

**Gaceta Oficial N°39.912 del 30 de abril de 2012**

**LA ASAMBLEA NACIONAL  
DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**

**Decreta**

la siguiente,

**LEY CONTRA LA ESTAFA INMOBILIARIA**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Capítulo I  
Principios fundamentales**

**Artículo 1**

**Objeto**

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.

**Artículo 2**

**Principio**

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 y ciudadanas 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.

**Artículo 3**

**Ámbito de aplicación**

La presente Ley garantiza la inviolabilidad del derecho que tienen las personas de 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 aún 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, cooperativas de vivienda, organizaciones no gubernamentales de vivienda, organizaciones comunitarias de vivienda, funcionarios públicos o funcionarias públicas y operadores financieros, así como cualquier otra figura que se conforme con estos fines en todo el territorio nacional.

**Artículo 4**

**Definiciones**

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 quien mejora bienes raíces residenciales y quien, 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 la propiedad de algo.

**Enajenación de bienes:** Se entiende por enajenación de bienes, toda transmisión de propiedad, aún 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 viviendas, se encargará de todo lo relacionado con los clientes, realizará todos los trabajos que se necesite, desde 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, entre otras.

**Índice Nacional de Precio al Consumidor:** El Índice Nacional de Precios al Consumidor, es un indicador estadístico básico que mide, en un período determinado, los cambios ocurridos en los precios de varios bienes y servicios, que según el Banco Central de Venezuela 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, entre otras.

**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 de viviendas 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 y ciudadanas, para 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. Dependiendo del tipo de norma incumplida o violada, puede haber sanciones penales, civiles o 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**

## **Artículo 5**

### **Autoridades administrativas**

Las autoridades administrativas encargadas del seguimiento y control para la construcción de viviendas, son los representantes de los órganos con competencia en materia de vivienda y hábitat, transporte terrestre, servicio eléctrico, el ambiente y recursos naturales, petróleo y minería, servicio de registros y notarías, alcaldías municipales y metropolitanas, incluyendo sus entes con competencias en el ámbito, en sus respectivas jurisdicciones donde esté ubicado el desarrollo.

## **Artículo 6**

### **Del órgano rector**

El Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, será el órgano rector y le corresponderá crear la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, 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, así como debe estar en concordancia con los lineamientos del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

## **Artículo 7**

### **Atribuciones de la Dirección**

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, cooperativas, organizaciones no gubernamentales, organizaciones comunitarias de vivienda, funcionarios públicos o funcionarias públicas 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 aún 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 relación con el proceso de construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de Viviendas a los funcionarios públicos y funcionarias públicas, así como a la ciudadanía en general.

9. Generar en conjunto con las organizaciones sociales y demás órganos y entes 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, así como 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 demás las leyes de la República.

### **Artículo 8**

#### **De los ingresos**

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**

#### **Artículo 9**

##### **Inicio**

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 órganos y entes 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 del Poder Popular con competencia en la materia.

#### **Artículo 10**

##### **De los terrenos para la construcción de viviendas**

Los terrenos sobre los que se construirán las viviendas deben ser propiedad del constructor, contratista, productor o promotor de viviendas 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 alguna, como estar en proceso de compra o adquisición; de lo contrario no se otorgarán los permisos para la construcción y, en caso de otorgarlos, los mismos serán nulos.

#### **Artículo 11**

##### **Exención del pago de registros**

Quedan exentos del pago de derechos de registros y cualesquiera otros emolumentos, aranceles habitacionales, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registro y del Notariado, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos a la protocolización u otorgamiento de los documentos de préstamos o créditos reestructurados, constitución y liberación de hipoteca sobre la construcción de viviendas principales. El Ministerio del Poder Popular con

competencia en materia de 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**

#### **Artículo 12**

##### **De la fianza bancaria**

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 del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, una fianza bancaria de fiel cumplimiento otorgada por una entidad financiera, preferiblemente, si existe, que sea la misma entidad financiera de la obra.

El monto de la fianza debe ser el equivalente al cien por ciento (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.

#### **Artículo 13**

##### **De la empresa financista**

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.

#### **Artículo 14**

##### **De los requisitos**

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 las viviendas en proceso de construcción o aún 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 firmará sólo cuando el constructor o productor de viviendas, tenga el permiso de construcción aprobado y emitido por la Alcaldía respectiva. Cuando por razones de fuerza mayor este lapso tenga que ser extendido, deberá ser aprobado por las partes de común acuerdo y autorizado por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
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 tengan por objeto la preventa de viviendas 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 tengan por objeto la venta o preventa de viviendas en construcción o por construir, deben especificar el precio de venta definitivo, estableciendo que éste es fijo. No se

permitirán cuotas excepcionales que impliquen la aplicación del Índice Nacional del Precio al Consumidor 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 del Poder Popular 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 del Poder Popular con competencia en la materia. Sin la factibilidad de los mismos, no se autorizará la construcción. Dicha factibilidad debe estar certificada por los órganos respectivos.

