



APROBADO EN SESIÓN

Del Procedimiento para la Cancelación del Canon

Artículo 56°. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.



PROPUESTA

Del procedimiento para la cancelación del canon

Artículo 56°. El pago se efectuará en una cuenta de ahorro en una de las instituciones bancarias pertenecientes al Estado que debe aperturar el arrendador o arrendadora para tal fin, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

No se considerará en morosidad al inquilino cuando el arrendador o arrendadora haya clausurado la cuenta de ahorro y éste no podrá demandar la falta de pago, así mismo, no podrá solicitarle al arrendatario o arrendataria el cumplimiento de sus obligaciones, hasta que se aperture nuevamente la cuenta de ahorro y el pago se realizará desde el momento en que ésta se encuentre operativa.



APROBADO EN SESIÓN DEL DÍA MIÉRCOLES 27 DE JULIO DE 2011

Del Recibo de Pago

Artículo 57°. El arrendador y/o arrendadora queda obligado a entregar al arrendatario y/o arrendataria un Recibo de Pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimiento que acredite el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario y/o arrendataria. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, el canon en vigor.



PROPUESTA: Mantener el artículo sin modificar Del Recibo de Pago

Artículo 57°. El arrendador y/o arrendadora queda obligado a entregar al arrendatario y/o arrendataria un recibo de pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimiento que acredite el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario y/o arrendataria. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, el canon en vigor.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

ARTÍCULO NUEVO





PROPUESTA

Presupuestos para la clausura de la cuenta de ahorro

Artículo 58°. El arrendador o arrendadora podrá clausurar la cuenta de ahorro indicada en el artículo 56 cuando:

1. Se haya terminado la relación arrendaticia.
2. Se haya declarado con lugar el desalojo del inmueble por cualesquiera de las causales establecidas en la presente ley y la decisión haya quedado definitivamente firme.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

ARTÍCULO NUEVO





PROPUESTA

Artículo 59^o. En los casos de relaciones arrendaticias en los cuales el arrendador no comparezca o no se encuentre identificado, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y el arrendatario suscribirán el acuerdo establecido en el artículo anterior a favor del propietario o los herederos del inmueble mientras estos comparecen, salvo las excepciones que establezca la ley o por concepto de herencia yacente. Los intereses generados producto del depósito del pago del canon de arrendamiento, serán en función del Fondo de Seguridad Social del Inquilino y del Pequeño Arrendador.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

ARTÍCULO NUEVO





PROPUESTA

De las cuentas clausuradas por intervención o investigación

Artículo 60°. Cuando un arrendatario o arrendataria deposite los pagos correspondientes al canon y a las otras obligaciones contraídas, en una cuenta que haya sido clausurada por una intervención financiera de la entidad bancaria o por alguna investigación judicial, el arrendatario o arrendataria deberá notificar de esta situación en un lapso de treinta (30) días hábiles a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para que ésta disponga lo conducente y el arrendatario o arrendataria pueda cumplir con su obligación de pago.



PROYECTO BASE

Determinación del Valor

Artículo 62°. Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá utilizar la siguiente fórmula $VAI=(VR \times (1-PVI)) + VT$, en donde:

1. VAI = es el valor actual del Inmueble
2. VR = es valor de reposición del costo del inmueble
3. PVI = es el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil que determina la depreciación del inmueble.
4. VT = es el valor del Terreno



PROPUESTA

Determinación del Valor del Inmueble

Artículo 61°. Para la determinación del valor del inmueble, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá utilizar la siguiente formulación:

$$\mathbf{VAI = VR \times \left(1 - \frac{PVI}{100} \right)}$$

En donde:

- 1. VAI = Valor Actual del Inmueble**
- 2. VR = Valor de Reposición del costo del inmueble**
- 3. PVI = Porcentaje de Vida Transcurrida del Inmueble con relación a la vida útil que determina su depreciación, es el resultado denominado coeficiente K, el cual determina la depreciación según la tabla ubicada en el artículo 65.**



PROYECTO BASE

De la Fijación del Canon

Artículo 61°. La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles indicados en el artículo 1° de la presente Ley, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en unidades tributarias:

Con un valor hasta de 4200 Unidades Tributarias 1 % anual.

Con un valor de entre 4201 y 8400 unidades Tributarias 2 % anual.

Con un valor de entre 8401 y 12500 Unidades Tributarias 3 % anual.

Con un valor superior a 12501 unidades tributarias 4 % anual.

El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social.



