

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009



República Bolivariana de Venezuela

Asamblea Nacional

Comisión Especial contra el Cobro del IPC



**FEDERACIÓN VENEZOLANA DE
ASOCIACIONES DE
CONSUMIDORES Y USUARIOS
Y
ASOCIACION DE USUARIOS DE
SERVICIOS ELECTRICOS DE VENEZUELA**



PROYECTO DE LEY DE PREVENTA INMOBILIARIA

SEPTIEMBRE 2009

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a la vivienda se encuentra reconocido en el artículo 82 de la Constitución, así como en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11).

El riesgo que representan para las familias venezolanas, en especial las de recursos medios y bajos, de perder su vivienda constituye de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, una de las contingencias que amerita la intervención directa del Estado.

El artículo 86 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, establece la vivienda como parte integrante del Sistema de Seguridad Social a la cual tienen derecho todas las personas como servicio público no lucrativo.

La Asamblea Nacional, apoyando siempre los derechos fundamentales establecidos en nuestra Carta Magna, en sus artículos 82 y 86, relacionados con la vivienda y el hábitat, derechos ampliamente debatidos en esta Casa de Leyes y desarrollados en el artículo 11 de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, aprobada por esta Asamblea Nacional en el año 2005 y reformada en el año 2007 a los fines de mejorar el alcance de la misma.

Considerando que es obligación del Estado, a través de cualesquiera de las representaciones del Poder Público, velar porque este Derecho fundamental esté garantizado para cada uno de los habitantes de esta República Soberana, y en consecuencia garantizar que la consecución por cada uno de nuestros compatriotas a este Derecho sea siempre libre de todo tipo de argumentos legales que pudieran dar cabida a especulaciones de parte de distintos sectores que tiendan a entorpecer el alcance de este objetivo.

Por tal motivo y en vista de las miles de denuncias que distintas familias perjudicadas en este Derecho, han presentado ante la Asamblea Nacional, relacionada con los financiamientos que algunas empresas de la Construcción de Vivienda vienen otorgando a estos posibles compradores de las mismas, incrementando considerablemente el valor del objeto vendido con una aplicación fuera de norma de lo que conocemos como el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y en tal sentido las empresas constructoras del país vienen aplicando desde un tiempo reciente a modo de indexación o ajuste de precios el cálculo del INPC en el sector de la vivienda, llegando en muchos casos a que los optantes a una vivienda deban cancelar hasta más del cincuenta por ciento del valor de la misma por éste concepto, lo que para muchos significa la pérdida de esa opción por la imposibilidad de cancelar dicho ajuste.

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

En consecuencia luego de un estudio importante de las distintas situaciones planteadas, que no solamente conlleva a la necesaria eliminación del cobro del IPC en un instrumento de rango legal, sino que además es indispensable la regulación del sistema de pre-venta inmobiliaria, es decir el lapso que comprende la reserva, la opción de compra y el documento registrado traslativo de la propiedad del inmueble, debido a la existencia de irregularidades y arbitrariedades por parte de los constructores tales como, la autenticación de distintos documentos de opciones de compra por un mismo inmueble, para lo cual establecemos la obligatoriedad de los Notarios y Registradores de llevar un control de los mismos, además de las rescisiones unilaterales de los contratos que colocan a los opcionantes en una franca desventaja.

En este sentido se ha decidido redactar este proyecto de Ley a los fines de que sea debatido por cada uno de los representantes del pueblo soberano en esta Asamblea Nacional, para su aprobación en primera discusión y así mejorar y enriquecer los distintos artículos aquí presentados, a los fines de respaldar las acciones que ya han sido adelantadas por el Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat y frenar la especulación en los distintos tipos de financiamiento en materia de vivienda y hábitat, otorgados por los bancos, u otras instituciones o personas financieras o no financieras a los usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat por los productores de vivienda y hábitat, ayudando a través de estas normas a fortalecer el sistema de Vivienda y Hábitat con financiamientos equitativos, justos, solidarios y que velen por la seguridad de la familia y su patrimonio; sin que en ningún caso se permita la práctica del anatocismo, la usura o prácticas de cualquier otra naturaleza que impliquen una ventaja desproporcionada para quien otorga el financiamiento.

