



RAFFALLI  
DE LEMOS  
HALVORSSEN  
ORTEGA  
ORTIZ  
ABOGADOS



**ARAQUEREYNA**

J-00242295-5

# **Ley Marco para la Promoción y Reactivación de la Industria de la Construcción y otros Sectores Conexos con Rango de Ley Orgánica**

Maripi Viso  
Juan Raffalli  
Tulio Álvarez

# I. Disposiciones Generales

- Se determina el objeto de la Ley, el cual es establecer el marco normativo dirigido a la reactivación de la industria de la construcción y sectores conexos.
- Se delimita la industria de la construcción, la cual comprende el diseño, mantenimiento y la ejecución de obras de arquitectura e ingeniería, así como los estudios y actividades conexas que estén dirigidos a la construcción de las mismas.
- Las disposiciones de la ley marco serán aplicables a todas las actividades del sector construcción y constituyen el marco normativo general que deberá seguir el Estado para reactivar la construcción.

# I. Disposiciones Generales

- Principales finalidades de la Ley Marco:
  - Fortalecer a la empresa privada
  - Incrementar la ocupación y oferta de empleo.
  - Fomentar nuevas inversiones en este sector y en los asociados.
  - Fomentar la ejecución de obras de infraestructura bajo el régimen de las APP.
  - Crear un régimen impositivo especial para la inversión privada en el sector.
  - Crear las condiciones idóneas para la reparación, conservación y mantenimiento de obras existentes.

# I. Disposiciones Generales

- Principales finalidades de la Ley Marco:
  - Remover los obstáculos que desincentivan la construcción de viviendas.
  - Impulsar condiciones equitativas entre el inversionista y el promotor en la preventa y venta de inmuebles.
  - Promover la construcción en las siguientes áreas: infraestructura turística, institutos de educación, centros de asistencia médica, vialidad, centros deportivos y puertos y aeropuertos.
  - Desarrollar programas de construcción de viviendas para atender el déficit habitacional.

## II. Incentivos Fiscales para la Industria de la Construcción

- Rebaja del 10% del ISLR de las nuevas inversiones en los próximos 5 años, a los titulares de enriquecimientos derivados de actividades de construcción, en estos rubros:
  - Adquisición de nuevos equipos o tecnologías en materia de construcción.
  - Mejoras de equipos de construcción existentes.
  - Constitución de sociedades mercantiles o adquisición de acciones en sociedades respecto de las cuales su enriquecimiento principal provenga de la construcción.
  - Formación y capacitación de los trabajadores del sector construcción.

## II. Incentivos Fiscales para la Industria de la Construcción

- Rebaja del 75% del ISLR del monto de las nuevas inversiones en el sector turismo, a los titulares de enriquecimientos derivados de servicios turísticos, inscritos en el Registro Turístico Nacional (RTN).
- Se establece la posibilidad para el Ejecutivo de otorgar exoneraciones totales o parciales del ISLR, IVA e impuestos aduaneros y gravámenes a la importación en enriquecimientos derivados de la construcción, así como en la importación de bienes y servicios para la construcción.
- Se establecen varias opciones para la determinación del enriquecimiento gravable en los supuestos de obras que superen un ejercicio fiscal, a opción de la empresa constructora.

## II. Incentivos Fiscales para la Industria de la Construcción

- Se crea un Impuesto Único a la Transferencia de Inmuebles, mediante la fijación de una tarifa única de cinco por ciento (5%) aplicable al costo comprobado de adquisición de bienes inmuebles que sean construidos bajo la vigencia de la ley marco, liquidable antes del registro del documento de venta.

### III. Del Programa Hogar Semilla En El Marco Del Plan Nacional De Viviendas

- Se declara la ejecución del “Programa Hogar Semilla” como un proyecto de Estado del mayor interés público.
- El “Programa Hogar Semilla” contempla un proceso de gestión compartida de construcción de viviendas y participación, individual o colectiva, de los beneficiarios bajo un esquema concertado de ejecución.
- Se crea el Fondo Nacional del Programa Hogar Semilla, el cual estará conformado por los recursos que el Estado asigne a este programa, asignaciones extraordinarias, convenios interinstitucionales y recursos de financiamientos internacionales.