PROPUESTA

De la fijación del canon

Artículo 62°. La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles indicados en el artículo 1° de la presente ley, estará basada en el **3 %** de rentabilidad anual sobre el Valor del Inmueble establecido de acuerdo a la formulación del artículo anterior.

El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de Interés Público o Social.



PROYECTO BASE

Del Valor de Reposición (VR)

Artículo 64°. Es el valor resultante de la aplicación de la siguiente fórmula $VR = VCA \times MCI$ Donde:

VCA = es el valor actual que costaría hacer la Construcción a la fecha actual.

MCI = es el valor total de los metros cuadrados de construcción del inmueble.



PROPUESTA

Del Valor de Reposición (VR)

Artículo 63°. Es el valor resultante de la aplicación de la siguiente formulación:

$$VR = VCA \times MCI$$

Donde:

VCA = Valor de Costo Actual del metro cuadrado de la construcción según tipología constructiva del inmueble.

MCI = total de metros cuadrados del inmueble.



PROYECTO BASE

Del Valor del VCA

Artículo 65°. A los efectos del artículo anterior el valor del VCA, será aquel que fije anualmente el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, deberá ser expresado en Bolívares por metro cuadrado. Basado en la experiencia de construcción de viviendas con óptica social.



PROPUESTA

Del Valor del Costo Actual (VCA)

Artículo 64° A los efectos del artículo anterior el Valor del Costo Actual (VCA), será aquel que fije regularmente el ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, en conjunto con el ente establecido en el artículo 54; dicho valor deberá ser expresado en Bolívares por metro cuadrado. A tal efecto, la determinación del costo en bolívares estará en concordancia con las Políticas Nacionales que garanticen un costo real, según las regulaciones que el Estado establezca, contrarrestando la especulación económica y garantizando el pleno derecho a la vivienda de toda la población.

Se establecerán los tipos de vivienda según aspectos constructivos que tomarán en cuenta su estructura, paredes, techo, piso, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, aguas servidas, puertas, ventanas y cualquier otro detalle que distinga al inmueble. En los casos no contemplados en la tabla establecida en el presente artículo, será la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda quien determinará las circunstancias de construcción específicas.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