Por todo lo antes expuesto y por la obligación que tenemos cada uno de nosotros representantes de este pueblo que nos pide que velemos por sus intereses presentamos el presente proyecto de ley denominado:

PROYECTO DE LEY DE PREVENTA INMOBILIARIA

**Capítulo I
Disposiciones Generales**

Objeto

Artículo 01 La presente Ley tiene por objeto regular el sistema de preventa inmobiliaria, desarrollando las bases, mecanismos, órganos y entes necesarios para garantizar el derecho a una vivienda y hábitat dignos, de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat así como en la Ley que regula lo relativo al Sistema de Seguridad Social y demás normativas aplicables.

Orden Publico

Artículo 02 Las disposiciones de esta Ley son de orden público y, en consecuencia, serán nulos cualquier acuerdo, transacción, convenio, pacto o actos de auto composición procesal, con los cuales se pretenda alterar, disminuir o evadir los efectos o beneficios en ella contenidos.

Vivienda y hábitat dignos

Artículo 03 Toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda y hábitat dignos, definidos en términos de parámetros de calidad, mediante el cumplimiento de las condiciones mínimas necesarias para garantizar la satisfacción de sus necesidades, atendiendo las particularidades sociales, culturales, locales y cumpliendo requisitos mínimos de habitabilidad.

Principios rectores

Artículo 04 Se declaran de utilidad pública e interés social todos los bienes y servicios susceptibles de ser empleados en la planificación, producción y consumo en materia de vivienda y hábitat, con la finalidad de garantizar lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Artículo 05 Los proyectos inmobiliarios estarán regidos por las siguientes disposiciones legales:

1. Ley Orgánica de Ordenación del Territorio.
2. Ley Orgánica para la Planificación y Gestión de la Ordenación

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

del Territorio (Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.264 de fecha 02/09/2005).

3. Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda. (Gaceta Oficial N° 38.098 del 3 de enero de 2005)
4. Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.984 el 31/07/2008).
5. Regulaciones Técnicas de Urbanización y Construcción de Viviendas Aplicables a los Desarrollos de Urbanismo Progresivo (Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 4.085 Ext. de fecha 12/04/1989).
6. Ley de Contrataciones Públicas (Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.898 25/03/2008), en lo que aplique.
7. Cualquier otra Ley, Reglamento o Decreto que sea aplicable.

Artículo 06 Las Relaciones y Controversias entre los Usuarios y el resto de los Sujetos del Sistema de Vivienda estarán regidos en orden de prelación por las siguientes disposiciones legales:

- 1.- Ley para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios, y
- 2.- Cualquier otra Ley, Reglamento o Disposición que sea aplicable.

Definiciones

Artículo 07 A los efectos de esta Ley se establecen los siguientes conceptos:

Sistema de Preventa: es la interrelación de los sujetos previstos en esta Ley, para la satisfacción del derecho a la vivienda y hábitat dignos, mediante la oferta inmobiliaria al público usuario del sistema, por cualquier medio publicitario o informativo, en proyecto o en construcción, en la cual se le exija al usuario aportes de dinero por reserva, inicial, abonos o cuotas a cuenta de la inicial o del precio definitivo de compra venta del inmueble.

Sujetos del Sistema: el Ejecutivo Nacional, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, los productores inmobiliarios, los operadores financieros, los usuarios, los Consejos Comunales y toda persona natural o jurídica que de cualquier forma intervenga en el Sistema, los cuales se regirán por lo establecido en esta Ley, y las políticas, estrategias, normas técnicas y regulaciones emanadas del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y los convenios y contratos que se suscriban.

Productores Inmobiliarios: Son productores todas las personas

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

naturales o jurídicas dedicadas a la planificación, promoción, publicidad, construcción, comercialización, provisión de bienes o servicios que incrementen la oferta en materia de vivienda y hábitat.

Certificación: Es el proceso mediante el cual el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat habilita a la persona natural o jurídica como **Productor Inmobiliario**.

