

**UNIVERSIDAD DE ORIENTE  
NÚCLEO MONAGAS  
ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES Y ADMINISTRATIVAS  
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA**



**ANÁLISIS DE LOS CONTROLES EJERCIDOS POR EL BANCO  
DE VENEZUELA S.A., BANCO UNIVERSAL, EN EL  
OTORGAMIENTO Y RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS  
CONCEDIDOS DE LOS RECURSOS PROVENIENTES  
DEL FONDO MUTUAL HABITACIONAL  
DURANTE EL AÑO 2003**

**Asesor Académico:**  
Lcdo. Fidel. García

**Presentado por:**  
Br. Jenny. González

**Trabajo de grado como requisito para el título como  
Licenciado de Contaduría Pública**

**Maturín, Junio de 2005**

**UNIVERSIDAD DE ORIENTE  
NÚCLEO DE MONAGAS  
ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES Y ADMINISTRATIVAS  
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA**



**ANÁLISIS DE LOS CONTROLES EJERCIDOS POR EL BANCO  
DE VENEZUELA S.A., BANCO UNIVERSAL, EN EL  
OTORGAMIENTO Y RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS  
CONCEDIDOS DE LOS RECURSOS PROVENIENTES  
DEL FONDO MUTUAL HABITACIONAL  
DURANTE EL AÑO 2003**

**APROBADO**

---

**Lcdo. NOGUEL RODRÍGUEZ  
JURADO**

---

**Lcdo. HENRY ALFONSO  
JURADO**

---

**Lcdo. FIDEL GARCIA  
ASESOR**

**MATURÍN, JUNIO 2005**

## **DEDICATORIA**

A Dios Todopoderoso y a la Virgen quienes me acompañan siempre ayudándome a alcanzar mis metas.

A mis abuelos: Ciro y Carmen Luisa porque siempre he podido contar con ellos, por su apoyo incondicional, por estar a mi lado en cada uno de mis pasos y porque sé abuelita que estas muy orgullosa de este logro.

A mis Padres a quienes debo mi existencia y formación en especial a mi madre por su amor; confianza y apoyo .

A mis Hermanos: Luigi y el Negro por su estímulo a seguir adelante.

A Enrique por todo su apoyo y por aguantarme todos mis estados de tensión. T.Q.M.

A mis tías y a mis primitas; por su afecto y esperanzas.

**JENNY**

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios Todopoderoso y a la Virgen por darme salud y protección.

Al profesor Fidel García por su colaboración y orientación al servirme de asesor.

A la licenciada Jennifer Rojas, auditor de Carpio & Asociados, por toda la información suministrada para la realización de este trabajo.

A todos los profesores, que han contribuido con el desarrollo de mis conocimientos.

Al Banco de Venezuela sucursal Maturín por la colaboración prestada en los momentos que hizo falta alguna información.

A ti abuela y a ti mamá por todos los recursos aportados para esta investigación.

Y a ti Enrique por cada una de esas veces que me fuiste a buscar información, en las que te hice correr, ir y venir, por estar siempre a mi lado y brindarme tu cariño.

***Gracias a todos***

***JENNY***

## INDICE

<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>INDICE</b> .....	<b>v</b>
<b>ÍNDICE DE CUADROS</b> .....	<b>viii</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>ix</b>
<b>INTRODUCCION</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>3</b>
<b>EL PROBLEMA</b> .....	<b>3</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	<b>3</b>
<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>5</b>
Objetivo General .....	<b>5</b>
Objetivos Específicos .....	<b>5</b>
<b>JUSTIFICACION</b> .....	<b>6</b>
<b>DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	<b>6</b>
<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS</b> .....	<b>7</b>
<b>CAPITULO II</b> .....	<b>10</b>
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>10</b>
<b>ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	<b>10</b>
<b>BASES TEÓRICAS</b> .....	<b>11</b>
Evolución Histórica del Crédito .....	<b>11</b>
Definición del Crédito .....	<b>12</b>
Objeto del Crédito .....	<b>13</b>
Importancia del Crédito .....	<b>13</b>
Efectos del Crédito .....	<b>14</b>
Función del Crédito .....	<b>15</b>
Clases de Crédito .....	<b>15</b>
Crédito Bancario.....	<b>18</b>
Importancia del Crédito Bancario.....	<b>19</b>
Control de los Créditos Bancarios .....	<b>20</b>
El Contrato de Crédito .....	<b>21</b>
Limitaciones a la Creación del Crédito Bancario.....	<b>22</b>
Planificación de las Carteras de Crédito.....	<b>23</b>
El Estudio de Crédito.....	<b>23</b>
Análisis Cualitativo y Cuantitativo del Crédito.....	<b>24</b>
Objetivos del Estudio de Crédito.....	<b>26</b>
Elementos Fundamentales para la Concesión de un Crédito.....	<b>26</b>
<b>BASES LEGALES</b> .....	<b>28</b>
Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.....	<b>28</b>
Ley de Política Habitacional .....	<b>29</b>

