

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

AÑO CLIII - MES XI

Caracas, martes 25 de agosto de 2026

Nº 7.071 Extraordinario

SUMARIO

ASAMBLEA NACIONAL

Ley de Promoción y Protección de la Construcción de Viviendas.

ASAMBLEA NACIONAL

LA ASAMBLEA NACIONAL
DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

Decreta

la siguiente,

LEY DE REFORMA DE LA LEY CONTRA LA ESTAFA INMOBILIARIA

PRIMERO. Se modifica el título de la Ley, quedando redactado en los siguientes términos:

LEY DE PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

SEGUNDO. Se suprime el TÍTULO I de la Ley.

TERCERO. Se modifica la denominación del Capítulo I, quedando redactado en los siguientes términos:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CUARTO. Se modifica el artículo 1, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 1. Esta Ley tiene por objeto promover y desarrollar el sector inmobiliario y de la construcción, así como brindar protección integral a las personas en la adquisición de viviendas en preventa y construcción, a los fines de garantizar el derecho a una vivienda adecuada, en condiciones de seguridad jurídica, transparencia y viabilidad financiera.

QUINTO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 2, quedando redactado en los siguientes términos:

Finalidad

SEXTO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 2, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 2. Esta Ley tiene por finalidad:

- Contribuir a garantizar el derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.
- Generar condiciones y desarrollar mecanismos para la satisfacción progresiva del derecho humano a la vivienda bajo un modelo de corresponsabilidad y obligaciones compartidas entre el Estado, las familias y el sector privado.
- Promover y fomentar el sector inmobiliario y de la construcción de inmuebles destinados a vivienda, estableciendo condiciones que garanticen la seguridad jurídica, transparencia, viabilidad financiera y el libre ejercicio de la actividad económica.

SÉPTIMO. Se modifica el artículo 2, que pasa a ser el artículo 3, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 3. La interpretación y aplicación de esta Ley se rigen por los principios de preeminencia de los derechos humanos, justicia social, solidaridad, corresponsabilidad, seguridad jurídica, igualdad y no discriminación, eficiencia, productividad, libre ejercicio de la actividad económica y protección del ambiente.

OCTAVO. Se suprime el artículo 3 de la Ley.

NOVENO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 4, quedando redactado en los siguientes términos:

Interés social y orden público

DÉCIMO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 4, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 4. Los procesos de promoción, desarrollo, financiamiento, construcción, preventa y venta de inmuebles destinados a vivienda son de interés social. Las disposiciones de esta Ley son de orden público.

DÉCIMO PRIMERO. Se modifica el artículo 4, que pasa a ser el artículo 5 quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 5. A los efectos de esta Ley, se entiende por:

- Fideicomiso inmobiliario de administración:** contrato financiero mediante el cual se constituyen patrimonios separados para la administración de los aportes de preventa, desembolsados gradualmente contra certificaciones de avance físico de obra.

2. Preventa inmobiliaria: negocio jurídico formalizado antes o durante la ejecución de la obra, mediante el cual la promotora o promotor compromete la enajenación de una vivienda futura a cambio de aportes dinerarios programados.

3. Promotora, promotor, constructora o constructor: persona natural o jurídica responsable de la planificación, financiamiento, comercialización o ejecución técnica de un desarrollo habitacional.

4. Punto de equilibrio comercial: umbral mínimo de unidades preventadas y de aportes comprometidos que, junto con el financiamiento propio o de terceros del promotor, garantice la viabilidad financiera de la culminación del proyecto.

DÉCIMO SEGUNDO. Se suprime el TÍTULO II de la Ley.

DÉCIMO TERCERO. Se incorpora un nuevo CAPÍTULO II, quedando redactado en los siguientes términos:

CAPÍTULO II

RECTORÍA, FISCALIZACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

DÉCIMO CUARTO. Se modifica el epígrafe del artículo 5, que pasa ser el epígrafe del artículo 6, quedando redactado en los siguientes términos:

Autoridades competentes

DÉCIMO QUINTO. Se modifica el artículo 5, que pasa a ser el artículo 6, el cual queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 6. El Ejecutivo Nacional, a través del ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, ejercerá la rectoría, fiscalización y supervisión del sector inmobiliario y de la construcción, para garantizar la protección integral de las personas en la adquisición de viviendas en preventa y construcción. A tal efecto, formulará, ejecutará y controlará las políticas, planes y acciones en materia de procesos de construcción, preventa y venta de viviendas, en articulación con los municipios, órganos y entes competentes en la materia.

DÉCIMO SEXTO. Se suprime el artículo 6 de la Ley.

DÉCIMO SÉPTIMO. Se modifica de la denominación del epígrafe del artículo 7, quedando redactado en los siguientes términos:

Atribuciones

DÉCIMO OCTAVO. Se modifica el artículo 7, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 7. Corresponde al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección y control por parte del Estado sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley por parte de constructoras, promotoras y productoras de viviendas, asociaciones sin fines de lucro destinadas a la construcción de viviendas, cooperativas, funcionarias, funcionarios públicos y demás actores involucrados en el proceso de construcción y preventa de viviendas.

A tal efecto, el ministerio tiene las siguientes atribuciones:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes y el respeto de los derechos y garantías contenidos en esta Ley.

2. Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de esta Ley.
3. Realizar, a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en esta Ley, incluyendo los destinados a determinar los ilícitos e imponer las sanciones correspondientes.
4. Requerir a las personas y entidades sometidas a su regulación y control los datos o documentos sobre la materia, cuando fuere necesario y dentro del límite de las funciones que le confiere la ley.
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. Diseñar y ejecutar la política de información y formación en relación con el proceso de construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas, dirigida a las servidoras y servidores públicos, así como a la ciudadanía en general.
7. Generar en conjunto con las organizaciones sociales y demás órganos y entes del Estado, mecanismos para la construcción de inmuebles destinados a vivienda.
8. Crear el Registro Único Nacional de proyectos e inmobiliarias para el registro de proyectos y constructoras, contratistas, productoras, promotoras de viviendas y demás organizaciones sociales sin fines de lucro, 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.
9. Establecer regulaciones generales sobre garantías de protección a los usuarios que deben ser incluidas obligatoriamente en las cláusulas de los contratos de venta y preventa destinados a viviendas en proceso de construcción y construidas objeto de esta Ley. Dichas regulaciones operarán como un marco estándar, sin requerir aprobación previa e individualizada de cada contrato.
10. Las demás atribuidas por las leyes y reglamentos.

DÉCIMO NOVENO. Se suprime el artículo 8 de la Ley.

VIGÉSIMO. Se suprime el TÍTULO III de la Ley.

VIGÉSIMO PRIMERO. Se incorpora un nuevo CAPÍTULO III, quedando redactado en los siguientes términos:

CAPÍTULO III

PREVENTA, VENTA Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O AÚN NO CONSTRUIDA

VIGÉSIMO SEGUNDO. Se modifica el artículo 9, que pasa a ser el artículo 8, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 8. Para iniciar la oferta pública o comercialización en preventa o venta de un proyecto habitacional, el promotor deberá contar y haber presentado al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, lo siguiente:

1. Título de propiedad o derecho de disposición sobre el terreno debidamente otorgado mediante documento público.
2. Aprobación del anteproyecto urbanístico-arquitectónico y de la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales otorgada por la Alcaldía correspondiente.

3. Constitución del mecanismo financiero de resguardo de aportes previsto en esta Ley.

4. Inscripción en el Registro Único Nacional de Proyectos e Inmobiliarias.

La obtención de la totalidad de la permisología de construcción detallada se exigirá de manera previa al inicio de la ejecución de las obras físicas y a la liberación de los fondos resguardados en el fideicomiso para la fase de edificación.

VIGÉSIMO TERCERO. Se modifica el epígrafe del artículo 10, que pasa a ser el epígrafe del artículo 9, quedando redactado en los siguientes términos:

Terrenos

VIGÉSIMO CUARTO. Se modifica el artículo 10, que pasa a ser el artículo 9, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 9. Los terrenos destinados a desarrollos habitacionales comercializados en preventa deberán contar con zonificación de uso residencial emitidas por el ente competente y estar libres de gravámenes, medidas cautelares o cargas reales, con excepción de la hipoteca de primer grado que se constituya exclusivamente para garantizar el financiamiento del propio desarrollo inmobiliario.