### III. Del Programa Hogar Semilla En El Marco Del Plan Nacional De Viviendas

- El derecho a enajenar el inmueble obtenido en el marco del “Programa Hogar Semilla” estará subordinado al cumplimiento de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de protocolización del documento de propiedad.
- Se simplifican los trámites administrativos en el marco del “Programa Hogar Semilla”.

## IV. De los Incentivos para la Construcción de Inmuebles

- Se permite la preventa, recepción de todo o parte del precio antes del registro del documento de venta, siempre que quien lo reciba cumpla con los siguientes requisitos:
  - Debe ser el propietario del terreno.
  - Debe haber obtenido todos los permisos y autorizaciones para iniciar la obra.
  - Debe haber constituido un fideicomiso, para el depósito del precio que será entregado a medida que avance la obra.

## IV. De los Incentivos para la Construcción de Inmuebles

- Se permiten las operaciones en moneda extranjera: preventa, venta y arrendamiento, entre otras.
- En los procedimientos de ejecución de desalojo de una vivienda principal, si el Ministerio competente no provee destino habitacional al sujeto afectado en un plazo de 180 días, se procederá a la ejecución del mismo.
- Se desafectan las tierras privadas del régimen previsto en la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario.

## V. De las Inversiones Extranjeras en la Industria de la Construcción

- El Estado promoverá y garantizará las inversiones extranjeras dirigidas a la construcción y desarrollo de obras de infraestructura y vivienda.
- Formas de inversión extranjera que se promueven y protegen:
  - Inversión directa para la celebración de acuerdos con sociedades venezolanas.
  - Aportes de un inversionista extranjero en acuerdos de coparticipación con sociedades nacionales destinadas a la construcción.
  - Inversión en sociedades mercantiles nacionales.
  - Cualquier otra modalidad.

## V. De las Inversiones Extranjeras en la Industria de la Construcción

- Los inversores extranjeros en los contratos de obra de interés nacional o concursos internacionales estarán obligados a crear consorcios o asociaciones con empresas nacionales y a contratar en un determinado porcentaje bienes y servicios nacionales.

## VI. Régimen Especial de Contrataciones Públicas

- La contratación pública se regirá por los siguientes parámetros:
  - En los concursos cerrados y consultas de precios solo se invitarán empresas nacionales.
  - En caso de no alcanzar el mínimo legal exigido por falta de empresas nacionales inscritas y calificadas en el Registro Nacional de Contratistas, se podrán completar las vacantes invitando a empresas internacionales.
  - Aquellos convocados deberán cumplir con los requisitos técnicos, legales y financieros exigidos para cada contratación.
- El presupuesto se podrá fijar en divisas extranjeras como moneda de referencia para preservar el valor del mismo.
- El precio por la ejecución del contrato podrá ser ajustado de presentarse de forma imprevisible alguna variación de precio que afecte el valor de la obra.

## VII. Régimen Especial de Contrataciones Públicas

- En caso de atraso en el pago o en el cumplimiento de otras obligaciones económicas por parte del Ente Contratante superior a 30 días calendarios, el Contratista tendrá derecho a una prórroga equivalente al atraso incurrido.
- Si el atraso llegase a superar los 60 días calendarios y fuese por cantidades superiores al 10% del monto del contrato más el porcentaje que represente el saldo no amortizado del anticipo, el Contratista tendrá derecho a paralizar la obra, notificando al Ente contratante.

## VIII. De las Asociaciones Público Privadas para el Desarrollo de Obras Civiles de Interés Público

- Se declara de interés nacional la promoción de la inversión extranjera por medio de Asociaciones Público Privadas.
- Se consideran áreas prioritarias para las Asociaciones Público Privadas la vialidad, puertos, aeropuertos, agua potable, energía, ferrocarriles y vivienda.
- Los contratos de Asociación Público Privadas deberán incluir el arbitraje como medio de resolución de conflictos. Podrá también incluirse la mediación con asistencia de un tercero neutral (mediador).
- Se crea el Sistema Nacional de Promoción de la Inversión Privada (SNPIP) con el fin de promover, fomentar y agilizar la inversión privada.