PROPUESTA TABLA





REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES/MULTIFAMILIARES

N°	Tipología de vivienda	DESCRIPCIÓN										
		Estructura	Paredes	Techo	Pisos	Instalaciones Sanitarias	Instalaciones Eléctricas	Instalaciones Mecánicas	Aguas Blancas	Aguas Negras	Ventanas	Puertas
1	Quinta	Concreto armado o metálica	De bloque, friso liso Fachada revestida con materiales ornamentales	Estructura Losa armada de concreto cubierta Machihembrado teja	Madera Cerámicas granito natural o artificial porcelanato	Equipos sanitarios de lujo	embutidas	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías Gavalnizadas o cobre Tanques de concreto para agua potable	Red de cloacas Pozo Séptico	Madera Panorámicas vidrio esmerilado	Madera maciza y entamboradas de primera
2	Casa Quinta	Concreto armado o metálica	tipo bloque friso liso de primera Pintura: Caucho Fachada revestida	Estructura losa armada viga con tabelones cubierta placa-teja	Madera Cerámicas Granito Porcelanato Terracota	Equipos sanitarios con porcelana de primera	embutidas	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías Gavalnizadas/ cobre/PVC Tanques de concreto/PVC para agua potable	Red de cloacas Pozo Séptico	Romanilla de aluminio basculantes y vidrio escarchado/ corrugado	Madera maciza y entamboradas de primera
3	Casa Colonial	ladrillo trancado	tipo ladrillo-adobe y de tapia acabado friso rustico-liso Pintura: Caucho	Estructura concreto armado cubierta placa-teja	Madera Cerámicas Granito Terracota	Equipos sanitarios con porcelana de primera/segunda	embutidas en algunas ocasiones	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías Gavalnizadas/ cobre/PVC Tanques de concreto /PVC./FIBRA para agua potable	Red de cloacas Pozo Séptico	Madera vidrio escarchado/ corrugado	Madera maciza y entamboradas
4	Casa Prefabricada	Concreto armado - paneles y viguetas prefabricada	Tipo bloque -paneles prefabricados acabado friso liso Pintura: Caucho	Estructura concreto armado cubierta placa	Cerámicas Konkert Linolio	Equipos sanitarios con porcelana de primera/segunda	embutidas	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías PVC Tanques de concreto/Plástico para agua potable	Red de cloacas Pozo Séptico	Romanilla de aluminio basculantes y vidrio escarchado/ corrugado	Madera maciza y entamboradas de primera
5	Casa Económica	Concreto armado-cabilla	tipo bloque acabado friso base liso-rustico Pintura: Caucho	Estructura metálica cubierta placa-teja techo techo liviana	Piso Rústico de cemento liso cerámica de segunda	Equipos sanitarios de porcelana	en algunas ocasiones empotramiento de tuberías plásticas no embutidas	Sistemas hidroneumáticos Bomba agua directa	Tuberías PVC Tanques de Plástico para agua potable	Red de cloacas Pozo Séptico	Tipo basculantes de hierro o dos hojas batiente con madera	entamboradas
6	Vivienda Autoconstrucción (sectores populares)	machones de concreto con estribos y cabillas	tipo bloque acabado c/s friso rustico sin friso exterior en algunas paredes	Estructura metálica cubierta placa vigas con tabelón sin friso zinc	Piso Rústico de cemento liso en algunas ocasiones cerámica de segunda	Equipos sanitarios económicos de porcelana o plstico	no embutidas empotramiento de tuberías plásticas	Bomba agua directa	Tuberías Plásticas Tanques de plástico para agua potable	Red de cloacas Pozo Séptico Sin red Cloacas van al ambiente	Tipo basculantes de hierro o con madera	metálicas
7	Apartamento de Lujo	Concreto armado	tipo bloque acabado friso liso de primera Pintura: Caucho	Estructura concreto armado cubierta placa	Porcelanato Mármol Madera Cerámicas Parket	Equipos sanitarios con porcelana de primera Baldosa	embutidas	Sistemas hidroneumáticos Ascensor Sistema de Seguridad	Tuberías de cobre o Gavalnizadas Tanques de concreto para agua potable	Red de cloacas	Panoramicas Romanilla de aluminio y vidrio esmerilado /Viscelado	Madera maciza y entamboradas de primera
8	Apartamento	Concreto armado	tipo bloque acabado friso liso Pintura: Caucho	Estructura concreto armado cubierta placa	Mármol Granito Cerámicas Linolio konkert	Equipos sanitarios con porcelana de primera	embutidas	Sistemas hidroneumáticos Ascensor	Tuberías Gavalnizadas/ cobre/PVC Tanques de concreto/Plástico para agua potable	Red de cloacas	Vasculante Corrediza Romanilla de aluminio y vidrio corrugado	entamboradas
9	Apartamento Tipo Bloque	Concreto armado	tipo bloque acabado friso liso Pintura: Caucho	Estructura concreto armado cubierta placa-teja	Granito Cerámicas Konkert Vinil Cemento	Equipos sanitarios con cerámica de primera o de segunda	embutidas	Sistemas hidroneumáticos Ascensor	Tuberías Gavalnizadas/ cobre/PVC Tanques de concreto/Plástico para agua potable	Red de cloacas Planta de tratamiento	Vasculante Corrediza Romanilla de aluminio y vidrio corrugado	entamboradas



PROYECTO BASE

Del Porcentaje de Vida Transcurrida (PVI)

Artículo 65°. Es el porcentaje de tiempo transcurrido con relación a la vida útil del bien, de acuerdo a su uso, calidad, condiciones de mantenimiento y estado de conservación, según lo establecido en la siguiente tabla:

Donde:

1. Primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien.
2. Las columnas enumeradas desde el 1 al 5, determinan el factor de depreciación del inmueble directamente relacionado con su estado de conservación física.

1.0 EXCELENTE

1.5 MUY BUENA

2.0 BUENA

2.5 NORMAL

3.0 REGULAR

3.5 MALO

4.0 MUY MALO

4.5 DEMOLICION

5.0 IRRECUPERABLE

El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K. (factor de depreciación)



PROPUESTA

Del Porcentaje de Vida Transcurrida del Inmueble (PVI)

Artículo 65°. El Porcentaje de Vida Transcurrida del Inmueble (PVI) estará basado en relación a la vida útil del inmueble, de acuerdo a su uso, calidad, condiciones de mantenimiento y estado de conservación, según lo establecido en la siguiente tabla:



PROPUESTA TABLA

ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
0	0	0.032	2.52	8.09	18.1	33.2	52.6	75.2	100
1	0.505	0.537	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.02	1.052	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100
3	1.545	1.577	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100
4	2.08	2.111	4.55	10	19.8	34.59	53.59	75.71	100
5	2.625	2.656	5.08	10.5	20.25	34.95	53.84	75.85	100
6	3.18	3.211	5.62	11.01	20.7	35.32	54.11	75.99	100
7	3.745	3.776	6.17	11.53	21.17	35.7	54.38	76.13	100
8	4.32	4.351	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100
9	4.905	4.935	7.3	12.6	22.12	36.48	54.93	76.41	100
10	5.5	5.53	7.88	13.15	22.6	36.87	55.21	76.56	100
11	6.105	6.135	8.47	13.7	23.1	37.27	55.49	76.71	100
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100
13	7.345	7.375	9.68	14.84	24.12	38.1	56.08	77.02	100
14	7.98	8.009	10.3	15.42	24.63	38.52	56.38	77.18	100
15	8.625	8.654	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100
16	9.28	9.309	11.57	16.62	25.7	39.39	57	77.5	100
17	9.945	9.974	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100
18	10.62	10.649	12.87	17.85	26.8	40.29	57.63	77.83	100
19	11.305	11.333	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78	100
20	12	12.028	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
21	12.705	12.733	14.51	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100
22	13.42	13.448	15.6	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100
23	14.145	14.173	16.31	21.09	29.68	42.65	59.3	78.71	100
24	14.83	14.907	17.03	21.77	30.28	43.14	59.65	78.89	100
25	15.625	15.652	17.75	22.45	30.89	43.64	60	79.07	100
26	16.38	16.407	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100
27	17.145	17.171	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100
28	17.92	17.956	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100
29	18.705	18.731	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100
30	19.5	19.526	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100
31	20.305	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100
32	21.12	21.155	23.11	27.5	35.4	47.31	62.61	80.44	100
33	21.945	21.97	23.9	28.26	36.07	47.86	63	80.64	100
34	22.78	22.805	24.73	29.03	36.76	48.42	63.4	80.85	100
35	23.625	23.649	25.55	29.8	37.45	48.98	63.8	81.06	100
36	24.48	24.504	26.38	30.59	38.15	49.55	64.2	81.27	100
37	25.345	25.349	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100
38	26.22	26.244	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.7	100
39	27.105	27.128	28.94	33	40.3	51.3	65.45	81.92	100
40	28	28.023	29.81	33.82	41.03	51.9	65.87	82.14	100
41	28.905	28.928	30.7	34.66	41.77	52.51	66.3	82.37	100



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
42	29.82	29.842	31.59	35.5	42.52	53.12	66.73	82.6	100
43	30.745	30.767	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100
44	31.68	31.702	33.4	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100
45	32.625	32.646	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100
46	33.58	33.601	35.25	38.95	45.6	55.63	68.51	83.53	100
47	34.545	34.566	36.19	39.84	46.39	56.28	68.97	83.77	100
48	35.52	35.541	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100
49	36.505	36.525	38.1	41.64	48	57.59	69.9	84.25	100
50	37.5	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.5	100
51	38.505	38.525	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100
52	39.52	39.539	41.04	44.41	50.46	59.6	71.33	85	100
53	40.545	40.564	42.04	45.35	51.3	60.28	71.82	85.25	100
54	41.58	41.599	43.05	46.3	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.625	42.643	44.07	47.26	53.01	61.67	72.8	85.77	100
56	43.68	43.698	45.1	48.24	53.87	62.38	73.3	86.03	100
57	44.745	44.763	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
58	45.82	45.837	47.19	50.2	55.62	63.81	74.32	86.56	100
59	46.905	46.922	48.25	51.2	55.61	64.53	74.83	86.83	100
60	48	48.017	49.32	52.2	57.41	65.26	75.35	87.1	100
61	49.105	49.121	50.39	53.22	58.32	66	75.87	87.38	100
62	50.22	50.236	51.47	54.25	59.23	66.75	76.4	87.66	100



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
63	51.345	51.361	52.57	55.28	60.15	67.5	76.94	87.94	100
64	52.48	52.495	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100
65	53.625	53.64	54.8	57.38	62.02	69.02	78.02	88.5	100
66	54.78	54.794	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100
67	55.945	55.959	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100
68	57.12	57.134	58.2	60.59	64.88	71.36	79.68	89.37	100
69	58.305	58.318	59.36	61.68	65.85	72.15	80.24	89.66	100
70	59.5	59.513	60.52	62.78	66.83	72.95	80.8	89.96	100
71	60.705	60.718	61.7	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100
72	61.92	61.932	62.88	65	68.81	74.56	81.93	90.56	100
73	63.145	63.157	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.86	100
74	64.38	64.391	65.28	67.26	70.83	76.21	83.12	91.17	100
75	65.625	65.636	66.49	68.4	71.85	77.04	83.71	91.47	100
76	66.88	66.891	67.71	69.56	72.87	77.88	84.3	91.78	100
77	68.145	68.155	68.95	70.72	73.91	78.72	84.9	92.1	100
78	69.42	69.43	70.19	71.89	74.95	79.57	85.5	92.42	100
79	70.705	70.714	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74	100
80	72	72.009	72.71	74.27	77.07	81.3	86.73	93.06	100
81	73.305	73.314	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.38	100
82	74.62	74.628	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.7	100
83	75.945	75.953	76.56	77.89	80.3	83.93	88.6	94.03	100