La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas deberá solicitar el documento o cédula catastral a las oficinas de catastro del Municipio en el cual se va a construir la obra, así como la solicitud de las variables urbanas fundamentales ante la oficina de ingeniería municipal. Tanto el documento o cédula catastral como la respuesta a las variables urbanas fundamentales deben ser entregados por las oficinas competentes en un lapso no mayor de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de su solicitud.

El incumplimiento injustificado de los lapsos establecidos en este artículo genera responsabilidad administrativa en los términos previstos en la ley.

VIGÉSIMO QUINTO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 10, quedando redactado en los siguientes términos:

Terrenos del Estado

VIGÉSIMO SEXTO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 10, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 10. El Estado creará incentivos para el uso productivo de terrenos o edificaciones de su propiedad destinados a la preventa o construcción de viviendas.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 11, quedando redactado en los siguientes términos:

Participación en el mercado de valores

VIGÉSIMO OCTAVO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 11, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 11. Las instituciones financieras y sociedades titularizadoras autorizadas podrán agrupar carteras de créditos hipotecarios y derechos sobre contratos de preventa respaldados por fideicomisos para la constitución de patrimonios autónomos de titularización, conforme a la ley que regula el mercado de valores.

VIGÉSIMO NOVENO. Se suprimen los artículos 12 y 13 de la Ley.

TRIGÉSIMO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 12, quedando redactado en los siguientes términos:

Obligatoriedad de la permisología previa

TRIGÉSIMO PRIMERO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 12, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 12. La promotora, promotor, constructora, constructor, desarrolladora o desarrollador inmobiliario está en la obligación de tramitar, obtener y mantener vigentes la totalidad de los permisos, licencias, factibilidades e instrumentos técnicos exigidos por las leyes y ordenanzas aplicables antes del inicio de las obras físicas de edificación y a la liberación de los fondos resguardados en el fideicomiso.

La comercialización en fase de preventa y el inicio de captación de aportes mediante el fideicomiso inmobiliario de administración podrá realizarse válidamente cumpliendo únicamente con los requisitos señalados en el artículo 8 de esta Ley.

Cuando el desarrollo inmobiliario sea proyectado y ejecutado por etapas o fases, el expediente deberá conformarse y tramitarse de manera independiente para cada una de ellas.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. Se modifica el artículo 32, que pasa a ser artículo 13, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 13. Corresponde al órgano competente de la municipalidad respectiva, aprobar o no el anteproyecto presentado por la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, previa revisión de la propuesta con las especificaciones solicitadas por el órgano competente de la municipalidad. La respuesta a la solicitud debe darse en un lapso no mayor de treinta (30) días hábiles luego de presentada la propuesta. En caso de existir corrección y ajuste del anteproyecto, la respuesta debe ser efectuada en un lapso no mayor de quince (15) días hábiles adicionales luego de la entrega de las mismas.

El incumplimiento injustificado de los lapsos establecidos en este artículo genera responsabilidad administrativa en los términos previstos en la ley.

TRIGÉSIMO TERCERO. Se modifica el epígrafe de los artículos 36 y 37, se fusionan y pasan a ser el epígrafe del artículo 14, quedando redactado en los siguientes términos:

Aprobación del proyecto, inicio de la obra y entrega por etapas

TRIGÉSIMO CUARTO. Se modifican los artículos 36 y 37, se fusionan y pasan a ser el artículo 14, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 14. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas debe consignar ante el órgano competente de la municipalidad respectiva, además del proyecto, 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 incluir todos los estudios previos antes de otorgar el permiso de construcción, entre ellos: 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.

Cuando se trate de obras ejecutadas y entregadas por etapas, se debe solicitar y presentar la permisología de acuerdo con el inicio de cada etapa.

TRIGÉSIMO QUINTO. Se modifica el epígrafe de los artículos 33 y 34, se fusionan y pasan a ser el epígrafe del artículo 15, quedando redactado en los siguientes términos:

Servicios y su obligatoriedad

TRIGÉSIMO SEXTO. Se modifican los artículos 33 y 34, se fusionan y pasan a ser el artículo 15, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 15. Corresponde a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o 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 la factibilidad de los servicios solicitados debe ser realizada por los entes, la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, quien debe consignarla 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 posteriores a la presentación de las solicitudes. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas debe consignar ante el ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat el permiso de construcción y la solvencia emitida por la Alcaldía.

No podrá comenzarse la construcción de ninguna obra que no cuente con planos y proyectos que garanticen la dotación de los servicios. Corresponderá al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat certificar de manera previa la efectiva dotación de los servicios esenciales, antes de la entrega definitiva y el otorgamiento de la habitabilidad.

El incumplimiento injustificado de los lapsos establecidos en este artículo genera responsabilidad administrativa en los términos previstos en la ley.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Se suprime el artículo 16 de la Ley.

TRIGÉSIMO OCTAVO. Se aprueba que el artículo 35, pase a ser el artículo 16, sin modificaciones.

TRIGÉSIMO NOVENO. Se modifica el artículo 11, que pasa a ser artículo 17, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 17. Quedan exentos del pago de derechos de registros y cualesquiera otros emolumentos, aranceles habitacionales, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registros y Notarías, 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.

CUADRAGÉSIMO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 18, quedando redactado en los siguientes términos:

Garantías para la protección de los aportes

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 18, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 18. La constructora, constructor, promotora, promotor o desarrolladora de un proyecto de vivienda que comercialice unidades en preventa deberá constituir, de manera obligatoria y previa al inicio de la oferta pública, un fideicomiso inmobiliario de administración ante una entidad bancaria o financiera autorizada, cuyo patrimonio separado e inembargable tendrá por objeto exclusivo la recepción, custodia, administración e inversión de los aportes dinerarios de las personas adquirentes.

Los aportes resguardados en el fideicomiso solo podrán ser liberados y transferidos a la constructora o a las proveedoras de la obra contra la certificación del avance físico correspondiente, emitida por la ingeniera o el ingeniero inspector colegiado e independiente contratado por la entidad bancaria o financiera fiduciaria, y previo cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio comercial y de permisología vigentes que se establezcan en el contrato de fideicomiso y en el Reglamento de esta Ley.

El contrato de fideicomiso establecerá el porcentaje concreto del punto de equilibrio y el plazo máximo para alcanzarlo. Si no se alcanza en el plazo pactado, la entidad fiduciaria procederá a la devolución de los aportes a las personas adquirentes en los términos previstos en el contrato, sin perjuicio de las responsabilidades de la constructora, constructor, promotora, promotor o desarrolladora de un proyecto de vivienda.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Se modifica el artículo 14, que pasa a ser artículo 19, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 19. Los contratos regulados por esta Ley que celebren las personas naturales o jurídicas deberán contener como mínimo:

1. El precio de venta al público de las viviendas en proceso de construcción o aún no construidas en preventa y venta, incluyendo el precio de venta definitivo. A tal efecto se podrá fijar el precio de venta definitivo con base a unidades de cuenta oficiales y otros mecanismos autorizados por la ley.
2. El mes y año de inicio y culminación de la obra, así como el plazo máximo de protocolización del documento definitivo de venta, independientemente de las eventuales prórrogas que puedan acordarse por escrito entre las partes. Cuando por razones de caso fortuito, fuerza mayor o retrasos imprevistos en la emisión de autorizaciones o factibilidades por parte de los órganos o entes públicos, este lapso tenga que ser extendido, deberá ser notificado a las partes relacionadas con el proyecto y al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, justificando debidamente la extensión del plazo.
3. Los requisitos exigidos por la operadora o el operador financiero para otorgar el crédito a la compradora o comprador, así como el lapso máximo de la respuesta a la solicitud del crédito de este último.
4. Las características de la vivienda, 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, cuando se trate de contratos que tengan por objeto la preventa de viviendas en construcción o por construir.

Los contratos no podrán ser modificados en su contenido, ni parcial ni totalmente, una vez suscritos. No podrán incluirse cláusulas leoninas.

CUADRAGÉSIMO TERCERO. Se modifica el epígrafe del artículo 15, que pasa a ser el epígrafe del artículo 20, quedando redactado en los siguientes términos:

Prohibición de cobros adicionales

CUADRAGÉSIMO CUARTO. Se modifica el artículo 15, que pasa a ser el artículo 20, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 20. Los servicios, urbanismos y áreas de equipamiento urbano, tales como agua, electricidad, cloacas, drenajes, gas, telecomunicaciones, aceras, brocales y vialidad deberán ser incluidos en el proyecto y sus costos en el precio total de la obra.