## IX. Disposiciones Transitorias

- Los órganos del Poder Público Nacional y Estatal a los que les sean aplicables estas normas deberán ajustarse a las mismas dentro de los 6 meses posteriores a la entrada en vigencia de esta Ley.
- En un lapso no mayor a 6 meses posteriores a la entrada en vigencia de esta Ley, el Ejecutivo Nacional deberá reformular el Plan Nacional de Desarrollo en Vivienda y Hábitat y el Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.
- Dentro del año calendario posterior a la entrada en vigencia de esta Ley, se deberá dictar una ley que regule la venta anticipada o preventa de inmuebles destinados a vivienda como consecuencia de la derogatoria de la Ley Contra la Estafa Inmobiliaria.

## IX. Disposiciones Transitorias

- Se seguirán aplicando las disposiciones de la Ley de Contrataciones Públicas y las de la Ley Orgánica sobre Promoción de la Inversión Privada bajo el Régimen de Concesiones, con excepción de las materias reguladas en esta ley, mientras se reforman o se dictan las leyes especiales que establezcan los nuevos mecanismos de contratación pública y las Asociaciones Público Privadas.
- Dentro del plazo de 6 meses contados a partir de la vigencia de la presente ley, el Ejecutivo Nacional dictará la normativa relacionada con el subsidio directo habitacional, estableciendo un procedimiento práctico, ágil y eficiente para el otorgamiento de los subsidios, con un estricto sistema de selección basado en un método de elegibilidad de beneficiarios transparente y confiable.

## IX. Disposiciones Transitorias

- La Asamblea Nacional deberá en un plazo de un año reformar la Ley Orgánica del Trabajo, Trabajadores y Trabajadores para incluir un capítulo que regule a los trabajadores de la construcción.

## X. Disposiciones Derogatorias

- Ley contra la Estafa Inmobiliaria
- Resolución N° 165 de 22/08/2012 del MINVIH que desarrolla la Ley contra la Estafa Inmobiliaria.
- Ley de Tierras Urbanas.
- Decreto-Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Vivienda.
- Decreto-Ley para la Determinación del Justiprecio de Bienes Inmuebles en los casos de Expropiaciones de Emergencia con fines de Poblamiento y Habitabilidad.
- Resolución N°46 del MINVIH de fecha 14 /03/2016.
- Artículo 34 de la Ley de Propiedad Horizontal.

## X. Disposiciones Derogatorias

- Todos los artículos de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario que hagan referencia a la afectación de tierras con vocación agraria de propiedad privada, así como el procedimiento expropiatorio en ella previsto.
- Los artículos 54, 84, 85, 86, 87, 88 y numeral 12 de artículo 141 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.
- El artículo 13 del Decreto-Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas.
- El párrafo segundo del artículo 17 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.
- El artículo 23 de la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda.

## X. Disposiciones Derogatorias

- El literal “e” del artículo 41 de la Ley de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.
- El Capítulo VIII del Título V del Decreto-Ley de Contrataciones Públicas, relativo a las medidas preventivas administrativas.
- Toda disposición legal que establezca un régimen de reserva absoluta o exclusión de la actividad privada en la gestión o explotación de los servicios e infraestructuras relacionados con las áreas identificadas en el artículo 33 de esta Ley.
- Toda otra disposición legal o sublegal que colida con las reglas y principios establecidos en la Ley Marco.

Álvarez, Sánchez & Asociados

WILMINGTON OFFICES OF ASSOCIADOS

*Abogados*

RIF-J-40142327-2



# ARAQUEREYNA

J-00242295-5



RAFFALLI

DE LEMOS

HALVORSSEN

ORTEGA

ORTIZ

A B O G A D O S

