

GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
Caracas, 30 de octubre de 2000 N° 37.066  
LEY QUE REGULA EL SUBSISTEMA DE VIVIENDA Y POLÍTICA HABITACIONAL

**Base legal:**

Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social  
Plan Nacional Quinquenal de Vivienda (Consejo Nacional de la Vivienda)

**Asistencia Habitacional:** Derecho de los beneficiarios del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional a la ejecución efectiva de los Programas definidos en el **Artículo 4º** de la Ley.

Comprenderá los siguientes aspectos:

1. Habilitación de tierras para uso residencial.
2. Adecuación de viviendas existentes.
3. Producción de nuevas viviendas.
4. Asistencia técnica e investigación en vivienda y desarrollo urbano.
5. Otros aspectos que cumplan con los objetivos de la presente Ley, previa aprobación del Ministerio de Infraestructura y opinión favorable del Consejo Nacional de la Vivienda.

La asistencia habitacional será prestada a aquellas personas o familias cuyos ingresos mensuales no superen las ciento diez unidades tributarias (110 U.T.). (U.T.= BsF 55 para 2009: BsF. 6.050,00)

La Política Habitacional en materia de vivienda desarrollará los siguientes programas habitacionales (**Artículo 12**):

**Numeral 5:** Nuevas urbanizaciones y viviendas de desarrollo progresivo;

**Numeral 6:** Urbanizaciones y viviendas regulares.

Los Programas previstos en la presente Ley serán financiados con recursos provenientes del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional o de otras fuentes de recursos (**Artículo 15**).

Los préstamos hipotecarios se otorgarán en función de los ingresos del o de los beneficiarios, estableciéndose como pago mensual un porcentaje que no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso del grupo familiar. Dicho pago se ajustará periódicamente, por lo menos una vez al año, en función de la variación de los ingresos. Cuando el pago mensual resultante del ajuste periódico supere el porcentaje acordado contractualmente, el o los beneficiarios podrán solicitar el ajuste del pago mensual a las condiciones convenidas. El Consejo Nacional de la Vivienda, mediante resolución publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, fijará los parámetros de variación utilizando para ello los índices que al efecto publiquen la Oficina Central de Estadística e Informática, el Banco Central de Venezuela o cualquier otro organismo nacional con competencia en el área. En todo caso, la variación no podrá ser inferior al 85 % del índice de precios al consumidor, correspondiente al período inmediatamente anterior. El plazo máximo de estos préstamos será de treinta (30) años y se cancelarán mediante pagos mensuales y consecutivos. Los beneficiarios de préstamos y las instituciones hipotecarias podrán acordar pagos anuales de acuerdo con el monto de los ingresos del o de los beneficiarios. (**Art. 22**)

**Artículo 29:** Los afiliados deberán cumplir con los siguientes requisitos para acceder a los programas previstos en los numerales 3, 5 y 6 el artículo 12 de esta Ley:

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

**Parágrafo Único:** Los ejecutores tendrán la primera opción de compra de las viviendas adquiridas por los afiliados que habiendo recibido el subsidio previsto en esta Ley procedan a enajenar la vivienda dentro de los primeros cinco (5) años de su obtención; y estos últimos están obligados a reembolsar el subsidio directo recibido, todo de conformidad con las Normas de Operación. Esta condición deberá hacerse constar en los respectivos contratos de compraventa.

En caso del reembolso el ejecutor está obligado a reintegrar el monto del subsidio reembolsado al fideicomiso de inversión del Fondo de Recursos del Sector Público, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción.

**Artículo 35:** El Fondo Mutual Habitacional estará constituido por los aportes que mensualmente deberán efectuar los empleados u obreros y los empleadores o patronos, tanto del sector público como del sector privado, en las cuentas del Fondo Mutual Habitacional abiertas en instituciones financieras...

El aporte al Fondo Mutual Habitacional es de carácter obligatorio. No obstante, los afiliados al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional podrán participar voluntariamente en el Fondo Mutual Habitacional.

**Artículo 36:** El aporte obligatorio de los empleados y obreros estará constituido por el uno por ciento (1%) de su remuneración, y el de los empleadores o patronos estará constituido por el dos por ciento (2%) del monto erogado por igual concepto...

Parágrafo Tercero: Las instituciones financieras entregarán a cada ahorrista, una libreta de Fondo Mutual Habitacional personalizada para el control de la cuenta única del Fondo Mutual Habitacional.

**Artículo 37:** Los cotizantes del Fondo Mutual Habitacional sólo podrán disponer de sus aportes obligatorios en los siguientes supuestos:

1. Para el pago total o parcial del precio de adquisición de la vivienda, que sirve de asiento principal del empleado u obrero, o para el pago del costo de mejoramiento o ampliación de la vivienda de su propiedad, en las condiciones que establezcan las Normas de Operación.
2. Para la amortización de préstamos hipotecarios otorgados con los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional o de otras fuentes, en los términos, frecuencia y condiciones que se establezcan en la Normas de Operación.
3. Para atender el pago de los cánones de arrendamiento de las viviendas ejecutadas de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la presente Ley.
4. Por haber sido el ahorrista beneficiario de jubilación o de pensión por incapacidad y, en todo caso, por haber alcanzado la edad de sesenta (60) años, salvo que el ahorrista respectivo todavía sea beneficiario de un préstamo otorgado conforme a esta Ley.
5. Por fallecimiento del ahorrista, en cuyo caso formará parte del haber hereditario.

Parágrafo Primero: Los haberes de cada cotizante en el Fondo Mutual Habitacional podrán ser objeto de cesión total o parcial entre su titular y otro cotizante, sin intermediario alguno, siempre y cuando el titular no sea beneficiario de un crédito hipotecario otorgado conforme a esta Ley y el adquirente de la vivienda esté incorporado al Fondo Mutual Habitacional y llene

los demás requisitos de esta Ley y de sus Normas de Operación.

Parágrafo Segundo: Los cotizantes podrán ceder total o parcialmente sus haberes en el Fondo Mutual Habitacional a favor del Fondo de los Aportes del Sector Público a los fines de que sean utilizados en alguno de los Programas Habitacionales no reproductivos, de conformidad con lo establecido en las Normas de Operación. El cedente podrá escoger el Programa para el cual ha cedido sus ahorros.

Parágrafo Tercero: Los afiliados al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional podrán transferir sus haberes en el Fondo Mutual Habitacional a otra institución financiera afiliada al régimen del Fondo Mutual Habitacional, cuando lo consideren conveniente a sus intereses. Esta transferencia sólo podrá efectuarse cuando los haberes hayan permanecido depositados por lo menos seis(6) meses en la respectiva institución. Las Normas de Operación regularán todo

lo relativo a la movilización de las cuentas del Fondo Mutual Habitacional contemplado en este artículo.

**Artículo 63:** Los préstamos a corto plazo para construcción quedarán garantizados con hipoteca convencional de primer grado, conforme a las previsiones del Código Civil.

**Artículo 118:** El Fondo de Ahorro Habitacional previsto en la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.124, Extraordinario, de fecha 14 de septiembre de 1989, en la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.659 Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993 y en el Decreto N° 2.992 de fecha 4 de noviembre de 1998 con rango y fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.575 Extraordinario, de fecha 5 de noviembre de 1998, que se encuentra en fideicomiso de inversión administrado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, pasa a denominarse Fondo Mutual Habitacional de conformidad con los términos de esta Ley.