Operadores Financieros: Instituciones publicas o privadas, reguladas o no por Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras, dedicadas al financiamiento del sistema de vivienda y hábitat.

Precio Definitivo: precio del inmueble, incluidas todas las variables e imprevistos que lo afecten en el tiempo de ejecución de obra, así como toda tasa o impuesto que los grave y que se deba pagar(Valor Presente). El “**precio definitivo**” deberá indicarse en moneda de curso legal, de manera clara e inequívoca y éste se expondrá a la vista del público.

Usuarios. Son usuarios todos los individuos, familias y comunidades, organizadas o no, que demandan bienes o servicios de vivienda y hábitat.

Capitulo II De los Planes de Desarrollo Habitacional

Planes

Artículo 08 El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat tendrá a su cargo la planificación y programación de los planes a nivel nacional en el sector de vivienda y hábitat, atendiendo a las directrices emanadas de la planificación centralizada y el plan nacional de ordenación y desarrollo del territorio.

La elaboración de planes y programas por parte de los Estados, Municipios, Parroquias, Comunidades y los Productores Inmobiliarios, se sujetarán a los lineamientos que al efecto establezca el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat podrá ejercer todas las acciones que sean

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

necesarias para la satisfacción del derecho a la vivienda y hábitat de la población.

Proyecto y diseño de viviendas

- Artículo 09** La producción de viviendas requiere de un proyecto que responda a la problemática social, habitacional, recreacional, de servicios y mejoramiento del hábitat. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat regulará la forma de elaboración, presentación y evaluación de los proyectos, así como lo relativo al diseño y parámetros mínimos para la construcción de viviendas.
- Artículo 10** Con el fin de garantizar el derecho a una vivienda y hábitat dignos, dando prioridad a familias de pocos recursos, con un concepto espacial, humano y comunitario ajustado al sector inmobiliario, hipotecario y financiero del País, el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat desarrollará Programas de Incentivos para los Productores Inmobiliarios.
- Artículo 11** Los Productores Inmobiliarios podrán presentar los proyectos de preventa inmobiliaria cuyo precio definitivo de compra venta exceda los límites establecidos por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, para optar a los beneficios e incentivos desarrollados en esta Ley, los planes vigentes y los que desarrolle en el futuro el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, para lo cual deberán ajustarse a las disposiciones de esta Ley.

De la Publicidad

- Artículo 12** Toda Preventa Inmobiliaria deberá ser autorizada conforme al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios.
- Artículo 13** El productor inmobiliario deberá, previa autorización del INDEPABIS, colocar una Valla en la fachada de la obra en la cual se indicará el nombre del **“Desarrollo”**, el nombre del **“Productor Inmobiliario”** y su número de **“Certificación”**, **fecha de inicio y de finalización de obra**, **“Precio definitivo”**, el **Plan de Incentivos**, el **Operador Financiero** y la **modalidad de fraccionamiento** de las cuotas o aportes que debe cancelar el **“Usuario”**.
- Artículo 14** Los inmuebles ofertados por los productores inmobiliarios deberán mantener las mismas características que el usuario contrató para su adquisición definitiva, en tal sentido deben respetarse el metraje, la

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

ubicación y distribución de las habitaciones en el inmueble tal cual como se ofreció en la preventa, así como cualquier otro detalle de acabado en el inmueble dado en venta y en la obra en general que se haya ofrecido.