En los contratos o documentos equivalentes regulados por esta Ley no podrá exigirse a la compradora o comprador el pago de cargos adicionales asociados o relacionados al proyecto inmobiliario de vivienda y hábitat.

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Se modifica el artículo 18, que pasa a ser el artículo 21, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 21. Las constructoras, constructores, contratistas, productoras, productores, promotoras y promotores de viviendas ofrecidas y contratadas en venta o preventa no podrán rescindir los contratos unilateralmente. Cualquier estipulación en contrario es nula, salvo que se produzca el incumplimiento o falta de pago por más de sesenta (60) días de cualquiera de las cuotas previstas en el contrato, por causas atribuibles a la compradora o comprador. En este caso la rescisión operará de pleno derecho, con la sola notificación personal a la compradora o comprador o mediante correo electrónico aportado por el comprador conforme a la Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas.

CUADRAGÉSIMO SEXTO. Se modifica el artículo 19, que pasa a ser el artículo 22, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 22. En el supuesto que la compradora o 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 a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, deberá realizar la notificación por escrito al mismo, con un mínimo de noventa (90) días de anticipación.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. Se modifica el artículo 20, que pasa a ser el artículo 23, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 23. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, deberá reintegrar al comprador los montos dados en pago debidamente indexados conforme la evolución del tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicada por el Banco Central de Venezuela. En estos casos se podrán establecer cláusulas penales razonables que no podrán exceder el cinco por ciento (5%) de los montos dados en pago por el comprador.

El reintegro del saldo a favor del comprador será ejecutado por la entidad fiduciaria en el plazo que ocurra primero entre los siguientes:

1. Dentro de los treinta (30) días continuos siguientes a la firma del nuevo contrato de preventa y recepción del aporte inicial de la persona que sustituya al comprador en la unidad inmobiliaria; o,

2. En un plazo máximo e improrrogable de ciento veinte (120) días continuos contados desde la fecha de recepción de la notificación formal de rescisión del comprador, independientemente de si la unidad ha sido nuevamente comercializada o no.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO. Se modifica el artículo 21, que pasa a ser el artículo 24, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 24. Los aportes o abonos al saldo del precio de la preventa hechos por la compradora o comprador no podrán ser destinados por la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas a inversiones o pagos de obligaciones distintas a la culminación de la obra contratada.

La constancia o recibo de pago que reciba la compradora o comprador 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 de la vivienda en construcción o por construir.

CUADRAGÉSIMO NOVENO. Se aprueba que el artículo 22, pase a ser el artículo 25, sin modificaciones.

QUINCUGÉSIMO. Se modifica el artículo 23, que pasa a ser el artículo 26, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 26. Finalizada la obra y obtenido el permiso de habitabilidad respectiva, la compradora o comprador asume exclusivamente los costos financieros derivados de su propio crédito hipotecario individual o del saldo deudor remanente pendiente de liquidación.

Si el proceso de protocolización del documento definitivo de venta se retarda por hechos imputables a la compradora o comprador, o vendedora o vendedor, cualquier gasto adicional debe ser pagado por aquel a quien se le impute el retraso.

QUINCUGÉSIMO PRIMERO. Se modifica el artículo 24, que pasa a ser el artículo 27, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 27. 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 la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas para hacer la construcción, previamente notificados al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
4. El margen de utilidad y honorarios de promoción del desarrollo inmobiliario.

QUINCUGÉSIMO SEGUNDO. Se aprueba que el artículo 25, pase a ser artículo 28, sin modificaciones.

QUINCUGÉSIMO TERCERO. Se modifica el epígrafe del artículo 26, que pasa a ser el epígrafe del artículo 29, quedando redactado en los siguientes términos:

Indemnización por retardo atribuible a la promotora o promotor

QUINGUAGÉSIMO CUARTO. Se modifica el artículo 26, que pasa a ser el artículo 29, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 29. En ningún caso la compradora o comprador de la vivienda en proceso de construcción o aún no construida soportará el impacto económico derivado del retraso o la mora en la culminación o entrega de la obra, salvo en los supuestos de caso fortuito, fuerza mayor o retrasos imprevistos en la emisión de autorizaciones o factibilidades por parte de los órganos o entes públicos, debidamente notificados conforme a esta Ley.

El retardo en la entrega y culminación de la obra en relación a la fecha establecida en el contrato, por causas imputables a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, obliga a éste a indemnizar a la compradora o comprador, con un monto proporcional al tiempo del retardo. Las partes acordarán libremente en el contrato el régimen de penalidades por mora imputable al promotor o constructor, que en ningún caso podrán ser inferiores a mantener el valor del dinero entregado debidamente indexado, conforme la evolución del tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicada por el Banco Central de Venezuela.

A falta de pacto expreso, la indemnización se calculará usando una tasa del cero coma uno por ciento (0,1%) del capital indexado aportado por la compradora o comprador por cada día de retraso.

QUINGUAGÉSIMO QUINTO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 30, quedando redactado en los siguientes términos:

Intereses moratorios sobre cuotas

QUINGUAGÉSIMO SEXTO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 30, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 30. En caso de retardo en el pago de las cuotas por causas atribuibles a la compradora o comprador, la obligación adeudada se liquidará y cancelará preservando su valor de conformidad con las unidades de cuenta o mecanismos autorizados en el contrato, aplicando la evolución del tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela al momento del pago. Sobre el capital así determinado se causará exclusivamente el interés moratorio convenido por las partes, cuya tasa no podrá ser superior al uno por ciento (1%) mensual. Se prohíbe expresamente el cobro de intereses sobre intereses.

QUINGUAGÉSIMO SÉPTIMO. Se suprimen los artículos 27, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42 y 43 de la Ley.

QUINGUAGÉSIMO OCTAVO. Se incorporar un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 31, quedando la redacción de la forma siguiente:

Actuaciones y fideicomiso

QUINGUAGÉSIMO NOVENO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 31, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 31. El ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat efectuará inspecciones periódicas a los desarrollos e infraestructuras inmobiliarias destinadas a viviendas en proceso de construcción.

En caso de paralización injustificada del desarrollo inmobiliario por causa imputable a la promotora, promotor, constructora o constructor, las compradoras o compradores organizados, o el ministerio con competencia en materia de vivienda, podrán solicitar ante los tribunales civiles competentes la reestructuración técnica y financiera del proyecto, así como su ocupación o intervención. En ningún caso procederá la ocupación o intervención administrativa del desarrollo sin previa orden judicial.

Al decretarse la medida por el tribunal competente, la ejecución física de la obra se transferirá a las compradoras y compradores mediante medios de representación y administración idóneos para la culminación del proyecto de viviendas, incluyendo el control del fideicomiso constituido al efecto.

SEXAGÉSIMO. Se modifica el artículo 38, que pasa a ser el artículo 32, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 32. Corresponde al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, verificar el cumplimiento de la inspección realizada por la ingeniera o ingeniero inspector asignado por este ente, a los efectos de la entrega de la constancia de culminación de la obra. La ingeniera o ingeniero inspector, debe presentar informes periódicos al ministerio con competencia en materia 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.

SEXAGÉSIMO PRIMERO. Se modifica el artículo 39, que pasa a ser el artículo 33, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 33. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, deberá 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 (30) días.

SEXAGÉSIMO SEGUNDO. Se incorpora un nuevo CAPÍTULO IV, quedando redactado en los siguientes términos:

CAPÍTULO IV RESPONSABILIDADES E INFRACCIONES

SEXAGÉSIMO TERCERO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 34, quedando la redacción de la forma siguiente:

Régimen de Infracciones

SEXAGÉSIMO CUARTO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 34, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 34. Las acciones u omisiones que contravengan los deberes registrales, informativos, contractuales, de régimen permisivo, de conformación del expediente, de exhibición documental, de certificación de obra, de habitabilidad y cualquier otro contemplados en esta Ley y sus reglamentos, serán sancionadas administrativamente atendiendo a su gravedad en leves, graves y muy graves.