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
84	77.28	77.287	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100
85	78.625	78.632	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.7	100
86	79.98	79.986	80.48	81.6	83.6	86.63	90.51	95.05	100
87	81.345	81.351	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.35	100
88	82.72	82.725	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100
89	84.105	84.11	84.51	85.39	86.98	89.38	92.47	96.06	100
90	85.5	85.505	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.4	100
91	86.905	86.909	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100
92	88.32	88.324	88.61	89.26	90.43	92.2	94.46	97.1	100
93	89.745	89.748	90	90.57	91.59	93.15	95.14	97.45	100
94	91.18	91.183	91.4	91.89	92.77	94.11	95.82	97.81	100
95	92.625	92.627	92.81	93.22	93.96	95.07	96.5	98.17	100
96	94.08	94.082	94.56	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100
97	95.545	95.546	95.66	95.91	96.45	97.02	97.89	98.89	100
98	97.02	97.021	97.1	97.26	97.56	98.01	98.59	99.26	100
>=99	98.505	98.505	98.54	98.63	98.78	99	99.29	99.63	100



PROPUESTA

Donde:

EXCELENTE: corresponde a construcciones nuevas o casi nuevas, en perfecto estado de conservación y mantenimiento.

MUY BUENA: construcciones que ya no se pueden considerar nuevas, su estado de mantenimiento es permanente, no presenta ningún tipo de reparaciones, ni mayores, ni menores.

BUENA: construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes en instalaciones mecánicas, sanitarias, áreas comunes, fachada exterior, entre otros.

NORMAL: Una construcción que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

REGULAR: Una construcción que requiere reparaciones intermedias, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, tuberías y cableados eléctricos y otros.



PROPUESTA

MALO: Una construcción que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otras instalaciones de uso común.

MUY MALO: Una construcción que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

DEMOLICIÓN: construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

IRRECUPERABLE: construcciones que carecen de valor alguno ya que se encuentran en estado de demolición



PROPUESTA (ARTÍCULO NUEVO)



PROPUESTA

De la Rehabilitación Integral del Inmueble

Artículo 66°. En los casos que se realice una rehabilitación Integral del inmueble, que incluya la refacción de la estructura, esta deberá tener una cuantía económica de dicha obra superior al 80% que supondría realizar la obra en su totalidad en la actualidad y que además sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción se ha alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. Para el cálculo del Porcentaje de Vida Transcurrida del Inmueble (PVI) se tomará en cuenta a los fines de la antigüedad del inmueble, la fecha a partir de la rehabilitación integral del mismo.



PROYECTO BASE

Titularidad de la Tierra

Artículo 66°. A los efectos de la fijación del valor del inmueble a que se refiere el presente Capítulo, en cuanto al valor de la tierra se procederá de la siguiente forma:

1. Los inmuebles que se edificaron en tierras pertenecientes a la República, los Estados o los Municipios, el valor que resulte de la tierra no será imputable al valor total del inmueble.
2. Los inmuebles edificados en tierras pertenecientes al propietario del inmueble, el valor que resulte de la tierra será imputado al valor total del inmueble, a tal efecto, el propietario deberá consignar la documentación que acredite la titularidad de la misma.

En atención al numeral 2 del presente artículo el valor de la tierra será aquel que establezca el Ministerio con competencia en materia de tierras.



PROPUESTA DE UBICACIÓN: EN EL TÍTULO VII (DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL), CAPÍTULO I (DE LA PREFERENCIA OFERTIVA), PUESTO QUE SÓLO ES APLICABLE PARA EFECTOS DE LA VENTA DEL INMUEBLE

Titularidad de la Tierra

Artículo XX°. A los efectos del valor del inmueble a que se refiere el presente capítulo, en cuanto al valor de la tierra se procederá de la siguiente forma:

1. Los inmuebles que se edificaron en tierras pertenecientes a la República, los estados o los municipios, el valor que resulte de la tierra no será imputable al valor total del inmueble.
2. Los inmuebles edificados en tierras pertenecientes al propietario o propietaria del inmueble, el valor que resulte de la tierra será imputado al valor total del inmueble, a tal efecto, el propietario o propietaria deberá consignar la documentación que acredite la titularidad de la misma.