- Artículo 15** No se permitirá ni es válida la preventa de vivienda sin sus correspondientes planos de construcción aprobados por las autoridades competentes. El incumplimiento de este artículo será sancionado de conformidad con lo que establece el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios.
- Artículo 16** A los efectos de este proyecto de Ley, el mes y año de culminación o entrega de la obra será el establecido originalmente en el proyecto y deberá constar en el contrato. Independientemente de las eventuales prórrogas que puedan acordarse, en ningún caso la culminación de la obra podrá ser pautada posterior a los 24 meses cumplidos desde el inicio de la obra.
- Artículo 17** El productor inmobiliario deberá publicar las viviendas ya vendidas en un listado en las instalaciones donde se efectuó la preventa, a los fines que, los usuarios conozcan la efectiva disponibilidad de las mismas.
- Artículo 18** En caso de interrupción de la obra ofertada por los productores inmobiliarios, debido a incapacidad gerencial, técnica o financiera del productor o constructor de vivienda, para preservar los intereses de los usuarios adquirentes y del ente financista de la obra, el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, conforme a lo dispuesto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su artículo 86 podrá declarar intervenida la obra, y ocupar su administración, desarrollo y culminación, quienes de común acuerdo designarán a los funcionarios encargados de su culminación, los cuales no podrán ser sustituidos por Depositarios ni funcionarios judiciales en los procesos de atrasos, quiebras, embargos preventivos o ejecutivos, ni ejecución de hipoteca, hasta la culminación de la obra, momento en el cual se procederá a la venta definitiva de los inmuebles construidos a sus opcionantes.

Capítulo III Del Contrato

Concepto

- Artículo 19** El contrato es un documento esencial, ya que regula los derechos y

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

deberes de las partes y las condiciones establecidas para el negocio, en el periodo que media entre la fecha de su celebración y la de la formalización de la escritura pública de compraventa. Este contrato debe registrarse en un documento escrito, firmado por ambas partes, y contener el reconocimiento presencial de la firma de los promitentes (propietaria y comprador) y la certificación, por parte del Registrador Publico, de la existencia de la respectiva licencia de certificación de cumplimiento de variables urbanas, y de todos los permisos requeridos para la obra.

Definiciones

Artículo 20 A los efectos de esta Ley se establecen los siguientes conceptos:

Contrato: documento mediante el cual se haga constar la operación de compra venta del inmueble, pudiendo adoptar el nombre de contrato de reserva, opción de compra, contrato de opción, promesa bilateral de compra – venta, o cualquiera otra definición dada,

Comprador: comprador, usuario del sistema, opcionado, promitente comprador, adquiriente o cualquiera otra definición dada en el “**Contrato**” a quien opta por un inmueble bajo las diferentes modalidades.

Propietaria: promitente vendedora, propietaria, productor inmobiliario, oponente, inmobiliaria, persona natural o jurídica a quien se encomienda la venta, inversora, promotora, vendedora o cualquiera otra definición dada en el “**Contrato**”.

Inmueble: objeto del “**Contrato**”, bien susceptible de apropiación individual perteneciente al “**Desarrollo**”, el cual es transferido en propiedad al “**Usuario**” mediante la formalización del “**Contrato**”.

Desarrollo: lote de terreno, planos, maquetas, proyecto, promoción, publicidad, idea, oferta, promesas de inmuebles, movimiento de tierra, edificaciones, obra, estructuras construidas terminadas o no, desarrollo inmobiliario, conjunto o cualquiera otra denominación dada en el “**Contrato**”.

Garantía: mecanismo o instrumento mediante el cual se garantiza la culminación y entrega del “**Desarrollo**”.

Requisitos del contrato

Artículo 21 1. La identificación de la propietaria, con indicación de los datos de

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

- registro, domicilio, número de R.I.F.
2. Numero de inscripción y certificación en el Registro de Productores Inmobiliarios.
 3. La identificación del comprador, con indicación del estado civil, domicilio, número de C.I y del R.I.F.
 4. Numero de inscripción en el Fondo de Ahorro Obligatorio Habitacional.
 5. La identificación de la parcela, con indicación de los datos de registro, coordenadas UTM, certificación de gravámenes e identificación del permiso de construcción.
 6. La identificación del desarrollo y el inmueble, donde constará para cada uno, la localización, tipología, existencia de partes integrantes o afectas e inscripción catastral.
 7. Licencia de Cumplimiento de Variables Urbanas.
 8. El precio definitivo de compra venta y la forma de pago, el valor del pago en concepto de señal o arras, fecha de las respectivas entregas, si hubiera lugar a ello.
 9. Identificación de las pólizas que garantizan el anticipo y la culminación de obras.
 10. Estipulación de que el inmueble será enajenado libre de cualquier carga o gravamen.
 11. La fecha de la formalización de la escritura pública de compraventa.
 12. Identificación de sanciones en el caso que la escritura pública de compraventa no se celebre en la fecha estipulada.