Decreto con Rango y Fuerza de ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional .....	30
Requisitos para ser Beneficiarios del Préstamo del Ahorro Habitacional .....	32
Recaudos Necesarios para Acceder a un Crédito Habitacional .....	34
Fondo de Garantía.....	36
Fondo de Rescate .....	37
Constitución, Objeto y Condiciones Generales del Fondo Mutual Habitacional	38
Organismos Involucrados en la Administración del Fondo Mutual Habitacional .....	40
<b>IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.....</b>	<b>41</b>
Reseña Histórica de la Empresa .....	41
Objetivo de la Empresa .....	43
Misión y Visión de la empresa .....	43
Misión.....	43
Visión Ser los primeros, ser los mejores .....	44
Como Opera el Banco de Venezuela, S.A. Banco Universal el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.....	44
Junta Directiva Banco de Venezuela/Grupo Santander.....	48
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>50</b>
<b>MARCO METODOLOGICO.....</b>	<b>50</b>
TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	50
NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	50
UNIVERSO O POBLACIÓN .....	50
TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN .....	51
ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN .....	52
RECURSOS NECESARIOS.....	52
Humanos.....	52
Recursos Tecnológicos y Materiales .....	52
<b>CAPITULO IV .....</b>	<b>53</b>
<b>ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS .....</b>	<b>53</b>
RECAUDOS EXIGIDOS, POR LA INSTITUCIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN CRÉDITO HABITACIONAL .....	53
COMPROBACIÓN DE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES CONTEMPLADAS EN LA LEY DE POLÍTICA HABITACIONAL, RESOLUCIONES, NORMAS Y DECRETOS ESTABLECIDOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO.....	59
REVISIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS SALDOS DE LA CARTERA DE CRÉDITO OTORGADOS POR CONCEPTO DE POLÍTICA HABITACIONAL .....	62
COMPROBACIÓN DE QUE LA CARTERA DE CRÉDITO ESTE AMPARADA POR EL FONDO DE GARANTÍA Y EL FONDO DE RESCATE.....	71
EVALUACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO EN ATENCIÓN A MONTO, ORIGEN, VENCIMIENTO Y MOROSIDAD .....	75

REVISIÓN DE LA PROPORCIÓN EN QUE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR LA INSTITUCIÓN FINANCIERA SE ENFOCAN EN ATENCIÓN AL MERCADO PRIMARIO O MERCADO SECUNDARIO .....	77
<b>CAPITULO V .....</b>	<b>80</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>80</b>
CONCLUSIONES.....	80
RECOMENDACIONES .....	82
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>84</b>

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>Cuadro N° 1</b> .....	<b>61</b>
Fusiones Comerciales del Banco de Venezuela	
<b>Cuadro N° 2</b> .....	<b>64</b>
Créditos en Subrogación:	
<b>Cuadro N° 3</b> .....	<b>64</b>
Créditos en Construcción	
<b>Cuadro N° 4</b> .....	<b>65</b>
Créditos sin Calificación del CONAVI	
<b>Cuadro N° 5</b> .....	<b>66</b>
La Cartera de Créditos a Largos Plazo	
<b>Cuadro N° 6</b> .....	<b>68</b>
Movimiento de la Cartera de Crédito a Largo Plazo	
<b>Cuadro N° 7</b> .....	<b>70</b>
Rendimientos Generados Durante el Año 2003	
<b>Cuadro N° 8</b> .....	<b>71</b>
Comisiones Cobradas	
<b>Cuadro N° 9</b> .....	<b>74</b>
Fondo de Garantía	
<b>Cuadro N° 10</b> .....	<b>75</b>
Fondo de Rescate	
<b>Cuadro N° 11</b> .....	<b>76</b>
Vencimiento y Morosidad	
<b>Cuadro N° 12</b> .....	<b>76</b>
Vencimiento y Morosidad	
<b>Cuadro N° 13</b> .....	<b>77</b>
Atraso de la Cartera de Crédito	
<b>Cuadro N° 14</b> .....	<b>78</b>
Comparativo Mercado Primario y Secundario	

