinados a la construcción de viviendas. El Ejecutivo Nacional, a los fines previstos en esta Ley, dará prioridad a la utilización de los Terrenos Aptos para Viviendas, **que se encuentren ociosos, subutilizados o de los que se haga uso inadecuado, a los fines del poblamiento.**

INMUEBLES NO RESIDENCIALES APTOS PARA VIVIENDA: **Son aquellos inmuebles no residenciales, tales como, galpones, instalaciones, infraestructura y depósitos que se encuentren en estado de abandono,** inactividad, ociosos, subutilizados o de los que se haga uso inadecuado, a los fines del poblamiento.

Se declararán de **utilidad pública**, interés social e importancia estratégica, los inmuebles no residenciales, así como, los terrenos urbanos o rurales abandonados, ociosos, subutilizados o sobre los que exista un uso inadecuado a los fines del Poblamiento, para el buen vivir de la población en las Áreas Vitales de Viviendas y de Residencias (AVIVIR).

Igualmente, se declaran de utilidad pública e interés social, aquellos bienes esenciales que el Ejecutivo Nacional califique como necesarios para la ejecución de proyectos habitacionales.

Los arrendatarios o comodatarios que se encuentren en posesión de inmuebles adquiridos por el Estado, tendrán un derecho de preferencia para la adquisición de los mismos. A falta de arrendatarios, el derecho de preferencia recaerá sobre los habitantes de la comunidad, sector o urbanización donde se encuentren los inmuebles, que no posean vivienda propia, respetando el orden de prioridades establecido en esta ley, con el fin de favorecer las relaciones familiares y vecinales de los ciudadanos.

Los ciudadanos en cumplimiento del mandato constitucional sobre la vivienda familiar, tienen derecho a:

1. Disfrutar de una vivienda adecuada, segura, higiénica, con servicios básicos esencial, que incluya un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.
2. Acceder, en condiciones no discriminatorias, a los planes y programas de dotación pública para la construcción, financiamiento o adjudicación de vivienda que establezca el Ejecutivo Nacional, previo cumplimiento de los presupuestos legales.
3. No ser objeto de aumentos posteriores en el precio de venta, una vez pactada la adquisición de la vivienda.
4. Participar en las labores de ejecución de políticas de gestión, mediante mecanismos autogestionarios o cogestionarlos en el desarrollo de los planes de vivienda, así como, en los proyectos iniciados para su ejecución, en los términos y condiciones dispuestos en la Ley o en los planes respectivos.
5. Acceder de manera sencilla y rápida a **fuentes de financiamiento pública o privada**, con tasas de interés preferencial y pagos a largo plazo, previstas en esta Ley para la construcción y adquisición de viviendas.
6. Ser informados por la Administración Pública en sus diferentes niveles, de forma oportuna y adecuada, del régimen y las normas urbanísticas aplicables a un determinado inmueble, así como, sobre el ordenamiento territorial respectivo y de las políticas de financiamiento.

Los ciudadanos beneficiarios de la Ley en cumplimiento del mandato constitucional sobre la vivienda familiar, tienen el deber de:

1. Respetar y contribuir a preservar el ambiente, el equilibrio ecológico y urbano, la normativa urbanística, la cultura, normas de convivencia, de conservación, de cuidado y de preservación del patrimonio histórico.
2. Darle uso exclusivo de residencia familiar a la vivienda, salvo autorización expresa de la autoridad competente, siempre y cuando la misma sea de interés general de la sociedad.
3. Abstenerse de realizar actos o desarrollar cualquier actividad u obra que comporte riesgo de perturbación o lesiones de los bienes públicos o de terceros.
4. **Abstenerse de realizar actos de disposición parcial o total de los derechos adjudicados**, tales como: venta, donaciones, alquileres, cesiones o constituciones de hipotecas.
5. Cumplir los requisitos y condiciones establecidas en la Ley para la construcción de edificaciones o refacciones de viviendas, así como, emplear en su mantenimiento las mejoras técnicas permisibles en condiciones adecuadas.