Prohibiciones

Artículo 22 Los contratos de PREVENTA INMOBILIARIA o de préstamos hipotecarios destinados a la adquisición EN PREVENTA de inmuebles no podrán contener cláusulas excesivas que puedan vulnerar los derechos de los usuarios.

Parágrafo Único: Se entiende por cláusulas excesivas, las que facultan a la institución o al acreedor particular a modificar unilateralmente las cláusulas que consagren el pago, aumento del precio de comisiones por prestaciones no realizadas que puedan cargarse al deudor, o que contengan gastos por servicios que no hayan sido solicitados o aceptados expresamente por el deudor; asimismo las cláusulas que excluyan total o sustancialmente la responsabilidad de las instituciones o acreedores particulares por los daños y perjuicios causados a sus clientes derivados de una acción u omisión que le sea imputable.

Artículo 23 Los contratos de PREVENTA INMOBILIARIA o de préstamos

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

hipotecarios destinados a la adquisición EN PREVENTA de inmuebles, no podrán contener cláusulas que establezcan como domicilio especial para la resolución de controversias por vía administrativa o judicial, un domicilio distinto a la localidad donde se encuentre ubicada la vivienda, objeto de la hipoteca.

- Artículo 24** En el caso de fijarse de mutuo acuerdo el pago de cuotas extraordinarias, su monto no excederá la suma de dos (2) cuotas ordinarias, e igualmente éstas quedarán limitadas a dos (2) cuotas extraordinarias en el lapso de doce (12) meses.
- Artículo 25** Ningún productor inmobiliario podrá obligar a los usuarios a adquirir los financiamientos de créditos hipotecarios con las instituciones financieras que ellos unilateralmente estipulen. El usuario es libre de elegir la institución financiera de su preferencia, con quien solicitará el respectivo crédito hipotecario si fuere el caso.
- Artículo 26** Serán nulas las cláusulas en los contratos de opciones de compra venta o cualquier otro documento que tenga por objeto la preventa inmobiliaria, por las cuales el productor o constructor de vivienda se reserva por cualquier lapso posterior a la culminación de la obra, la administración de los bienes y gastos comunes de las viviendas ofertadas.
- Artículo 27** No podrá enajenarse el “**inmueble**” que resulte beneficiado con algunos de los planes de incentivos desarrollados en esta Ley o por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, dentro de los cinco años contados a partir de la fecha de celebración del “**contrato**”.

Obligación de Registro

- Artículo 28** Todas las operaciones referidas a la compra venta de inmuebles, bajo cualquier modalidad existente o por diseñarse, deberán inscribirse ante el Registro Inmobiliario en el cual corresponda la ubicación del inmueble objeto de la negociación.
- Artículo 29** Al efecto del cumplimiento del artículo precedente, y el objeto del Folio Real establecido en la Ley de Registros y Notarías, se prohíbe a las Notarías Autenticar la inscripción de operaciones de compra venta de inmuebles.

De los Reclamos

- Artículo 30** Corresponderá al Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios (INDEPABIS), en el ámbito de sus

competencias de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios, recibir, procesar, sustanciar y decidir las denuncias que hagan los usuarios contra los sujetos del sistema de vivienda, así como la imposición de las multas que se generen, manteniendo un registro actualizado de los reclamos .

