

Resolución N° 110 de Ministerio de Obras Públicas y Vivienda

Gaceta Oficial N° 39.197 del 10 de junio de 2009

Título: Resolución N° 110, mediante la cual en los contratos que tengan por objeto, bajo cualquier forma o modalidad, la adquisición de viviendas por construirse, en construcción o ya construidas, suscritos o por suscribirse por los sujetos comprendidos en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, se prohíbe el cobro de cuotas, alícuotas, porcentajes y, o sumas adicionales de dinero, basados en la aplicación del Índice de Precios al Consumidor IPC o de cualquier otro mecanismo de corrección monetaria o ajuste por inflación, queda sin efecto cualquier estipulación convenida o que se convenga en contravención a lo dispuesto en esta Norma, en los términos que en ella se indican.

Emisor: Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda

Ente: N/A

Periodo Presidencial: Hugo Rafael Chávez Frías (2006 – 2012)

Gaceta N°: 39.197

Fecha de Gaceta: 10-jun-09

Resolución N° 110, mediante la cual en los contratos que tengan por objeto, bajo cualquier forma o modalidad, la adquisición de viviendas por construirse, en construcción o ya construidas, suscritos o por suscribirse por los sujetos comprendidos en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, se prohíbe el cobro de cuotas, alícuotas, porcentajes y, o sumas adicionales de dinero, basados en la aplicación del Índice de Precios al Consumidor IPC o de cualquier otro mecanismo de corrección monetaria o ajuste por inflación, queda sin efecto cualquier estipulación convenida o que se convenga en contravención a lo dispuesto en esta Norma, en los términos que en ella se indican

(Gaceta Oficial N° 39.197 del 10 de junio de 2009)

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA LAS OBRAS
PÚBLICAS Y VIVIENDA
DESPACHO DEL MINISTRO
CONSULTORÍA JURÍDICA
NÚMERO: 110
CARACAS 8 DE JUNIO DE 2009

199° y 150°

RESOLUCIÓN

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 82, 86 y 156 numeral 23 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como los artículos 38, 77, numerales 4, 13 y 19, y 119, numerales 1 y 2 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Administración Pública Nacional; el artículo 19, numerales 9, 10, 11 y 15 del Decreto sobre Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Nacional; en concordancia con lo previsto en los artículos 5, 6, numerales 1, 2, 3 y 9 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 numeral 13 de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social.

CONSIDERANDO

Que es deber constitucional del Estado asegurar la efectividad del derecho a la seguridad social y a una vivienda adecuada, propiciando y garantizando los medios para que las familias cuenten con mejores y más favorables condiciones para el financiamiento, construcción, adquisición o ampliación de sus viviendas.

CONSIDERANDO

Que corresponde al Ejecutivo Nacional, por órgano del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, ejercer la rectoría del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat a través de su regulación; formulación, ejecución, seguimiento, control y evaluación de políticas, planes, programas y proyectos en materia de vivienda y hábitat, y demás acciones destinadas al desarrollo del Sistema, sin perjuicio de las competencias propias de otros entes u órganos públicos, actuando de acuerdo a los principios que rigen el funcionamiento de dicho sistema y la Administración Pública.

CONSIDERANDO

Que es competencia del Ministerio del poder Popular para las Obras Públicas, y Vivienda, la formulación e Implantación de políticas que permitan favorecer modalidades de pago, financiamiento y créditos accesibles a todos los sectores de la sociedad; para la construcción, adquisición, mejora, remodelación y ampliación de viviendas.

CONSIDERANDO

Que es competencia del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, dictar actos de contenido normativo en desarrollo del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen prestacional de Vivienda y Hábitat.

CONSIDERANDO

Que el mercado inmobiliario venezolano presenta desviaciones que atentan contra los derechos fundamentales de los ciudadanos y ciudadanas a la seguridad social, a una vivienda y hábitat dignos, dada la inclusión de estipulaciones y/o cláusulas abusivas en los

contratos que tienen por objeto la adquisición de viviendas construidas, en construcción o por ser construidas, que permiten el cobro de cuotas, alícuotas, porcentajes y/o sumas adicionales de dinero sobre el precio de venta de dichos inmuebles, basados en la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) o de cualquier otro mecanismo equivalente de corrección monetaria o ajuste por inflación, fuera de los mecanismos o regulaciones previamente establecidos.

CONSIDERANDO

Que la inclusión de este tipo de cláusulas, sin que se tome en cuenta el resto de condiciones preestablecidas en la norma, que regula la materia constituyen un acto injusto y contrario a los principios previstos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, el cual coloca a los Usuarios y Usuarías del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, en la necesidad de aceptar dichas estipulaciones, soportando la carga de tener que pagar un incremento injustificado, dado que para el momento en que son ofrecidos en venta los inmuebles destinados a vivienda, es evidente que los propietarios, aprovechando su posición de dominio fundada en una desigualdad, proceden a adicionar al precio de venta, producto de su propia evaluación y regulación en el tiempo derivado en la culminación de la obra, el incremento que sufriría el inmueble en su precio, por concepto de inflación.

CONSIDERANDO

Que en la práctica, la regulación contenida en la Resolución N° 98 de fecha 5 de noviembre de 2008, dictada por el entonces Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.055 de fecha 10 de noviembre de 2008, fue desvirtuada en su aplicación por parte de los Productores de vivienda y hábitat.