En atención al numeral 2 del presente artículo, el valor de la tierra será aquel que establezca el ministerio con competencia en la materia.



PROYECTO BASE

Fórmula Para la Fijación del Canon

Artículo 67°. Obtenido el valor del inmueble de conformidad a lo establecido en los artículos Precedentes se debe aplicar la siguiente fórmula **$CA=VI/12 \times \%RA$** , en donde:

1. **CA=** es el valor del Canon de Arrendamiento.
2. **VI=** es el Valor del Inmueble que resulta de la aplicación de la formula contenida en el Artículo 66 de la presente ley.
3. **%RA=** el porcentaje de rentabilidad anual que corresponde según el valor del inmueble de Acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la presente ley.



PROPUESTA

Fórmula para la fijación del canon

Artículo 67°. Obtenido el valor del inmueble de conformidad a lo establecido en los artículos precedentes se debe aplicar la siguiente fórmula

$$CA = \frac{VI}{12} \times (\%RA)$$

en donde:

1. CA = Valor del Canon de Arrendamiento.
2. VI = Valor Actual del Inmueble que resulta de la aplicación de la fórmula:

$$VI = \frac{VAI}{MCI} \times MCV$$

en donde:

VAI = Valor Actual del Inmueble.

MCI = es el valor total de los metros cuadrados de construcción del inmueble.

MCV = Metros cuadrados de la vivienda..

3. %RA = el porcentaje de rentabilidad anual de acuerdo a lo establecido en el artículo 62° de la presente Ley.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

TÍTULO VIII

DE LAS SANCIONES



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

SIN MODIFICAR

**TÍTULO VIII
DE LAS SANCIONES**



PROYECTO BASE

Sanciones

Artículo 144°. Los infractores de la presente Ley serán sancionados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en los siguientes casos y de la siguiente forma:

1. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 14 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
2. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 15 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
3. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 22 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
4. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 34 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
5. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 38 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
6. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 71 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
7. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 117 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).
8. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 139 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).

A tal efecto, La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos.



PROYECTO BASE

Desalojo de Hecho

Artículo 145°. Todos los desalojos realizados arbitrariamente por el propietario de un inmueble destinado a vivienda, habitación y/o pensión, serán sancionados con una multa de Mil Unidades Tributarias (1.000 U.T.).



PROYECTO BASE

De la notificación al infractor

Artículo 146°. La resolución en la cual se imponga una multa de las indicadas en el artículo anterior, se notificará personalmente al infractor, remitiéndole copia de ella junto con la correspondiente Planilla de Liquidación, a fin de que satisfaga el monto de la multa respectiva en una Oficina Receptora de fondos Nacionales, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se haga la notificación, estos recursos serán destinados al patrimonio del Fondo de Seguridad Social del Inquilino y el Pequeño Arrendador.

Los funcionarios o funcionarias de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, podrán valerse de las autoridades policiales para efectuar la notificación a que se refiere el presente artículo.



PROYECTO BASE

Publicación de la Notificación

Artículo 147°. Si la notificación al infractor no pudiere hacerse de la manera indicada en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.



PROYECTO BASE

De la Reincidencia

Artículo 148°. En los casos de una primera reincidencia se aplicará a los infractores el doble de la multa impuesta, y si el infractor reincidiera por tercera vez en la falta y este fuere dueño de más de cinco (5) inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda dará inicio a los trámites pertinentes a fin de expropiar el inmueble o inmuebles según sea el caso.

El inmueble o los inmuebles expropiados serán adjudicados a los arrendatarios y/o arrendatarias que habiten el mismo al momento de la expropiación.



PROYECTO BASE

Sanción por obstaculizar las actuaciones

Artículo 149°. Quien se opusiere u obstaculizare el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios o funcionarias adscritos a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, será sancionado de con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

TÍTULO IX

DE LA PARTICIPACIÓN DEL PODER

POPULAR



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

SIN MODIFICAR

**TÍTULO IX
DE LA PARTICIPACIÓN DEL PODER
POPULAR**



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

CAPÍTULO I

DE LA PARTICIPACIÓN POPULAR



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

SIN MODIFICAR

**CAPÍTULO I
DE LA PARTICIPACIÓN POPULAR**



De la Contraloría Social

Artículo 150°. Las Organizaciones Sociales de reconocida trayectoria en materia inquilinaria, así como los Consejos Comunales, deberán ejercer la Contraloría Social de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda a fin de vigilar el fiel cumplimiento de la presente Ley.