SEXAGÉSIMO QUINTO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 35, quedando la redacción de la forma siguiente:

Infracciones Leves

SEXAGÉSIMO SEXTO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 35, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 35. Constituyen infracciones leves:

1. El retraso o la falta de actualización de los datos del promotor o constructor ante el Registro nacional de promotores y desarrolladores de vivienda, siempre que la inscripción principal se encuentre vigente.
2. El retraso formal o la falta de actualización de alguno de los documentos del expediente permensivo integral en formato físico o digital, siempre que la permisología exigida exista y se encuentre vigente conforme a esta Ley.
3. La demora no justificada en el suministro de copias o formatos digitales del expediente permensivo a los adquirentes que lo hayan solicitado, cuando no constituya una negativa expresa o reincidente de exhibición.
4. La falta de remisión extemporánea de los reportes periódicos informativos sobre el estado de avance de las obras al ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, cuando el retraso no exceda de treinta (30) días continuos.

SEXAGÉSIMO SÉPTIMO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 36, quedando la redacción de la forma siguiente

Sanción a Infracciones Leves

SEXAGÉSIMO OCTAVO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 36, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 36. Las infracciones leves serán sancionadas:

1. Con multa equivalente a trescientas (300) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto de hasta cincuenta (50) unidades habitacionales.
2. Con multa equivalente a seiscientos (600) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cincuenta (50) unidades habitacionales y hasta cien (100) unidades habitacionales.
3. Con multa equivalente a novecientos (900) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cien (100) unidades habitacionales.

SEXAGÉSIMO NOVENO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 37, quedando la redacción de la forma siguiente

Infracciones Graves

SEPTUAGÉSIMO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 37, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 37. Son infracciones graves:

1. El inicio de actividades de promoción, construcción o venta de desarrollos inmobiliarios sin estar debidamente inscrito en el Registro Único Nacional de promotores y desarrolladores de vivienda gestionado por el órgano rector.

2. La falta de conformación, estructuración y custodia del expediente permensivo integral, y cuando corresponda a un proyecto u obra por fases o etapas la tramitación y conformación individual por etapas, de conformidad a lo contemplado en esta Ley.
3. La negativa expresa, la reticencia o la obstaculización a la exhibición del expediente permensivo integral a las y los adquirentes, a la asamblea de adquirentes o a los funcionarios del ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y el municipio, en contravención con esta Ley.
4. El incumplimiento de la obligación de remitir formalmente al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat copia certificada de la documentación del proyecto, los modelos de contratos a ser utilizados y la constancia de la Certificación de culminación de obra regulada en esta Ley.
5. La modificación sustancial de los planos, especificaciones técnicas, calidad de materiales o cronogramas de ejecución del proyecto aprobado, sin la aprobación de las autoridades competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en las leyes.
6. La utilización de modelos de contratos de opción de compraventa o preventa que contenga cláusulas que violen las normas establecidas en esta Ley.
7. La reserva, por parte de la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, de la administración de los bienes o gastos comunes de las viviendas ofertadas, con posterioridad a la culminación y protocolización de la obra.
8. La rescisión unilateral del contrato de venta o preventa por parte del constructor, contratista, productor o promotor de viviendas, sin el cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en esta Ley.
9. El retraso en la protocolización del documento definitivo de venta por causas imputables a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora, promotor, vendedora o vendedor, así como la negativa a asumir los gastos adicionales que dicho retraso genere, conforme a lo previsto en esta Ley.

SEPTUAGÉSIMO PRIMERO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 38, quedando la redacción de la forma siguiente

Sanción a Infracciones Graves

SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 38, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 38. Las infracciones graves serán sancionadas:

1. Con multa equivalente a tres mil (3.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto de hasta cincuenta (50) unidades habitacionales.
2. Con multa equivalente a seis mil (6.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cincuenta (50) unidades habitacionales y hasta cien (100) unidades habitacionales.
3. Con multa equivalente a nueve mil (9.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cien (100) unidades habitacionales.

SEPTUAGÉSIMO TERCERO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 39, quedando la redacción de la forma siguiente

Infracciones muy Graves

SEPTUAGÉSIMO CUARTO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 39, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 39. Constituyen infracciones muy graves:

1. El inicio de las obras físicas, la promoción publicitaria o la suscripción de cualquier tipo de contrato u opción de compraventa sobre los inmuebles sin haber obtenido los permisos, licencias, aprobaciones y factibilidades exigidas expresamente en esta Ley para la fase correspondiente.
2. La falta de constitución por parte de la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas del fideicomiso exigido en esta Ley para la construcción de viviendas en preventa.
3. Promover, comercializar o edificar estando suspendido, inhabilitado o revocada la inscripción en el Registro Único Nacional de promotores y desarrolladores de vivienda.
4. El desacato, evasión o violación de la medida preventiva de paralización de ventas u obras dictada por la autoridad competente.
5. La emisión, firma o suscripción de la Certificación de culminación de obra regulada en esta Ley, con datos falsos, omitiendo vicios estructurales, alterando memorias descriptivas o sin la verificación física efectiva de lo construido.
6. La entrega física, protocolización, venta de inmuebles o incentivo a la ocupación de las viviendas sin haber obtenido el permiso de habitabilidad expedido de forma expresa por la autoridad competente de la jurisdicción, de conformidad con esta Ley.
7. El cobro de sumas de dinero, cuotas extraordinarias o sobrepagos no estipulados en los contratos debidamente registrados, así como la desviación de los fondos captados para fines distintos a la ejecución del proyecto inmobiliario respectivo.

SEPTUAGÉSIMO QUINTO. Se incorpora un nuevo epígrafe, que pasa a ser el epígrafe del artículo 40, quedando la redacción de la forma siguiente

Sanción a Infracciones muy Graves

SEPTUAGÉSIMO SEXTO. Se incorpora un nuevo artículo, que pasa a ser el artículo 40, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 40. Las infracciones muy graves serán sancionadas:

1. Con multa equivalente a dieciocho mil (18.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto de hasta cincuenta (50) unidades habitacionales.
2. Con multa equivalente a treinta y seis mil (36.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cincuenta (50) unidades habitacionales y hasta cien (100) unidades habitacionales.

3. Con multa equivalente a cincuenta y cuatro mil (54.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cien (100) unidades habitacionales.

SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO. Se modifica la Disposición Transitoria Única, quedando redactada en los siguientes términos:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. Implementación del Registro Único Nacional de proyectos e inmobiliarias. El Registro Único Nacional de proyectos e inmobiliarias deberá implementarse dentro de los treinta (30) días continuos siguientes a la entrada en vigor de esta Ley. Todas las promotoras, promotores, constructoras, constructores, desarrolladores inmobiliarios, comercializadoras y comercializadores activos, así como los proyectos inmobiliarios en fase de permisología, construcción o preventa, deberán realizar su inscripción y carga documental obligatoria en este registro en un lapso no mayor a sesenta (60) días continuos a partir de su implementación.

SEPTUAGÉSIMO OCTAVO. Se modifica la Disposición Derogatoria, quedando redactada en los siguientes términos:

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. Se derogan todas aquellas disposiciones contenidas en leyes, decretos, reglamentos o resoluciones que colidan o resulten contrarias a lo establecido en esta Ley.

SEPTUAGÉSIMO NOVENO. Se modifica la Disposición Final Única, quedando redactada en los siguientes términos:

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. Esta Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

OCTAGÉSIMO. Imprimase esta Ley con las reformas aprobadas y en un texto único, aplíquese el lenguaje de género en los artículos que corresponda, agréguese epígrafes a los artículos que no lo tengan, y corrijase la numeración de artículos y capítulos donde corresponda, con los datos de sanción y promulgación, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley de Publicaciones Oficiales.

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

Decreta

la siguiente,

LEY DE PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Objeto

Artículo 1. Esta Ley tiene por objeto promover y desarrollar el sector inmobiliario y de la construcción, así como brindar protección integral a las personas en la adquisición de viviendas en preventa y construcción, a los fines de garantizar el derecho a una vivienda adecuada, en condiciones de seguridad jurídica, transparencia y viabilidad financiera.

Finalidad

Artículo 2. Esta Ley tiene por finalidad:

1. Contribuir a garantizar el derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.
2. Generar condiciones y desarrollar mecanismos para la satisfacción progresiva del derecho humano a la vivienda bajo un modelo de corresponsabilidad y obligaciones compartidas entre el Estado, las familias y el sector privado.
3. Promover y fomentar el sector inmobiliario y de la construcción de inmuebles destinados a vivienda, estableciendo condiciones que garanticen la seguridad jurídica, transparencia, viabilidad financiera y el libre ejercicio de la actividad económica.