Capítulo IV De los recursos

Incentivos

Artículo 31 Con el objeto de impulsar la participación del sector privado de la construcción y el sector financiero (banca privada y gubernamental) en la solución del déficit habitacional, y sin perjuicio de otros planes, incentivos y subsidios desarrollados por el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat para beneficio de los sectores de menos recursos, así como de otros planes desarrollados por los productores inmobiliarios, se establecen como incentivos para superar el déficit habitacional, los siguientes parámetros:

- 1. El Crédito a Largo Plazo a la tasa preferencial que determine el BCV y el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, con cobertura del 100 % del precio definitivo de compra venta del inmueble, podrá ser solicitado por el Usuario del Sistema de Vivienda ante el Operador Financiero de su preferencia o ante el BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH) el cual será otorgado de los recursos provenientes del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV) o de los recursos propios de los Operadores Financieros provenientes o no de la cartera obligatoria para la Vivienda.**
- 2. El Usuario del Sistema de Vivienda comenzará, mediante depósito en cuenta de ahorro a su nombre, a cancelar a partir del momento de la aprobación y otorgamiento del crédito hipotecario, las cuotas de financiamiento ante el Operador Financiero o ante el BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH).**
- 3. El Productor Inmobiliario recibirá del Operador Financiero o del BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH) hasta el 30 % del precio definitivo de compra venta del inmueble como anticipo para el inicio de obra.**
- 4. El Productor Inmobiliario recibirá previa valuación de obra, del Operador Financiero o del BANCO NACIONAL DE**

**VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH) adelantos sobre el 70 %
restante del precio definitivo de compra venta del inmueble
para culminación de obra.**

Exención de Tasas y Pagos de Registro

- Artículo 32** Quedan exentos del pago de derechos de registro y cualesquiera otros emolumentos, aranceles, habilitaciones, tasas o contribuciones previstos en la Ley de Registros y Notarias, la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos al contrato de preventa, la protocolización u otorgamiento del documento definitivo de compra venta, de préstamo y/o créditos reestructurados, constitución y liberación de hipoteca de vivienda principal.

**Capítulo V
De las Garantías**

- Artículo 33** No podrá iniciarse la preventa inmobiliaria, sin la correspondiente obtención de los permisos otorgados por el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, la autorización de publicidad por parte del Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios (INDEPABIS) y la exhibición de los referidos permisos en Vallas a la entrada de la obra y en cualquier publicidad que se haga de la misma.
- Artículo 34** El promotor inmobiliario deberá presentar garantía bancaria o póliza de seguro (fianza de anticipo y fiel cumplimiento) por el dinero anticipado por los usuarios del sistema.
- Artículo 35** El productor inmobiliario que se acoja al plan de incentivos del Capítulo IV de esta Ley, deberá cumplir con todas sus obligaciones dentro del plazo estipulado en el “**Contrato**” y, en caso contrario, le corresponderá pagar multas por cada día de atraso, las cuales deberán ser depositadas a la cuenta de ahorro del “**Usuario**” a los fines de la amortización del crédito hipotecario.
- Artículo 36** Corresponderá al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat conforme a lo dispuesto en la Ley, supervisar a los sujetos del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat y mantener el registro actualizado a disposición del público usuario.

Disposiciones Transitorias

- Primera** Se ajustarán a las disposiciones de esta Ley, todos los contratos de preventa inmobiliaria vigentes para la fecha de publicación en

AN – FEVACU - SEPTIEMBRE 2009

Gaceta Oficial.

- Segunda** A los efectos de la entrada en vigencia de esta Ley se prohíbe, el cobro de cuotas, alcúotas, porcentajes y/o sumas adicionales de dinero, basados en la aplicación del Índice de Precios al Consumidor, o de cualquier otro mecanismo de corrección monetaria o ajuste por inflación, en los contratos de opciones de compra o cualquier otro contrato bajo cualquier forma o modalidad, para la adquisición de viviendas por construirse, en construcción o ya construidas suscritos por los sujetos comprendidos en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, independientemente de la fecha de celebración de la firma del contrato. La prohibición establecida en el presente artículo aplica a todo el sistema inmobiliario.
- Tercera** Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en Leyes, Normas o Resoluciones contrarias a las establecidas en la presente Ley.

Disposición Final

- Única** Esta Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional, en Caracas, a los ____ días del mes de _____ de dos mil _____. Año ____° de la Independencia y ____° de la Federación.

Palacio de Miraflores, en Caracas a los ____ días del mes de _____ de dos mil nueve. Años ____° de la Independencia y ____° de la Federación.

Cúmplase,

(L.S.)