Estas organizaciones apoyadas en la Misión Justicia Socialista, también podrán actuar como instancia conciliatorias con el objeto de encontrar una solución pacífica al conflicto.



PROPUESTA

De la participación del Poder Popular en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda

Artículo 150°. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá crear los mecanismos necesarios para la participación popular, con el propósito que las diferentes manifestaciones de las mismas vigilen y controlen la planificación, ejecución y control de la política nacional en materia de arrendamiento como parte integral de Vivienda y Hábitat, que garanticen los derechos establecidos en la presente ley.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

ARTÍCULO NUEVO





PROPUESTA

De las competencias de las organizaciones sociales en materia arrendaticia

Artículo 151°. Las organizaciones sociales registradas en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en el cual se encuentre el inmueble, podrán ejercer conciliación entre arrendadores o arrendadoras y arrendatarios o arrendatarias entre los cuales existan diferencias de índole arrendaticias siempre y cuando alguna de las partes involucradas solicite la intervención de estas organizaciones.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

ARTÍCULO NUEVO





PROPUESTA

Del impulso de programas de formación del Poder Popular

Artículo 152°. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, deberá desarrollar programas, políticas de formación, información y capacitación de los ciudadanos y ciudadanas en materia de arrendamiento de vivienda, dirigidas a las organizaciones sociales.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



PROYECTO BASE

PRIMERA: Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones que se realicen con ocasión de la presente ley.



PROYECTO BASE

SEGUNDA: Los procedimientos administrativos o judiciales que estén en curso continuarán hasta su culminación definitiva por las disposiciones bajo las cuales se estén tramitando.



PROYECTO BASE

TERCERA: La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el plazo de tres (03) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procederá a elaborar un Censo de Contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos y suburbanos destinados a viviendas, habitación y/o pensión, residencias estudiantiles.



PROYECTO BASE

CUARTA: Los arrendatarios de inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en esta ley, se regirán por las disposiciones contenidas en el decreto con Rango Valor y Fuerza de ley número 427 de arrendamientos inmobiliarios publicada en Gaceta Oficial número 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.



PROPUESTA

CUARTA: Todos los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en esta ley; continuarán rigiendose por el decreto con rango valor y fuerza de ley numero 427 de arrendamientos inmobiliarios publicada en gaceta oficial numero 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.



PROYECTO BASE

QUINTA: En aquellas demandas en las que se solicitaron medidas cautelares de secuestro, sobre inmuebles destinados a viviendas, pensiones y/o habitaciones, hogares de conserjes s que se constituyan en el hogar de personas y/o familias, iniciadas antes de la entrada en vigencia de la presente Ley y se encuentren en cualquier grado y estado, previo a su ejecución deberán suspenderse y adecuarse a las formalidades establecidas en la presente Ley. Para tal fin se instruye a todos los jueces de la República a ordenar el cumplimiento inmediato de esta disposición a petición de la parte solicitante.



PROYECTO BASE

SESTA: La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el plazo de tres (03) meses contados, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procederá a elaborar un Censo de Contratos de Arrendamiento sobre inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, habitación, y/o pensión. El Censo de Contrato de Arrendamiento, será el instrumento que permita recabar información relativa a los datos identificativos del arrendador y/o arrendadora, arrendatario y/o arrendataria, cualidad de arrendar de la persona que arrienda, del canon de arrendamiento, de la existencia de cláusulas penales, de la duración del contrato, de la fecha del contrato, del tipo de inmueble, de la ubicación del inmueble y cualquier otro que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda considere pertinente. El censo de contratos será permanente.



PROYECTO BASE

SÉPTIMA: Todos los contratos que antes de la entrada en vigencia de la presente ley se hayan celebrado en moneda extranjera, deberán adecuarse a las formalidades contenidas en esta en un lapso no mayor de tres (03) meses



PROYECTO BASE

OCTAVA: En aras de erradicar el latifundio urbano se obliga a todos aquellos propietarios de edificios de vieja data destinados al arrendamiento, y construidos hasta el año de 1987, bien sean de persona naturales, jurídicas o asociaciones de hecho, a ofertar en venta los inmuebles que ocupan los inquilinos, ocupantes o cualquier otra familia o persona que habite el inmueble en cuestión, indistintamente el tiempo que estos tengan ocupándolo, en un lapso máximo de ciento ochenta (180) días, a partir del momento en que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda fije el precio de venta según los métodos establecidos en esta ley.