Principios

Artículo 3. La interpretación y aplicación de esta Ley se rige por los principios de preeminencia de los derechos humanos, justicia social, solidaridad, corresponsabilidad, seguridad jurídica, igualdad y no discriminación, eficiencia, productividad, libre ejercicio de la actividad económica y protección del ambiente.

Interés social y orden público

Artículo 4. Los procesos de promoción, desarrollo, financiamiento, construcción, preventa y venta de inmuebles destinados a vivienda son de interés social. Las disposiciones de esta Ley son de orden público.

Definiciones

Artículo 5. A los efectos de esta Ley, se entiende por:

1. **Fideicomiso inmobiliario de administración:** contrato financiero mediante el cual se constituyen patrimonios separados para la administración de los aportes de preventa, desembolsados gradualmente contra certificaciones de avance físico de obra.
2. **Preventa inmobiliaria:** negocio jurídico formalizado antes o durante la ejecución de la obra, mediante el cual la promotora o promotor compromete la enajenación de una vivienda futura a cambio de aportes dinerarios programados.
3. **Promotora, promotor, constructora o constructor:** persona natural o jurídica responsable de la planificación, financiamiento, comercialización o ejecución técnica de un desarrollo habitacional.
4. **Punto de equilibrio comercial:** umbral mínimo de unidades preventadas y de aportes comprometidos que, junto con el financiamiento propio o de terceros del promotor, garantice la viabilidad financiera de la culminación del proyecto.

CAPÍTULO II**RECTORÍA, FISCALIZACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS****Autoridades competentes**

Artículo 6. El Ejecutivo Nacional, a través del ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, ejercerá la rectoría, fiscalización y supervisión del sector inmobiliario y de la construcción, para garantizar la protección integral de las personas en la adquisición de viviendas en preventa y construcción. A tal efecto, formulará, ejecutará y controlará las políticas, planes y acciones en materia de procesos de construcción, preventa y venta de viviendas, en articulación con los municipios, órganos y entes competentes en la materia.

Atribuciones

Artículo 7. Corresponde al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección y control por parte del Estado sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley por parte de constructoras, promotoras y productoras de viviendas, asociaciones sin fines de lucro destinadas a la construcción de viviendas, cooperativas, funcionarias, funcionarios públicos y demás actores involucrados en el proceso de construcción y preventa de viviendas.

A tal efecto, el ministerio tiene las siguientes atribuciones:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes y el respeto de los derechos y garantías contenidos en esta Ley.
2. Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de esta Ley.
3. Realizar, a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en esta Ley, incluyendo los destinados a determinar los ilícitos e imponer las sanciones correspondientes.
4. Requerir a las personas y entidades sometidas a su regulación y control los datos o documentos sobre la materia, cuando fuere necesario y dentro del límite de las funciones que le confiere la ley.
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. Diseñar y ejecutar la política de información y formación en relación con el proceso de construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas, dirigida a las servidoras y servidores públicos, así como a la ciudadanía en general.
7. Generar en conjunto con las organizaciones sociales y demás órganos y entes del Estado, mecanismos para la construcción de inmuebles destinados a vivienda.
8. Crear el Registro Único Nacional de proyectos e inmobiliarias para el registro de proyectos y constructoras, contratistas, productoras, promotoras de viviendas y demás organizaciones sociales sin fines de lucro, 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.
9. Establecer regulaciones generales sobre garantías de protección a los usuarios que deben ser incluidas obligatoriamente en las cláusulas de los contratos de venta y preventa destinados a viviendas en proceso de construcción y construidas objeto de esta Ley. Dichas regulaciones operarán como un marco estándar, sin requerir aprobación previa e individualizada de cada contrato.
10. Las demás atribuidas por las leyes y reglamentos.

CAPÍTULO III**PREVENTA, VENTA Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O AÚN NO CONSTRUIDA****Inicio**

Artículo 8. Para iniciar la oferta pública o comercialización en preventa o venta de un proyecto habitacional, el promotor deberá contar y haber presentado al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, lo siguiente:

1. Título de propiedad o derecho de disposición sobre el terreno debidamente otorgado mediante documento público.
2. Aprobación del anteproyecto urbanístico-arquitectónico y de la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales otorgada por la Alcaldía correspondiente.
3. Constitución del mecanismo financiero de resguardo de aportes previsto en esta Ley.
4. Inscripción en el Registro Único Nacional de Proyectos e Inmobiliarias.

La obtención de la totalidad de la permisología de construcción detallada se exigirá de manera previa al inicio de la ejecución de las obras físicas y a la liberación de los fondos resguardados en el fideicomiso para la fase de edificación.

Terrenos

Artículo 9. Los terrenos destinados a desarrollos habitacionales comercializados en preventa deberán contar con zonificación de uso residencial emitidos por el ente competente y estar libres de gravámenes, medidas cautelares o cargas reales, con excepción de la hipoteca de primer grado que se constituya exclusivamente para garantizar el financiamiento del propio desarrollo inmobiliario.

La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas deberá solicitar el documento o cédula catastral a las oficinas de catastro del Municipio en el cual se va a construir la obra, así como la solicitud de las variables urbanas fundamentales ante la oficina de ingeniería municipal. Tanto el documento o cédula catastral como la respuesta a las variables urbanas fundamentales deben ser entregados por las oficinas competentes en un lapso no mayor de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de su solicitud.

El incumplimiento injustificado de los lapsos establecidos en este artículo genera responsabilidad administrativa en los términos previstos en la ley.

Terrenos del Estado

Artículo 10. El Estado creará incentivos para el uso productivo de terrenos o edificaciones de su propiedad destinados a la preventa o construcción de viviendas.

Participación en el mercado de valores

Artículo 11. Las instituciones financieras y sociedades titularizadoras autorizadas podrán agrupar carteras de créditos hipotecarios y derechos sobre contratos de preventa respaldados por fideicomisos para la constitución de patrimonios autónomos de titularización, conforme a la ley que regula el mercado de valores.

Obligatoriedad de la permisología previa

Artículo 12. La promotora, promotor, constructora, constructor, desarrolladora o desarrollador inmobiliario está en la obligación de tramitar, obtener y mantener vigentes la totalidad de los permisos, licencias, factibilidades e instrumentos técnicos exigidos por las leyes y ordenanzas aplicables antes del inicio de las obras físicas de edificación y a la liberación de los fondos resguardados en el fideicomiso.

La comercialización en fase de preventa y el inicio de captación de aportes mediante el fideicomiso inmobiliario de administración podrá realizarse válidamente cumpliendo únicamente con los requisitos señalados en el artículo 8 de esta Ley.

Cuando el desarrollo inmobiliario sea proyectado y ejecutado por etapas o fases, el expediente deberá conformarse y tramitarse de manera independiente para cada una de ellas.

Aprobación y factibilidad del anteproyecto

Artículo 13. Corresponde al órgano competente de la municipalidad respectiva, aprobar o no el anteproyecto presentado por la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, previa revisión de la propuesta con las especificaciones solicitadas por el órgano no mayor de treinta (30) días hábiles luego de presentada la propuesta. En caso de existir corrección y ajuste del anteproyecto, la respuesta debe ser efectuada en un lapso no mayor de quince (15) días hábiles adicionales luego de la entrega de las mismas.

El incumplimiento injustificado de los lapsos establecidos en este artículo genera responsabilidad administrativa en los términos previstos en la ley.

Aprobación del proyecto,

inicio de la obra y entrega por etapas

Artículo 14. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas debe consignar ante el órgano competente de la municipalidad respectiva, además del proyecto, 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 incluir todos los estudios previos antes de otorgar el permiso de construcción, entre ellos: 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.

Cuando se trate de obras ejecutadas y entregadas por etapas, se debe solicitar y presentar la permisología de acuerdo con el inicio de cada etapa.

Servicios y su obligatoriedad

Artículo 15. Corresponde a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o 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 la factibilidad de los servicios solicitados debe ser realizada por los entes, la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, quien debe consignarla 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 posteriores a la presentación de las solicitudes. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas debe consignar ante el ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat el permiso de construcción y la solvencia emitida por la Alcaldía.

No podrá comenzarse la construcción de ninguna obra que no cuente con planos y proyectos que garanticen la dotación de los servicios. Corresponderá al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat certificar de manera previa la efectiva dotación de los servicios esenciales, antes de la entrega definitiva y el otorgamiento de la habitabilidad.