**UNIVERSIDAD DE ORIENTE  
NÚCLEO DE MONAGAS  
ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES Y ADMINISTRATIVAS  
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA**



**ANÁLISIS DE LOS CONTROLES EJERCIDOS POR EL BANCO DE  
VENEZUELA S.A., BANCO UNIVERSAL, EN EL OTORGAMIENTO  
Y RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS DE  
LOS RECURSOS PROVENIENTES DEL FONDO MUTUAL  
HABITACIONAL DURANTE EL AÑO 2003**

**Asesor Académico:  
Lcdo. Fidel García**

**Autor:  
Br. Jenny González**

**RESUMEN**

El crecimiento poblacional del país ha ocasionado un déficit de viviendas, por lo que el sistema financiero fomenta los créditos en busca de soluciones a esta situación. La recaudación del sistema de ahorro habitacional actualmente se realiza a través de la banca del país, manteniendo por ende estas instituciones una cartera de créditos otorgados de los recursos del Fondo Mutual Habitacional. El Banco de Venezuela S.A. Banco Universal es una de las instituciones que maneja la concesión de créditos habitacionales derivados de dichos recursos. En tal sentido se decidió emprender una investigación acerca de los controles que ejerce esta institución financiera en el otorgamiento y recuperación de los recursos provenientes del fondo mutual habitacional que tienen en su haber, esto con el fin de constatar si cumple con las normativas emanadas por las leyes y organismos encargados de la supervisión de dichos fondos; así como el manejo de la cartera de crédito en cuanto a su distribución, origen, vencimiento y morosidad. Evaluando también los aspectos generales, legales y contables que involucra ser beneficiario de un crédito habitacional tanto para corto plazo destinado a la producción de viviendas por parte de las promotoras como para largo plazo representados por las personas naturales beneficiadas por el subsistema de vivienda y política habitacional.

## INTRODUCCION

La Ley de Política Habitacional, es concebida como un instrumento del área social que busca la participación de entes de carácter publico, privado o mixto en la administración de los recursos del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Debido al crecimiento estadístico que existe en Venezuela se ha ido canalizando el sistema financiero hacia los sectores que no poseen vivienda, pudiendo servirse de distintas fuentes de ahorro habitacional para satisfacer las necesidades de esta.

Actualmente la recaudación de este sistema de ahorro se da a través de entidades de ahorro y préstamo y de la banca del país. Este escenario a contribuido a que dichas instituciones financieras mantengan una cartera de créditos otorgados de los recursos que tienen en su haber del ahorro habitacional.

La cartera de crédito por concepto de política habitacional está estructurada en dos grupos diferenciados, en uno esta lo correspondiente a créditos a corto plazo, cuyos beneficiarios son los constructores de proyectos del subsistema de vivienda y política habitacional, y en el otro, los prestamos a largo plazo, cuyos beneficiarios son los ahorristas.

La presente investigación se dirige a revelar la forma en cómo el Banco de Venezuela S.A., Banco Universal manejó la cartera de créditos otorgada de la política habitacional, durante el año 2003, reflejando su saldo y lo correspondiente a créditos vencidos y vigentes; así como los requisitos exigidos por la institución para ser beneficiario de uno de estos créditos y para conocer un poco más de esta temática se efectuó esta investigación la cual consta de 5 capítulos en los que se exponen lo siguiente:

- Capitulo I: Donde se plantea la problema, los objetivos que se persiguen cumplir y se justifica la investigación.
- Capitulo II: El marco teórico, en el que se identifica la empresa, se detalla el crédito y el basamento legal que ampara el tema del trabajo.
- Capitulo III: El tipo y nivel de la investigación y las técnicas que se utilizaron para la obtención de la información.