RESUELVE

Artículo 1. En los contratos que tengan por objeto, bajo cualquier forma o modalidad, la adquisición de viviendas por construirse, en construcción o ya construidas, suscritos o a suscribirse por los sujetos comprendidos en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, se prohíbe el cobro de cuotas, alícuotas, porcentajes y/o sumas adicionales de dinero, basados en la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) o de cualquier otro mecanismo de corrección monetaria o ajuste por inflación, por lo que a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, queda sin efecto cualquier estipulación convenida o que se convenga en contravención a lo dispuesto en esta norma.

La prohibición establecida en el presente artículo tendrá aplicación en todo el mercado inmobiliario destinado a la vivienda y hábitat.

Artículo 2. Se ordena que a partir de la entrada en vigencia de la Resolución N° 98, de fecha 5 de noviembre de 2008, publicada en la Gaceta Oficial N° 39.055, de fecha 10 de noviembre de 2008, dictada por el entonces Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat; es decir, desde el día 10 de noviembre de 2008, todo cobro que se hubiere efectuado por concepto de Índice de Precios al Consumidor (IPC) o de cualquier otro mecanismo de ajuste por inflación o corrección monetaria, después de la fecha convenida por las partes para la culminación de la obra y protocolización del documento de venta, deberá ser restituido íntegra e inmediatamente al comprador respectivo por Sujeto del Sistema, quedando a elección de aquél recibir dicho reintegro en dinero efectivo o imputarlo al monto adeudado, de ser el caso.

El reembolso a que se refiere el presente artículo deberá ser efectuado en un lapso máximo de diez (10) días continuos contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución.

Parágrafo Primero: En el caso de los contratos en los que

no se hubiere acordado término para la culminación de la obra y protocolización del documento de venta, este deberá establecerse en un plazo no mayor a cinco (5) días continuos Y no se podrá fijar el cobro de cuotas, alícuotas, porcentajes y/o sumas adicionales de dinero, basados en la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) o de cualquier otro mecanismo de corrección monetaria o ajuste por inflación.

Parágrafo Segundo: Corresponde al Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, obrando conforme a lo dispuesto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional, de Vivienda y Hábitat, conocer de cualquier denuncia que al respecto se le formule e imponer las sanciones de ley a que haya lugar.

Artículo 3. A partir de la publicación de la presente Resolución los Productores de Vivienda y Hábitat no podrán colocar estipulaciones en los contratos que se celebren, que permitan su terminación unilateral o prevean la posibilidad para ellos de abstenerse a protocolizar las ventas de inmuebles que hayan pactado con los Sujetos del Sistema, salvo que haya incumplimiento previo de parte de los compradores de lo dispuesto en los contratos suscritos.

Artículo 4. Los Productores de Vivienda y Hábitat en sus promociones y publicidad, así como en los contratos de opción de compraventa, compra venta o documentos equivalentes, deberán indicar expresamente la fecha cierta de culminación de la obra.

Artículo 5. En caso de que la protocolización del documento de venta y subsiguiente entrega del inmueble al comprador se vean de cualquier manera afectados por causa del incumplimiento en la culminación de la obra por parte del Productor de Vivienda y Hábitat, o por cualquier otro motivo imputable a éste, el Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, podrá intervenir a fin de solventar dicha irregularidad, para lo cual tendrá las más amplias potestades investigativas, correctivas y

sancionatorias que le corresponden, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat y demás actos normativos que al efecto se dictan.

Igual potestad tendrá el Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda cuando los Productores de Vivienda y Hábitat y demás Sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat incumplan con lo previsto en la presente Resolución, o en cualquier otra norma integrante del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Artículo 6. Sin perjuicio de las competencias que correspondan al Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a Bienes y Servicios (INDEPABIS), el Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda, bien sea directamente o a través de cualquier otro órgano o ente que designe al efecto, en coordinación con el Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat, asumirá de manera exclusiva el conocimiento de las denuncias que tengan que ver con lo dispuesto en la presente Resolución, pudiendo asimismo ejecutar inspecciones y averiguaciones administrativas de oficio o a solicitud de particulares, todo ello con el objeto de determinar si existen o no razones que ameriten la apertura de los procedimientos administrativos sancionatorios a que haya lugar, pudiendo incluso, de considerarlo necesario, solicitar la intervención de las construcciones y obras de que se trate en materia de vivienda y hábitat, conforme a lo previsto en la Ley y en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Artículo 7. A los fines de ejercitar la competencia del Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda a que alude el artículo anterior, se encomienda a la Dirección de Inquilinato, de este Ministerio, recibir denuncias, realizar las averiguaciones e inspecciones a que haya lugar, a fin de determinar si existe elemento de juicio que conlleven a la apertura de un procedimiento sancionatorio por parte del BANAVIDH de acuerdo a lo

dispuesto en la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

Artículo 8. Lo dispuesto en esta Resolución deja a salvo los procedimientos y procesos que al respecto y en el ámbito de sus respectivas competencias, se encuentran ventilándose ante los correspondientes organismos administrativos y jurisdiccionales.

Artículo 9. Cualquier trasgresión a lo dispuesto en la presente Resolución será objeto de las sanciones que pudieren corresponderle por fuerza de lo previsto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, y demás normativas que resulten aplicables.

Artículo 10. Se deroga la Resolución N° 98 de fecha 5 de noviembre de 2008, dictada por el entonces Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.055 de fecha 10 de noviembre de 2008, así como todas las disposiciones que colidan con la presente normativa.

Artículo 11. La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Comuníquese y Publíquese,

DIOSDADO CABELLO RONDÓN

Ministro

<http://www.EscondiendoLaNoticia.com>