El incumplimiento injustificado de los lapsos establecidos en este artículo genera responsabilidad administrativa en los términos previstos en la ley.

Nulidad por falta de permisología

Artículo 16. 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 con alta amenaza sísmica, 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, a los fines de 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.

Exención del pago de registros

Artículo 17. Quedan exentos del pago de derechos de registros y cualesquiera otros emolumentos, aranceles habitacionales, tasas o contribuciones previstos en la Ley de registros y notarias, 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.

Garantías para la protección de los aportes

Artículo 18. La constructora, constructor, promotora, promotor o desarrolladora de un proyecto de vivienda que comercialice unidades en preventa deberá constituir, de manera obligatoria y previa al inicio de la oferta pública, un fideicomiso inmobiliario de administración ante una entidad bancaria o financiera autorizada, cuyo patrimonio separado e inembargable tendrá por objeto exclusivo la recepción, custodia, administración e inversión de los aportes dinerarios de las personas adquirentes.

Los aportes resguardados en el fideicomiso solo podrán ser liberados y transferidos a la constructora o a las proveedoras de la obra contra la certificación del avance físico correspondiente, emitida por la ingeniera o el ingeniero inspector colegiado e independiente contratado por la entidad bancaria o financiera fiduciaria, y previo cumplimiento de las condiciones de punto de equilibrio comercial y de permisología vigentes que se establezcan en el contrato de fideicomiso y en el Reglamento de esta Ley.

El contrato de fideicomiso establecerá el porcentaje concreto del punto de equilibrio y el plazo máximo para alcanzarlo. Si no se alcanza en el plazo pactado, la entidad fiduciaria procederá a la devolución de los aportes a las personas adquirentes en los términos previstos en el contrato, sin perjuicio de las responsabilidades de la constructora, constructor, promotora, promotor o desarrolladora de un proyecto de vivienda.

Requisitos

Artículo 19. Los contratos regulados por esta Ley que celebren las personas naturales o jurídicas deberán como mínimo contener:

1. El precio de venta al público de las viviendas en proceso de construcción o aún no construidas en preventa y venta, incluyendo el precio de venta definitivo. A tal efecto se podrá fijar el precio de venta definitivo con base a unidades de cuenta oficiales y otros mecanismos autorizados por la ley.
2. El mes y año de inicio y culminación de la obra, así como el plazo máximo de protocolización del documento definitivo de venta, independientemente de las eventuales prórrogas que puedan acordarse por escrito entre las partes. Cuando por razones de caso fortuito, fuerza mayor o retrasos imprevistos en la emisión de autorizaciones o factibilidades por parte de los órganos o entes públicos, este lapso tenga que ser extendido, deberá ser notificado a las partes relacionadas con el proyecto y al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, justificando debidamente la extensión del plazo.
3. Los requisitos exigidos por la operadora o el operador financiero para otorgar el crédito a la compradora o comprador, así como el lapso máximo de la respuesta a la solicitud del crédito de este último.
4. Las características de la vivienda, 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, cuando se trate de contratos que tengan por objeto la preventa de viviendas en construcción o por construir.

Los contratos no podrán ser modificados en su contenido, ni parcial ni totalmente, una vez suscritos. No podrán incluirse cláusulas leoninas.

Prohibición de cobros adicionales

Artículo 20. Los servicios, urbanismos y áreas de equipamiento urbano, tales como agua, electricidad, cloacas, drenajes, gas, telecomunicaciones, aceras, brocales y vialidad deberán ser incluidos en el proyecto y sus costos en el precio total de la obra.

En los contratos o documentos equivalentes regulados por esta Ley no podrá exigirse a la compradora o comprador el pago de cargos adicionales asociados o relacionados al proyecto inmobiliario de vivienda y hábitat.

Rescisiones

Artículo 21. Las constructoras, constructores, contratistas, productoras, productores, promotoras y promotores de viviendas ofrecidas y contratadas en venta o preventa no podrán rescindir los contratos unilateralmente. Cualquier estipulación en contrario es nula, salvo que se produzca el incumplimiento o falta de pago por más de sesenta (60) días de cualquiera de las cuotas previstas en el contrato, por causas atribuibles a la compradora o comprador. En este caso la rescisión operará de pleno derecho, con la sola notificación personal a la compradora o comprador o mediante correo electrónico aportado por el comprador conforme a la Ley sobre Mensajes de Datos y Firmas Electrónicas.

Rescisión del comprador

Artículo 22. En el supuesto que la compradora o 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 a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, deberá realizar la notificación por escrito al mismo, con un mínimo de noventa (90) días de anticipación.

Reintegro por Rescisión

Artículo 23. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, deberá reintegrar al comprador los montos dados en pago debidamente indexados conforme la evolución del tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicada por el Banco Central de Venezuela. En estos casos se podrán establecer cláusulas penales razonables que no podrán exceder el cinco por ciento (5%) de los montos dados en pago por el comprador.

El reintegro del saldo a favor del comprador será ejecutado por la entidad fiduciaria en el plazo que ocurra primero entre los siguientes:

1. Dentro de los treinta (30) días continuos siguientes a la firma del nuevo contrato de preventa y recepción del aporte inicial de la persona que sustituya al comprador en la unidad inmobiliaria; o,
2. En un plazo máximo e improrrogable de ciento veinte (120) días continuos contados desde la fecha de recepción de la notificación formal de rescisión del comprador, independientemente de si la unidad ha sido nuevamente comercializada o no.

Aportes o abonos

Artículo 24. Los aportes o abonos al saldo del precio de la preventa hechos por la compradora o comprador no podrán ser destinados por la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas a inversiones o pagos de obligaciones distintas a la culminación de la obra contratada.

La constancia o recibo de pago que reciba la compradora o comprador 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 de la vivienda en construcción o por construir.

Prohibiciones

Artículo 25. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o 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.

Protocolización

Artículo 26. Finalizada la obra y obtenido el permiso de habitabilidad respectiva, la compradora o comprador asume exclusivamente los costos financieros derivados de su propio crédito hipotecario individual o del saldo deudor remanente pendiente de liquidación.

Si el proceso de protocolización del documento definitivo de venta se retarda por hechos imputables a la compradora o comprador o vendedora o vendedor, cualquier gasto adicional debe ser pagado por aquel a quien se le impute el retraso.

Base de cálculo

Artículo 27. 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 la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas para hacer la construcción, previamente notificados al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.
4. El margen de utilidad y honorarios de promoción del desarrollo inmobiliario.

Servicios o urbanismos y las áreas de equipamiento o accesorias

Artículo 28. Los servicios o urbanismos, así como las áreas de equipamiento urbano o accesorias, que no ejecute la constructora constructor, contratista, productora, promotora o promotor de viviendas, y que fueron ofrecidos en la preventa, serán descontados a la compradora o comprador del valor del inmueble, luego de concluida la obra.

Indemnización por retardo**Atribuible a la promotora o promotor**

Artículo 29. En ningún caso la compradora o comprador de la vivienda en proceso de construcción o aún no construida soportará el impacto económico derivado del retraso o la mora en la culminación o entrega de la obra, salvo en los supuestos de caso fortuito, fuerza mayor o retrasos imprevistos en la emisión de autorizaciones o factibilidades por parte de los órganos o entes públicos, debidamente notificados conforme a esta Ley.

El retardo en la entrega y culminación de la obra en relación a la fecha establecida en el contrato, por causas imputables a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, obliga a éste a indemnizar a la compradora o comprador, con un monto proporcional al tiempo del retardo. Las partes acordarán libremente en el contrato el régimen de penalidades por mora imputable al promotor o constructor, que en ningún caso podrán ser inferiores a mantener el valor del dinero entregado debidamente indexado, conforme la evolución del tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicada por el Banco Central de Venezuela.

A falta de pacto expreso, la indemnización se calculará usando una tasa del cero coma uno por ciento (0,1%) del capital indexado aportado por la compradora o comprador por cada día de retraso.

Intereses moratorios sobre cuotas

Artículo 30. En caso de retardo en el pago de las cuotas por causas atribuibles a la compradora o comprador, la obligación adeudada se liquidará y cancelará preservando su valor de conformidad con las unidades de cuenta o mecanismos autorizados en el contrato, aplicando la evolución del tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela al momento del pago. Sobre el capital así determinado se causará exclusivamente el interés moratorio convenido por las partes, cuya tasa no podrá ser superior al uno por ciento (1%) mensual. Se prohíbe expresamente el cobro de intereses sobre intereses.