En cuanto a la afectación del uso de la tierra se prevé que con el objeto de establecer las bases para el desarrollo de la Ley, **queda afectado el uso de las tierras públicas o privadas** aptas para la construcción de viviendas, que **estén ociosas, abandonadas, subutilizadas**, o sobre las que **exista un uso inadecuado** a los fines del Poblamiento, ubicadas en las Áreas Vitales de Viviendas y de Residencias (AVIVIR). Dicha afectación comprende los siguientes terrenos e inmuebles no residenciales:

1. Inmuebles propiedad de la República, que por sus características y su clasificación se determine su uso para vivienda familiar, los cuales se someterán a planes conjuntos de desarrollo o adjudicación por parte del ente ejecutor.
2. Terrenos baldíos propiedad de la República.
3. Terrenos públicos estatales aptos para el desarrollo de los planes habitacionales, los cuales podrán ser desarrollados por las gobernaciones o en planes conjuntos con el ente correspondiente.
4. Terrenos municipales propios o ejidos aptos para el desarrollo de los planes habitacionales, los cuales podrán ser desarrollados por el municipio, o en planes conjuntos con el ente correspondiente.
5. **Terrenos privados e inmuebles no residenciales privados, entendidos estos como propiedad de particulares, bien sean personas naturales o jurídicas**, que estén dentro de la caracterización señalada.
6. Otros terrenos públicos que el Ejecutivo Nacional determine para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Cuando la ejecución de la obra se califique de urgente, procederá la ocupación previa del terreno o inmueble no residencial afectado, para su ejecución inmediata en los términos establecidos en la presente Ley. La ocupación previa, señalada será competencia única y exclusiva del Ejecutivo Nacional.

Quedan fuera del marco de la Ley, cualquier acción que involucre, por parte de terceros, la ocupación de terrenos o inmuebles no residenciales.

El Ejecutivo Nacional hará las articulaciones necesarias para la actuación de otros entes del Estado, así como del Poder Popular para la consecución de los fines previstos en la Ley.

Ningún interés particular, gremial, sindical, de asociaciones o grupos, o sus normativas, prevalecerá sobre el interés general de la sociedad para la ejecución urgente de las obras y acciones requeridas para el cumplimiento de los fines de la presente Ley.

A efectos del cumplimiento de los fines de la Ley y con el objetivo de imprimir celeridad en obras que se han calificado de urgentes, el Ejecutivo Nacional podrá hacer una simplificación de trámites y procedimientos en las procesos de contratación e inicio de los trabajos necesarios, acceso a servicios, derechos de paso, servidumbres y cualquier otro aspecto relacionado con la ejecución de los proyectos y sus obras asociadas.

Igualmente, podrá establecer mecanismos de incentivo o sanciones a las partes involucradas en la ejecución de los proyectos y sus obras asociadas.

El Presidente de la República ejercerá directamente la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y establecerá las políticas públicas en los ámbitos nacional, regional y

municipal, para el desarrollo del mismo, pudiendo asumir el ejercicio directo e inmediato de las competencias previstas en la Ley de Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat. Igualmente, el Ejecutivo Nacional podrá crear mediante Decreto, un órgano superior para ejercer la rectoría precedentemente aludida, adscrito a la Presidencia de la República.

Las viviendas a las cuales alude la ley, podrán asignarse a los solicitantes mediante planes especiales de financiamiento, tomando en consideración la capacidad de pago de la unidad familiar igualmente podrá efectuarse tal asignación a los solicitantes con menores recursos económicos mediante diferentes modalidades de subsidios establecidas por el Ejecutivo Nacional.

En función del cumplimiento de los objetivos de esta Ley, el Ejecutivo Nacional establecerá las prioridades para la adjudicación de viviendas y de subsidios.

En todo caso, el órgano competente deberá verificar previamente las condiciones familiares, sociales, económicas y de riesgo de los solicitantes, así como, que el adjudicatario no haya sido beneficiario de algún otro plan público de vivienda.

Se podrá otorgar el subsidio parcial al solicitante que pueda costear una parte del valor de la vivienda, y que demuestre ante el órgano competente, que su unidad familiar no posee capacidad de pago de la diferencia restante.

El subsidio total podrá otorgarse a aquellos solicitantes cuyas unidades familiares carezcan de capacidad de pago.