Aquellos propietarios que luego de pasado el lapso no oferten en venta los inmuebles a los que refiere este artículo, los inquilinos u ocupantes de estos inmuebles se dirigirán a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda de su región, a notificar esta novedad. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda publicará carteles solicitando la presencia de los propietarios del edificio en cuestión. Estos carteles se publicarán dos (02) veces por semana en un diario de circulación regional y nacional durante treinta días continuos. Si pasados quince días (15) después de la última publicación el propietario no comparece ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, esta Superintendencia mediante la vía de expropiación adquirirá la propiedad del inmueble y a partir de este momento y durante los treinta 30 días siguientes comenzará el proceso de adjudicación y transferencia de propiedad a los inquilinos que ahí ocupan.



PROYECTO BASE

NOVENA: se obliga a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda a fijar el valor de venta de los inmuebles a los que refiere el artículo anterior. Para esto se tomara en cuenta el estado de la bienhechuría, y en ningún caso se tomaran en cuenta para el cálculo del valor de la tierra, los factores de ubicación y precios de mercado.



PROYECTO BASE

DÉCIMA: se instruye a la banca pública y privada a priorizar todos los créditos de adquisición de estos inmuebles, tomando en cuenta el interés colectivo del país.

DÉCIMA PRIMERA: el estado está en la obligación mediante el Banco Nacional de la Vivienda Y Hábitat BANAVIH de otorgar subsidios a todas aquellas personas de la tercera edad o discapacitados que la banca no pueda atender.



PROYECTO BASE

DÉCIMA SEGUNDA: por estar la materia arrendaticia declarada de interés público general, social y colectivo, se obliga en todo el territorio nacional a los registros subalternos, a autenticar de forma gratuita y obligatoria todos los documentos de condominios de los edificios de vieja data, menores al año 1987. Visto que estos inmuebles carecen de toda o gran parte de la documentación contenida en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, se solicita a los Registradores autenticar con la documentación que exista, condicionando la entrega de todos los recaudos al registro por el lapso de un (01) año. Si al término de un (01) año esta documentación no se ha entregado, se dará un (01) año mas de prórroga. Si al termino del año de prórroga no se ha entregado la documentación se suspenderán los efectos del documento hasta tanto se consigne la documentación necesaria.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

PROPUESTA DE DISPOSICIÓN TRANSITORIA REFERIDA AL ARTÍCULO 56.



Propuesta de Disposición Transitoria referida al artículo 56.

DÉCIMA TERCERA: Los arrendadores o arrendadoras y arrendatarios o arrendatarias que se encuentren sujetos al procedimiento de consignación judicial de pagos producto de la relación arrendaticia ante los tribunales de consignación de la República, tendrán un año a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para adecuar el pago del canon de arrendamiento en base a las condiciones establecidas en el artículo 59 de presente ley.

Transcurrido el año referido, prescribe la acción de retirar lo consignado por parte de los titulares de la relación arrendaticia y los recursos que se encuentren sin reclamo en las cuentas bancarias destinadas a consignación, serán destinados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda al Fondo de Seguridad Social del Inquilino y del Pequeño Arrendador.

En los casos de relaciones arrendaticias anteriores a la entrada en vigencia de la presente Ley, en los cuales el arrendador no comparezca o no se encuentre identificado, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y el arrendatario suscribirán el acuerdo establecido en el artículo 59 a favor de los herederos del propietario del inmueble salvo la excepciones que establezca la Ley por concepto de herencia yacente. Los intereses generados producto del depósito del pago del canon de arrendamiento, serán en función del Fondo de Seguridad Social del Inquilino y del Pequeño Arrendador.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

DISPOSICIÓN DEROGATORIAS





SIN MODIFICACIÓN

DISPOSICIÓN DEROGATORIAS



PROYECTO BASE

ÚNICA: Se derogan todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, que se relacionen con el arrendamiento de viviendas, habitaciones y/o pensiones.



PROPUESTA

ÚNICA: Se derogan todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, destinadas, relacionadas o vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS

DISPOSICIONES FINALES



PROYECTO BASE

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

Dada, firmada y sellada en el Hemiciclo Protocolar del Palacio Federal Legislativo, a los _____ (____) del mes de _____, del año dos mil once (2011), Años 200° de la Independencia, 152° de la Federación y 11° de la Revolución.

CÚMPLASE Y EJECÚTESE