#### **Artículo 15**

##### **Prohibición de cargos y pagos adicionales**

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.

#### **Artículo 16**

##### **Prohibición de pagos adicionales por motivos fútiles**

En los contratos o documentos equivalentes regulados por esta Ley, no podrá exigirse al comprador el pago de cargos adicionales por motivos fútiles.

#### **Artículo 17**

##### **De la fecha de culminación**

En los contratos de viviendas 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. Cuando por razones de fuerza mayor este lapso tenga que ser extendido, deberá ser aprobado por las partes de común acuerdo y autorizado por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

#### **Artículo 18**

##### **De las rescisiones**

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 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.

#### **Artículo 19**

##### **De la rescisión del comprador**

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 éste, así como a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, con un máximo de noventa días de anticipación.

#### **Artículo 20**

##### **Del reintegro por rescisión**

El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, deberá reintegrar al comprador la totalidad del o los montos dados en pago, así como sus intereses, dentro del plazo de treinta 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 viviendas será sancionado.

#### **Artículo 21**

##### **De los aportes o abonos**

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 viviendas a inversiones o pagos de obligaciones distintas a la culminación de la obra contratada.

#### **Artículo 22**

##### **De las prohibiciones**

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

#### **Artículo 23**

##### **De la protocolización**

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**

#### **Artículo 24**

##### **De la base de cálculo**

El precio de preventa y venta al público de las viviendas en proceso de construcción o aún 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 viviendas para hacer la construcción, previamente notificados a la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

#### **Artículo 25**

##### **De los servicios o urbanismos y las áreas de equipamiento o accesorias**

Los servicios o urbanismos, así como las áreas de equipamiento urbano o accesorias que no ejecute el constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, y que fueron ofrecidos en la preventa, serán descontados al comprador del valor del inmueble, luego de concluida la obra.

#### **Artículo 26**

##### **Sobre la mora o retardo de la construcción**



En ningún caso el comprador de la vivienda en proceso de construcción o aún no construida 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 causas imputables al constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, en relación a la fecha establecida en el contrato, obliga a éste a indemnizar al comprador, con una suma o montos de Recursos proporcional al tiempo del retardo, siendo el valor de dos Unidades Tributarias (2 U.T.) 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 la vivienda. Para determinarse el alquiler referido en el presente artículo, basta con la presentación del contrato de anudamiento certificado con un mínimo de tres meses de vigencia y copia de los recibos de pago.

## **Capítulo IV**

### **De las denuncias**

#### **Artículo 27**

##### **De las denuncias**

Los compradores podrán acudir ante la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, la cual forma parte del Ministerio del Poder Popular 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 N° 6.072, con Rango Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, 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.

#### **Artículo 28**

##### **De las actuaciones de los organismos competentes**

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

La Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, la cual forma parte del Ministerio del Poder Popular 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 o funcionarias judiciales en los procesos de atrasos, quiebras, embargos preventivos o ejecutivos, ni ejecución de hipotecas.

#### **Artículo 29**

##### **De la responsabilidad de los funcionarios o funcionarias**

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 o funcionarias 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, así como en el Código Penal.

## **Capítulo V**

### **De la permisología**

#### **Artículo 30**

##### **De la titularidad de la tierra**

El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas debe solicitar el documento o cédula catastral a las oficinas de catastro del Municipio en el cual se va construir la obra. Dicho documento o cédula, debe ser entregado por la oficina de catastro en un lapso no mayor de diez días hábiles.

### **Artículo 31**

#### **De las variables urbanas fundamentales**

La oficina de ingeniería municipal, luego de revisada la solicitud de variables fundamentales expuesta por el constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, debe dar respuesta de las mismas en un lapso no mayor de diez días hábiles.

### **Artículo 32**

#### **De la aprobación y factibilidad del anteproyecto**

Corresponde al órgano competente de la municipalidad respectiva, aprobar o no el anteproyecto presentado por el constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, previa revisión de la propuesta.

El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas 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 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 días hábiles adicionales luego de la entrega de las mismas.

### **Artículo 33**

#### **De los servicios**

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 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.

### **Artículo 34**

#### **Obligatoriedad de los servicios**

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.

