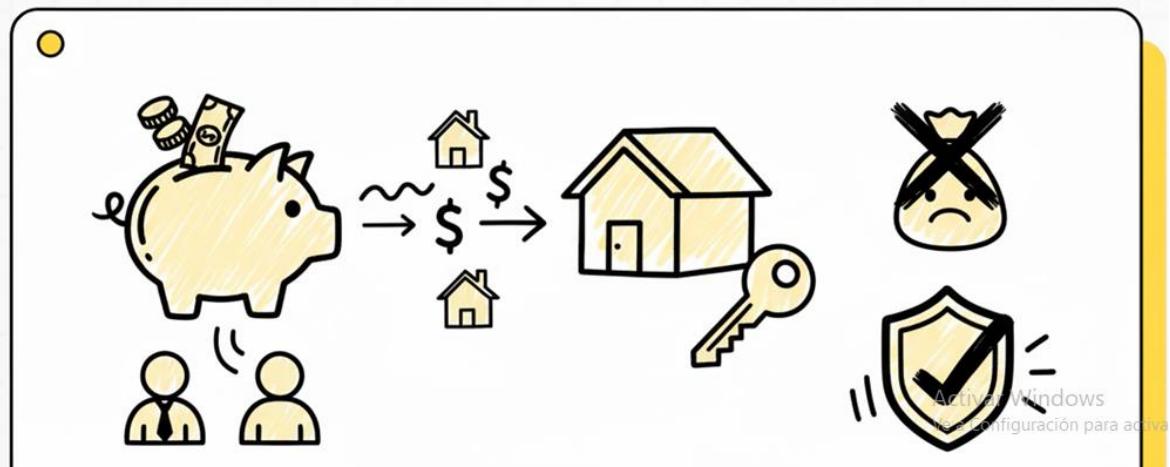


Es un gusto ayudarte a organizar la información legal y tributaria que rodea a la institución de **VIVIENDA** (Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat - SNVH) en Venezuela, cubriendo las obligaciones desde la perspectiva del patrono y el trabajador, los procedimientos asociados y las sanciones aplicables.

## VIDEO AUDIO PDF

# BANAVIH: Vivienda Explicada



El marco normativo principal se basa en la ley que regula el Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, cuyo órgano administrador es el **Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH)**.

---

### I. Obligaciones y Trámites del Contribuyente (Patrón o Empleador)



El patrono, sea persona natural o jurídica, tiene obligaciones de afiliación y de aporte al **Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV)**.

### Deberes del Patrono



#### A. Desde la Constitución e Inicio de Operaciones

1. **Afiliación:** La persona jurídica pública o privada debe **afiliarse al FAOV** en el lapso establecido en las normas sublegales emitidas por el Ministerio con competencia en vivienda y hábitat.
2. **Afiliación de Trabajadores (Ingreso):** El patrono debe **afiliar al trabajador o funcionario** dentro del lapso establecido en la normativa sublegal.
3. **Registro de Trabajadores:** La entidad de trabajo que utilice un sistema de gestión empresarial deberá incluir funcionalidades vinculadas con las tablas de trabajadores, incluyendo la referida a **Vivienda (BANAVIH)**.

#### B. Durante la Operación (Tarifas y Aportes)

El **Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV)** se constituye con el ahorro obligatorio proveniente de los aportes monetarios del trabajador bajo dependencia y su patrono.

Componente del Aporte	Porcentaje / Fracción del Salario Integral	Responsable del Pago	Base Legal Detallada
<b>Aporte Total Obligatorio</b>	<b>Tres por ciento (3%)</b> del salario integral.	Patrono (Agente de Retención)	Art. 33
<b>Aporte del Patrono</b>	<b>Dos tercios (2/3)</b> del aporte mensual (equivalente al 2% del Salario Integral).	Patrono	Art. 33
<b>Aporte del Trabajador</b>	<b>Un tercio (1/3)</b> del aporte mensual (equivalente al 1% del Salario Integral).	Trabajador (retenido por el Patrono)	Art. 33

#### Puntos Clave de la Operación:

- **Pago y Recaudación:** El empleador o empleadora debe **retener** el ahorro obligatorio del trabajador y **depositar** su aporte correspondiente en la cuenta individual del FAOV, dentro de los **primeros cinco (5) días hábiles de cada mes**.
- **Reporte de Novedades:** El patrono debe reportar las novedades en su nómina según lo establecido en las normas sublegales.
- **Base de Cálculo:** El porcentaje aportado por el empleador (2/3) **no formará parte de la remuneración** que sirva de base para el cálculo de las prestaciones e indemnizaciones sociales.
- **Fondos para Créditos:** El sector bancario tiene la obligación de destinar un porcentaje anual de sus recursos propios a la **cartera hipotecaria obligatoria** para la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de viviendas principales. Anteriormente, se mencionaba un porcentaje del veinte por ciento (20%) de la cartera anual obligatoria para créditos hipotecarios.

#### C. Durante la Relación Laboral (Incidencias y Suspensión)

- **Suspensión de la Relación Laboral:** En caso de suspensión de la relación de trabajo, el patrono o la patrona debe continuar cumpliendo con las obligaciones relativas a las **cotizaciones establecidas por el Sistema de Seguridad Social** (que incluye vivienda), si fuera procedente.