Actuaciones y fideicomiso

Artículo 31. El ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat efectuará inspecciones periódicas a los desarrollos e infraestructuras inmobiliarias destinadas a viviendas en proceso de construcción.

En caso de paralización injustificada del desarrollo inmobiliario por causa imputable a la promotora, promotor, constructora o constructor, las compradoras o compradores organizados, o el ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, podrán solicitar ante los tribunales civiles competentes la reestructuración técnica y financiera del proyecto, así como su ocupación o intervención. En ningún caso procederá la ocupación o intervención administrativa del desarrollo sin previa orden judicial.

Al decretarse la medida por el tribunal competente, la ejecución física de la obra se transferirá a las compradoras y compradores mediante medios de representación y administración idóneos para la culminación del proyecto de viviendas, incluyendo el control del fideicomiso constituido al efecto.

Culminación de la obra

Artículo 32. Corresponde al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, verificar el cumplimiento de la inspección realizada por la ingeniera o ingeniero inspector asignado por este ente, a los efectos de la entrega de la constancia de culminación de la obra. La ingeniera o ingeniero inspector, debe presentar informes periódicos al ministerio con competencia en materia 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.

Permiso de habitabilidad

Artículo 33. La constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, deberá 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 (30) días.

CAPÍTULO IV

RESPONSABILIDADES E INFRACCIONES

Régimen de infracciones

Artículo 34. Las acciones u omisiones que contravengan los deberes registrales, informativos, contractuales, de régimen permisivo, de conformación del expediente, de exhibición documental, de certificación de obra, de habitabilidad y cualquier otro contemplados en esta Ley y sus reglamentos, serán sancionadas administrativamente atendiendo a su gravedad en leves, graves y muy graves.

Infracciones leves

Artículo 35. Constituyen infracciones leves:

1. El retraso o la falta de actualización de los datos del promotor o constructor ante el Registro nacional de promotores y desarrolladores de vivienda, siempre que la inscripción principal se encuentre vigente.
2. El retraso formal o la falta de actualización de alguno de los documentos del expediente permisivo integral en formato físico o digital, siempre que la permisología exigida exista y se encuentre vigente conforme a esta Ley.
3. La demora no justificada en el suministro de copias o formatos digitales del expediente permisivo a los adquirentes que lo hayan solicitado, cuando no constituya una negativa expresa o reincidente de exhibición.
4. La falta de remisión extemporánea de los reportes periódicos informativos sobre el estado de avance de las obras al ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, cuando el retraso no exceda de treinta (30) días continuos.

Sanción a Infracciones leves

Artículo 36. Las infracciones leves serán sancionadas:

1. Con multa equivalente a trescientas (300) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto de hasta cincuenta (50) unidades habitacionales.
2. Con multa equivalente a seiscientos (600) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cincuenta (50) unidades habitacionales y hasta cien (100) unidades habitacionales.

3. Con multa equivalente a novecientas (900) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cien (100) unidades habitacionales.

Infracciones graves

Artículo 37. Son infracciones graves:

1. El inicio de actividades de promoción, construcción o venta de desarrollos inmobiliarios sin estar debidamente inscrito en el Registro Único Nacional de promotores y desarrolladores de vivienda gestionado por el órgano rector.
2. La falta de conformación, estructuración y custodia del expediente permisivo integral, y cuando corresponda a un proyecto u obra por fases o etapas la tramitación y conformación individual por etapas, de conformidad a lo contemplado en esta Ley.
3. La negativa expresa, la reticencia o la obstaculización a la exhibición del expediente permisivo integral a las y los adquirentes, a la asamblea de adquirentes o a los funcionarios del ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y el municipio, en contravención con esta Ley.
4. El incumplimiento de la obligación de remitir formalmente al ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat copia certificada de la documentación del proyecto, los modelos de contratos a ser utilizados y la constancia de la Certificación de culminación de obra regulada en esta Ley.
5. La modificación sustancial de los planos, especificaciones técnicas, calidad de materiales o cronogramas de ejecución del proyecto aprobado, sin la aprobación de las autoridades competentes en la materia, de acuerdo con lo establecido en las leyes.
6. La utilización de modelos de contratos de opción de compraventa o preventa que contenga cláusulas que violen las normas establecidas en esta Ley.
7. La reserva, por parte de la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas, de la administración de los bienes o gastos comunes de las viviendas ofertadas, con posterioridad a la culminación y protocolización de la obra.
8. La rescisión unilateral del contrato de venta o preventa por parte del constructor, contratista, productor o promotor de viviendas, sin el cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en esta Ley.
9. El retraso en la protocolización del documento definitivo de venta por causas imputables a la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora, promotor, vendedora o vendedor, así como la negativa a asumir los gastos adicionales que dicho retraso genere, conforme a lo previsto en esta Ley.

Sanción a Infracciones graves

Artículo 38. Las infracciones graves serán sancionadas:

1. Con multa equivalente a tres mil (3.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto de hasta cincuenta (50) unidades habitacionales.
2. Con multa equivalente a seis mil (6.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cincuenta (50) unidades habitacionales y hasta cien (100) unidades habitacionales.
3. Con multa equivalente a nueve mil (9.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cien (100) unidades habitacionales.

Infracciones muy Graves

Artículo 39. Constituyen infracciones muy graves:

1. El inicio de las obras físicas, la promoción publicitaria o la suscripción de cualquier tipo de contrato u opción de compraventa sobre los inmuebles sin haber obtenido los permisos, licencias, aprobaciones y factibilidades exigidas expresamente en esta Ley para la fase correspondiente.
2. La falta de constitución por parte de la constructora, constructor, contratista, productora, productor, promotora o promotor de viviendas del fideicomiso exigido en esta Ley para la construcción de viviendas en preventa.
3. Promover, comercializar o edificar estando suspendido, inhabilitado o revocada la inscripción en el Registro Único Nacional de promotores y desarrolladores de vivienda.
4. El desacato, evasión o violación de la medida preventiva de paralización de ventas u obras dictada por la autoridad competente.
5. La emisión, firma o suscripción de la Certificación de culminación de obra regulada en esta Ley, con datos falsos, omitiendo vicios estructurales, alterando memorias descriptivas o sin la verificación física efectiva de lo construido.
6. La entrega física, protocolización, venta de inmuebles o incentivo a la ocupación de las viviendas sin haber obtenido el permiso de habitabilidad expedido de forma expresa por la autoridad competente de la jurisdicción, de conformidad con esta Ley.
7. El cobro de sumas de dinero, cuotas extraordinarias o sobrepagos no estipulados en los contratos debidamente registrados, así como la desviación de los fondos captados para fines distintos a la ejecución del proyecto inmobiliario respectivo.

Sanción a Infracciones muy Graves

Artículo 40. Las infracciones muy graves serán sancionadas:

1. Con multa equivalente a dieciocho mil (18.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto de hasta cincuenta (50) unidades habitacionales.
2. Con multa equivalente a treinta y seis mil (36.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cincuenta (50) unidades habitacionales y hasta cien (100) unidades habitacionales.
3. Con multa equivalente a cincuenta y cuatro mil (54.000) veces el tipo de cambio oficial de la moneda de mayor valor publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) para la fecha del pago efectivo cuando sea un proyecto mayor de cien (100) unidades habitacionales.

DISPOSICION TRANSITORIA

ÚNICA. Implementación del Registro Único Nacional de proyectos e inmobiliarias. El Registro Único Nacional de proyectos e inmobiliarias deberá implementarse dentro de los treinta (30) días continuos siguientes a la entrada en vigor de esta Ley. Todas las promotoras, promotores, constructoras, constructores, desarrolladores inmobiliarios, comercializadoras y comercializadores activos, así como los proyectos inmobiliarios en fase de permisología, construcción o preventa, deberán realizar su inscripción y carga documental obligatoria en este registro en un lapso no mayor a sesenta (60) días continuos a partir de su implementación.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA. Se derogan todas aquellas disposiciones contenidas en leyes, decretos, reglamentos o resoluciones que colidan o resulten contrarias a lo establecido en esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. Esta Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

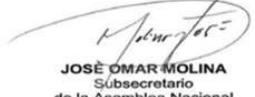
Dado, firmado y sellado en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional, en Caracas, a los veintiún (21) días del mes de agosto de dos mil veintiséis (2026). Años 216° de la Independencia, 167° de la Federación y 27° de la Revolución Bolivariana.