### **Artículo 35**

#### **Nulidad por falta de permisología**

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 doce pulgadas de diámetro, oleoductos, líneas de transmisión eléctricas de alta tensión, parques nacionales, áreas bajo régimen de administración especial, quebradas, zonas sísmicas, áreas de fallas geológicas, zonas inestables, vías de comunicación principales, autopistas, troncales, carreteras nacionales y locales, cursos de agua, puentes, viaductos, vías férreas, vías de paso del sistema metro, puertos y aeropuertos; las alcaldías no otorgarán permisos de construcción sin la autorización previa, por escrito, de los órganos 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, éstos serán nulos y los funcionarios o funcionarias que los autoricen serán sancionados o sancionadas penal, civil y administrativamente.

### **Artículo 36**

#### **De la aprobación del proyecto e inicio de la obra**

El constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, debe consignar ante el órgano 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 la obra.

El proyecto debe cumplir con la obligatoriedad de presentar todos los estudios realizados previamente, antes de otorgar el respectivo permiso de construcción. Estos estudios deben ser: impacto ambiental, impacto vial, capacidad y factibilidad de 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 cincuenta metros (50 m) 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 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 días hábiles adicionales.

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

Asimismo, el constructor, contratista, productor y promotor de viviendas, debe realizar los pagos correspondientes a las tasas administrativas.

### **Artículo 37**

#### **De la entrega por etapas**

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.

### **Artículo 38**

#### **De la culminación de la obra**

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 la 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.

### **Artículo 39**

#### **Del permiso de habitabilidad**

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, en un lapso de treinta días.

## **Capítulo VI**

### **De las sanciones**

#### **Artículo 40**

##### **De las sanciones**

Quienes incumplan con las estipulaciones previstas en los siguientes artículos serán sancionados:

1. Con multas de cien Unidades Tributarias (100 U.T.), 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 U.T.), 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 U.T.), 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 U.T.), quienes cumplan 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 (1.000 U.T.) 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 (2.000 U.T.) quienes incumplan las estipulaciones previstas en el artículo 31 y la suspensión del funcionario o funcionaria, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.
7. Con multas de mil setecientas Unidades Tributarias (1.700 U.T.), quienes incumplan las estipulaciones previstas en el artículo 35 y La solicitud de suspensión del ejercicio profesional por el lapso de un año, sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.

#### **Artículo 41**

##### **Responsabilidad por incumplimiento**

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 vayas en detrimento de la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas.

El incumplimiento del presente artículo será sancionado con multa de dos mil quinientas Unidades Tributarias (2.500 U.T.), sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.

#### **Artículo 42**

##### **De la responsabilidad de los administradores**

El funcionario o funcionaria 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 administrativamente, 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 (2.500 U.T.), sin perjuicio de las demás sanciones previstas en la presente Ley.

#### **Artículo 43**

##### **Responsabilidad por apropiación de los dineros de los compradores**

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 aún 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; de igual manera deberán cancelar una indemnización por daños y perjuicios de seiscientas Unidades Tributarias (600 U.T.), 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 viviendas, tendrá un lapso de sesenta días para registrarse ante la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, así como adecuarse a la presente Ley.

#### **Disposiciones Finales**

##### **Primera**

Para las situaciones no previstas en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil y el Código de Comercio.

##### **Segunda**

El conjunto de leyes del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, así como 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 ocho días del mes de diciembre de dos mil once. Año 201° de la Independencia y 152° de la Federación.

**FERNANDO SOTO ROJAS**  
Presidente de la Asamblea Nacional

**ARISTÓBULO ISTÚRIZ ALMEIDA**

Primer Vicepresidente

**BLANCA EECKHOUT GÓMEZ**  
Segunda Vicepresidenta

**IVÁN ZERPA GUERRERO**  
Secretario

**VÍCTOR CLARK BOSCÁN**  
Subsecretario

Promulgación de la Ley Contra la Estafa Inmobiliaria de conformidad con lo previsto en el artículo 213 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los treinta días del mes de abril de dos mil doce. Años 202° de la Independencia, 153° de la Federación y 13° de la Revolución Bolivariana.

Cúmplase,  
(L.S.)

**HUGO CHÁVEZ FRÍAS**

Refrendado

El Vicepresidente Ejecutivo, ELÍAS JAUA MILANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Ministro del Poder Popular para Ciencia, Tecnología e Innovación, JORGE ALBERTO AREAZA MONTSERRAT

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

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

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

El Ministro del Poder Popular para la Cultura, PEDRO CALZADILLA

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

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

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

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

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

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