#### D. Conclusión de la Relación Laboral

El fin de la relación de trabajo no extingue los derechos acumulados en los fondos de vivienda del trabajador:

- **Jubilación o Pensión:** El usuario podrá disponer de los aportes al FAOV por haber sido beneficiario de jubilación, pensión de vejez, invalidez o discapacidad, a menos que manifieste su voluntad de continuar cotizando al Fondo de Ahorro Voluntario (FAVV).
- **Fallecimiento:** El saldo de la cuenta individual de ahorro (obligatorio o voluntario) del usuario fallecido formará parte del **haber hereditario**.

---

## II. Beneficios y Usos para el Trabajador (Usuario)

Los recursos del Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda y el Fondo de Ahorro Voluntario se pueden utilizar para:

- **Adquisición, Construcción, Sustitución, Restitución, Mejora** para la reparación o remodelación de **vivienda principal** y hábitat.
- **Refinanciamiento o pago de créditos hipotecarios.**

**Requisito Mínimo de Acceso:** Los usuarios deben estar inscritos en los fondos durante un período de tiempo mínimo de **seis (6) meses consecutivos o no** para acceder a los beneficios del Sistema, aunque los sujetos de atención especial pueden ser exceptuados.

#### Beneficios Tributarios Indirectos (ISLR / IGP):

- **Desgravámenes ISLR:** Lo pagado por concepto de cuotas de intereses en préstamos para la adquisición de la vivienda principal no podrá ser superior a **mil unidades tributarias (1.000 U.T.)** por ejercicio. Si se trata de alquiler de la vivienda principal, el desgravamen no podrá exceder de **ochocientas unidades tributarias (800 U.T.)** por ejercicio.
- **Exención IGP:** La **vivienda registrada como principal** ante la Administración Tributaria está exenta del Impuesto a los Grandes Patrimonios (IGP), hasta por un valor de sesenta y cuatro millones de Unidades Tributarias (**64.000.000 U.T.**). En otros artículos, simplemente se establece la exención para la vivienda principal.

---

## III. Sanciones Inherentes a la Institución de Vivienda

El control, inspección y supervisión es ejercido por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat y **BANAVIH**, y las contravenciones son sancionadas por la Presidenta o el Presidente de BANAVIH.

Las sanciones se calculan en Bolívaress basados en el **Tipo de Cambio de la Moneda de Mayor Valor Publicado por el Banco Central de Venezuela (TCMCMMV)**.

#### A. Sanciones a Patrones (Art. 98)

Infracción	Sanción (Monto Máximo)
<b>Falta de Afiliación al FAOV</b> (Persona Jurídica)	Amonestación pública y multa según nómina:
Nómina \$\leq 50\$ trabajadores	Hasta <b>165 veces</b> el TCMCMMV.
Nómina \$> 50\$ y \$\leq 100\$	Hasta <b>330 veces</b> el TCMCMMV.
Nómina \$> 100\$ trabajadores	Hasta <b>1.000 veces</b> el TCMCMMV.
<b>No afiliar a un trabajador individual</b>	Hasta <b>4 veces</b> el TCMCMMV, por cada trabajador no afiliado.
<b>Incumplimiento de reporte de novedades de nómina</b>	Entre <b>40 veces y 400 veces</b> el TCMCMMV por cada reporte omitido.
<b>Incumplimiento de la obligación de pagar los aportes</b> (Ahorrista Obligatorio)	Multa equivalente hasta <b>20 veces</b> el TCMCMMV por aporte no enterado, más el pago de los aportes omitidos y el rendimiento que se debió generar.
<b>Negativa del representante a recibir la notificación</b> de inicio de procedimientos	<b>Cierre del establecimiento por un (1) día</b> y amonestación pública.
<b>Desacato a actos normativos y órdenes</b> (Persona Jurídica)	Hasta <b>1.800 veces</b> el TCMCMMV.
<b>Falta de suministro o falsedad de información</b> (Persona Jurídica)	Hasta <b>750 veces</b> el TCMCMMV.

#### B. Sanciones a Operadores Financieros (Art. 99)

Infracción	Sanción
<b>No depositar inmediatamente los aportes</b> (retraso en enterar los fondos)	Multa equivalente a <b>diez centésimas (0,10) veces</b> el TCMCMMV de forma diaria por cada un bolívar (Bs. 1,00) no enterado.
<b>Retardo en la devolución de recursos solicitados</b>	Multa de hasta el <b>diez por ciento (10%)</b> del monto retenido, más intereses moratorios.
<b>Divulgar informaciones inexactas o desactualizadas</b> de las normas	Multa de hasta <b>3.600 veces</b> el TCMCMMV.

**Denegar injustificadamente créditos u**

ofrecer servicios en condiciones no  
aprobadas

Multa de hasta **18.000 veces** el TCMCMV.

**Reincidencia** en infracciones

Sanción accesoria de **inhabilitación** para participar  
en el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

**Desacato** a cualquier supuesto (ej. falta de  
pago de multas)

Suspensión de la certificación hasta por **seis meses**.

**Intereses Moratorios:** La falta de pago de las obligaciones hace surgir la obligación de pagar intereses moratorios equivalentes a **1,2 veces la tasa activa bancaria**.

Para visualizar la compleja red de regulaciones y responsabilidades en torno a la vivienda, se podría imaginar que la institución es como una tubería: cada contribuyente (patrón/trabajador) debe asegurar un flujo constante y preciso de recursos hacia los fondos (FAOV/FAVV). **Cualquier obstrucción o desvío en el camino (falta de afiliación, retención, o pago tardío) resulta en una "fuga" inmediata de recursos y activa el sistema de sanciones (multas y cierres) para restaurar el flujo, ya que el destino final (la vivienda digna) es considerado un servicio de interés público y social.**