El Presidente de la República designará una Comisión Especial para levantar un registro nacional de las familias susceptibles de ser beneficiadas con las adjudicaciones previstas en la presente Ley.

El registro recogerá, además de la identificación exhaustiva de las personas integrantes de las unidades familiares, los datos y demás especificaciones de las viviendas que hayan resultado dañadas a consecuencia de las calamidades, catástrofes u otros acontecimientos naturales o sociales.

Sin perjuicio de las carteras hipotecarias obligatorias ya fijadas por otras leyes al sector bancario público o privado, destinado a viviendas familiares principales, **cada banco deberá crear una cartera obligatoria de créditos destinada a atender los proyectos en el marco de la Ley.**

Las instituciones financieras de desarrollo de vivienda, las creadas mediante Ley especial, la banca de inversión, la banca hipotecaria, las no hipotecarias y cualquier otra institución que se creare para Igual o conexas actividades en materia de financiamiento para la adquisición o construcción de viviendas, estarán obligadas a destinar un porcentaje de la cartera de crédito prevista en la Ley.

El porcentaje de esta cartera obligatoria de créditos, será establecida por el Ejecutivo Nacional a través del órgano competente establecido en esta Ley.

El Presidente de la República en Consejo de Ministros, queda autorizado para decretar las exoneraciones del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto Sobre la Renta, Tasas Aduaneras e Impuesto de Importación, que considere necesarios para promover el objeto de la Ley.

En cuanto a las condiciones generales en la adquisición de viviendas se establece que para la fijación del precio final de las unidades de vivienda familiar, comprendido el monto del financiamiento, no se podrá emplear ningún mecanismo de ajuste periódico o de variación del precio de cada unidad. Será nula toda estipulación contractual que prevea cualquiera de los mecanismos anteriores.

Cuando sea acordada cualquier modalidad de subsidio en beneficio de algún adjudicatario de vivienda, el pago será emitido directamente para la amortización del financiamiento, de conformidad con lo establecido en el contrato respectivo.

La sola asignación del subsidio no impedirá que el mismo adjudicatario o los miembros de la unidad familiar sean beneficiarios, por su condición económica, de otras ayudas o estímulos estatales o preferenciales, planes especiales de pago, auxilios o ayuda para la ampliación de la unidad, o para amoblarla o adquirir línea blanca o enseres, siempre que todas se destinen a la misma unidad o vivienda familiar.

La planificación de la Política Nacional de Vivienda y Hábitat, responderá a un sistema integrado de planes nacionales, regionales y municipales. El Plan Nacional, Regional o Municipal de Vivienda y Hábitat, establecerá los lineamientos para la inversión pública y de orientación para la inversión privada en el ámbito territorial del plan, todo en función de la política económica, social, habitacional, de vialidad y demás servicios, formulada por el Ejecutivo Nacional.

El Ejecutivo Nacional podrá dictar medidas en vía administrativa con carácter preventivo, temporal o definitivo en todo o en parte del territorio nacional, para garantizar el derecho de las personas a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que humanicen las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.

La presunción de buen derecho, así como, el peligro en la tardanza de adopción de una medida preventiva, se satisface por la existencia de la necesidad de su adopción en protección del interés colectivos inherentes al derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias, para las personas que vivan en situaciones de riesgo vital, de escasos recursos sin vivienda propia y jóvenes parejas que estén fundando familia.

En cuanto a la ocupación de urgencia se establece que declaradas como han sido de utilidad pública e interés social las actuaciones que versan sobre el objeto de la Ley, en los casos en los cuales se califique de urgente la ejecución de las obras y proyectos vinculados con su objeto, **se procederá a la ocupación de urgencia de los terrenos e inmuebles no residenciales, ociosos, subutilizados** o de uso inadecuado a los efectos del poblamiento. Igualmente, procederá la ocupación de urgencia y uso de los bienes esenciales para garantizar la construcción de viviendas, y la fijación del precio de venta de las mismas.

La autoridad administrativa competente dictará una Resolución calificando los bienes como esenciales y ordenando la ocupación de urgencia de los mismos.