JORGE RODRÍGUEZ GÓMEZ
Presidenta de la Asamblea Nacional


PEDRO INFANTE APARICIO
Primer Vicepresidente de la Asamblea Nacional


GRECIA COLMENARES SANTANDER
Segunda Vicepresidenta de la Asamblea Nacional


MARÍA ALEJANDRA HERNÁNDEZ
Secretaría de la Asamblea Nacional


JOSÉ OMAR MOLINA
Subsecretario de la Asamblea Nacional

Promulgación de la **LEY DE PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**, 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 veinticinco (25) días del mes de agosto de dos mil veintiséis (2026). Años 216° de la Independencia, 167° de la Federación y 27° de la Revolución Bolivariana.

Cumplase,
(L.S.)




DELCY ELOÍNA RODRÍGUEZ GÓMEZ
Presidenta (E) de la República Bolivariana de Venezuela

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
del Despacho de la Presidencia y Seguimiento
de la Gestión de Gobierno
(L.S.)

JUAN FRANCISCO ESCALONA CAMARGO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para Relaciones Exteriores y Comercio Internacional
(L.S.)

FÉLIX RAMÓN PLASENCIA GONZÁLEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para Relaciones Interiores, Justicia y Paz,
y Vicepresidente Sectorial de Política,
Seguridad Ciudadana y Paz
(L.S.)

DIOSDADO CABELLO RONDÓN

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Defensa
(L.S.)

GUSTAVO ENRIQUE GONZÁLEZ LÓPEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Comunicación e Información
y Vicepresidente Sectorial de Comunicación y Cultura
(L.S.)

MIGUEL ÁNGEL PÉREZ PIRELA

Refrendado
El Vicepresidente Sectorial de Economía
(L.S.)
CALIXTO JOSÉ ORTEGA SÁNCHEZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
de Economía y Finanzas
y Vicepresidenta Sectorial Administrativa
y de Gobierno Digital (E)
(L.S.)
ANABEL PEREIRA FERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Industrias y Comercio Nacional
(L.S.)
LUIS ANTONIO VILLEGAS RAMÍREZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para el Turismo (E)
(L.S.)
DANIELLA DESIREÉ CABELLO CONTRERAS

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Agricultura Productiva y Tierras
(L.S.)
VLADIMIR PADRINO LÓPEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Pesca y Acuicultura
(L.S.)
JUAN CARLOS LOYO HERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Alimentación
(L.S.)
CARLOS AUGUSTO LEAL TELLERÍA

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
de Hidrocarburos
(L.S.)
PAULA KRISTINA HENAO VERA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Desarrollo Minero Ecológico e Industrias Básicas
(L.S.)
HÉCTOR JOSÉ SILVA HERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Planificación y Vicepresidente Sectorial de Planificación
(L.S.)
RICARDO JOSÉ MENÉNDEZ PRIETO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Salud (E)
(L.S.)
CARLOS HUMBERTO ALVARADO GONZÁLEZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para los Pueblos Indígenas
(L.S.)
CLARA JOSEFINA VIDAL VENTRESCA

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para la Mujer y la Igualdad de Género
(L.S.)
YELITZE DE JESÚS SANTAELLA HERNÁNDEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
de Atención de las Aguas
(L.S.)
CARLOS GUILLERMO MAST YUSTIZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Juventud (E)
(L.S.)
SERGIO JULIO LOTARTARO TOVAR

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Deporte
(L.S.)
FRANKLIN AMILCAR CARDILLO ROMERO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Servicio Penitenciario
(L.S.)
JULIO JOSÉ GARCÍA ZERPA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Proceso Social de Trabajo (E)
(L.S.)
CARLOS ALEXIS CASTILLO ASCANIO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Cultura
(L.S.)
ALEJANDRO MIGUEL LÓPEZ RODRÍGUEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Educación y Vicepresidente Sectorial
del Socialismo Social y Territorial (E)
(L.S.)
HÉCTOR VICENTE RODRÍGUEZ CASTRO

Refrendado
La Vicepresidenta Sectorial
de Ciencia, Tecnología, Educación y Salud
(L.S.)
ISABEL ALICIA ITURRIA CAAMAÑO

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Ciencia y Tecnología
(L.S.)
YVÁN EDUARDO GIL PINTO

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para la Educación Universitaria
(L.S.)
ANA MARÍA SANJUÁN MARTÍNEZ

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Ecosocialismo
(L.S.)
NELSON ALEXANDER RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para Hábitat y Vivienda
(L.S.)
PAOLA CLAUDIA POSANI URDANETA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para las Comunas, Movimientos Sociales y Agricultura Urbana
(L.S.)
ÁNGEL JOVANNY PRADO PADUA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para el Transporte
(L.S.)
FRANCISCO JOSÉ GARCÉS DA SILVA

Refrendado
El Ministro del Poder Popular de Obras Públicas
Y Vicepresidente Sectorial de Obras Públicas y Servicios
(L.S.)
JUAN JOSÉ RAMÍREZ LUCES

Refrendado
El Ministro del Poder Popular
para la Energía Eléctrica
(L.S.)
ROLANDO JOSÉ ALCALÁ MIRANDA

Refrendado
La Ministra del Poder Popular
para los Adultos y Adultas Mayores,
Abuelos y Abuelas de la Patria (E)
(L.S.)
MAGALLY VIÑA CASTRO

GACETA OFICIAL

DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

DEPÓSITO LEGAL: ppo 187207DF1

AÑO CLIII - MES XI N° 7.071 Extraordinario
Caracas, martes 25 de agosto de 2026

*Esquina Urapal, edificio Dimase, La Candelaria
Caracas – Venezuela*

Tarifa sujeta a publicación de fecha 14 de noviembre de 2003
en la Gaceta Oficial N° 37.818

<http://www.minci.gob.ve>

Esta Gaceta contiene 16 páginas, costo equivalente
a 13,25 % valor Unidad Tributaria

<http://www.imprentanacional.gob.ve>

LEY DE PUBLICACIONES OFICIALES

(Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.688 de fecha viernes 25 de febrero de 2022)

Objeto

Artículo 1. Esta Ley tiene por objeto regular las publicaciones oficiales de los actos jurídicos del Estado a los fines de garantizar la seguridad jurídica, la transparencia de la actuación pública y el libre acceso del Pueblo al contenido de los mismos, en el marco del Estado Democrático y Social de Derecho y de Justicia.

Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela

Artículo 4. La "Gaceta Oficial", creada por Decreto Ejecutivo de 11 de octubre de 1872, continuará con la denominación "Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela".

Efectos de la publicación

Artículo 8. La publicación de los actos jurídicos del Estado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela le otorga carácter público y con fuerza de documento público.

Para que los actos jurídicos del Poder Electoral, Poder Judicial y otras publicaciones oficiales surtan efectos deben ser publicados en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, de conformidad con el Reglamento que rige la materia.

Publicación física y digital

Artículo 9. La publicación de la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela acoge el sistema mixto que comprenderá uno digital y automatizado, y otro físico. La publicación física deberá contener todo el contenido publicado en la versión digital y automatizada y generará los mismos efectos establecidos en esta Ley, incluyendo su carácter público y de documento público. La contravención de esta disposición generará responsabilidad civil, administrativa y penal, según corresponda.

La Vicepresidenta Ejecutiva o Vicepresidente Ejecutivo establecerá las normas y directrices para el desarrollo, manejo y funcionamiento de las publicaciones digitales y físicas de la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, incluyendo el sistema informático de las publicaciones digitales.

Publicaciones oficiales

Artículo 15. El Servicio Autónomo Imprenta Nacional y Gaceta Oficial podrá dar carácter oficial a las publicaciones y ediciones físicas y digitales de los actos jurídicos publicados en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. A tal efecto, deberá dictar un acto que indique las características esenciales de estas publicaciones.

Así mismo, el Servicio Autónomo Imprenta Nacional y Gaceta Oficial dictará un acto en el cual establezca los precios de las publicaciones impresas de la Gaceta Oficial, su certificación y los servicios digitales de divulgación y suscripción, así como cualquier otro servicio asociados a sus funciones.