En cuanto a la ocupación temporal se prevé que la autoridad administrativa está facultada para dictar Resoluciones mediante las cuales ordene la ocupación temporal de los bienes que requiera en forma no permanente, para la realización de determinadas obras, actividades, o el logro de fines específicos, una vez dictada la Resolución que señale los

bienes muebles o inmuebles que pueden ser objeto de la ocupación, con la precisa determinación de sus características, ubicación, extensión y otros elementos que permitan su perfecta identificación, las partes afectadas podrán formular oposición de acuerdo con el procedimiento contenido en la Ley.

Una vez dictada la Resolución que acuerde la ocupación, se deberán efectuar las respectivas notificaciones a las partes afectadas y se harán las evaluaciones técnicas, para determinar la factibilidad del uso de los bienes para los fines señalados en la Resolución.

En los casos en que los estudios técnicos determinen que no es factible el uso de los bienes a los fines establecidos en la Ley, el órgano ocupante procederá a la devolución de los mismos a sus propietarios o poseedores según corresponda, y se indemnizarán los daños directos a que hubiere lugar.

En los casos en que los estudios técnicos determinen la factibilidad de uso de los bienes requeridos a los fines establecidos en la Ley, y se determine que sus propietarios son privados, entendidos estos como particulares, bien sean personas naturales o jurídicas, la Administración, para proceder a su adquisición, **deberá agotar la vía de la negociación amigable**, en virtud de lo cual, podrá celebrar su compra-venta, en forma directa e inmediata con éstos, con base en lo dispuesto en la Ley. De existir acuerdo entre las partes, se realizarán los trámites legales correspondientes, efectuándose el registro de la compra-venta.

En los casos en que los estudios técnicos determinen la factibilidad de uso de los bienes requeridos a los fines establecidos en la Ley, y éstos fueren de los señalados en la Ley la República dispondrá de los mismos a los efectos en ella previstos.

En el caso de que las negociaciones previstas no obtengan ningún resultado, y la ejecución de la obra a la cual se destinan, se califique de urgente, declaradas como han sido de utilidad pública e interés social las actuaciones y determinada técnicamente la factibilidad del uso de los bienes ocupados, **se dictará el Decreto ordenando la expropiación**, de acuerdo al procedimiento establecido.

El justiprecio sobre los bienes se determinará con base en la tasa que establezca la normativa que se derive de su promulgación.

Toda persona que considere afectados sus derechos e intereses como consecuencia de las medidas a que se refiere la presente normativa, o que estime que el justiprecio no se ajusta a los parámetros técnicos establecidos en la normativa que se derive de la promulgación de esta ley, podrá formular oposición ante el juez contencioso administrativo competente, de conformidad con el procedimiento de oposición previsto en la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social, sin que tal oposición tenga el efecto de suspender la ejecución acordada.

Una vez establecido el monto del justiprecio, la Administración lo consignará ante el juez contencioso administrativo competente, quien dictará inmediatamente la sentencia expropiatoria, declarando que los bienes objeto de las medidas, pasan al patrimonio de la Administración, libres de toda carga o gravamen.

La sentencia constituirá el título de propiedad del bien, y deberá ser registrada ante la Oficina de Registro correspondiente.

Los jueces competentes podrán desconocer la constitución de sociedades, la celebración de contratos y, en general, la adopción de formas y procedimientos jurídicos, cuando hayan sido realizados con el propósito de cometer fraude contra las normas contenidas en la presente Ley.

Igualmente, podrán desconocer los actos y documentos que se pretenda usar para cometer fraude, aún cuando se hubieren celebrado con anterioridad. Los hechos, actos o negocios jurídicos simulados o realizados con la intención de cometer fraude contra Ley, no impedirán la aplicación de la norma evadida o eludida, ni darán lugar a las ventajas o beneficios que se pretenda obtener de ellos.

Las disposiciones de la presente Ley son de orden público, y se aplicarán con preferencia a cualquier otra del mismo rango.

Se derogan todas las normas que colidan con lo dispuesto en la Ley.

El Decreto entró en vigencia con su publicación en la Gaceta Oficial y tiene 38 artículos.

**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 29 de enero de 2011

Zaibert & Asociados