# **CAPÍTULO I**

## **EL PROBLEMA**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El Gobierno Nacional venezolano decreta en el año 1989 la Ley de Política Habitacional buscando proporcionar soluciones al grave problema de vivienda que tiene el país debido su crecimiento y a la crisis económica que atravesaba.

Esta ley establece bases para soluciones habitacionales a través del desarrollo de una política a corto, mediano y largo plazo. Crea el ahorro obligatorio, el cual obtiene sus recurso del 1% que se le retiene al trabajador, del 2% del aporte patronal y del 5% que aporta el ejecutivo del ingreso ordinario que prevea del presupuesto anual y estos son recaudados a través de la banca del país.

Las instituciones financieras recaudadoras de los aportes que constituyen los recursos del Fondo Mutual Habitacional, brindan el servicio de otorgamiento de créditos a corto y largo plazo que pasan a conformar la llamada cartera de crédito por concepto de política habitacional.

Para la mayoría de los venezolanos, el conseguir una vivienda implica que esta esté amparada por un crédito habitacional. Comprar un inmueble a través de la Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, conocida como LPH, es una opción que tienen los venezolanos que aportan mensualmente al Fondo Mutual Habitacional. Esta oportunidad es importante para aquellas familias cuyos ingresos mensuales superen las 20 Unidades Tributarias. Sin embargo, en virtud de que las exigencias para optar a un crédito son cuesta arriba para muchos, se planea oficializar

próximamente la modificación de los subsidios a la demanda y de las tasas de interés, con la finalidad de ampliar los beneficios para los sectores más necesitados de la población. Las entidades bancarias están ligadas a dicha actividad por que son encargadas de la recaudación de los aportes hechos al Fondo Mutual Habitacional y de la distribución de los créditos.

Los créditos hipotecarios que se otorgan con los recursos del Fondo Mutual Habitacional no forman parte del patrimonio de la institución bancaria y se contabiliza en forma separada según lo que establezca la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

De igual forma los bancos que reciben recursos del Fondo Mutual Habitacional deben de seguir las normativas previstas en el otorgamiento de créditos a corto plazo, destinados a las promotoras las cuales se encargan de la promoción y producción masiva de viviendas asumiendo el riesgo de operación, y a largo plazo, representado por aquellas personas naturales beneficiadas por el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

Por ende, en el momento en que le solicitan un crédito a un banco ya sea por parte de constructores o de beneficiarios de la política habitacional entran en juego una serie de análisis a los requisitos que deben cumplir para que este le sea otorgado.

El Banco de Venezuela S.A., Banco Universal participa como institución financiera recaudadora del Fondo Mutual Habitacional y por ende de la entrega de créditos provenientes de estos recursos.

Por lo anteriormente expuesto, el presente trabajo tiene por objeto evaluar el cumplimiento de los aspectos generales, legales y contables que involucra el ser beneficiario de un crédito habitacional por parte de esta institución.

## **OBJETIVOS**

### **Objetivo General**

Analizar los controles ejercidos por el Banco de Venezuela S.A., Banco Universal, en el otorgamiento y recuperación de los créditos concedidos de los recursos provenientes del Fondo Mutual Habitacional durante el año 2003.

### **Objetivos Específicos**

- Identificar los recaudos exigidos por la institución para la adjudicación de un crédito habitacional.
- Comprobar el cumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley de Política Habitacional, Resoluciones, Normas y Decretos establecidos para el otorgamiento de un crédito.
- Revisar la composición de los saldos de la cartera de crédito otorgados por concepto de política habitacional.
- Comprobar que la cartera de crédito esta amparada por el fondo de garantía y el fondo de rescate.
- Evaluar la cartera de crédito en atención a monto, origen, vencimiento y morosidad.
- Revisar la proporción en que los créditos otorgados por la institución financiera se enfocan en atención al mercado primario o secundario.

## **JUSTIFICACION**

Las instituciones financieras que participan en el sistema de ahorro habitacional poseen la facultad de otorgar créditos a corto y largo plazo de los recursos del Fondo Mutual Habitacional que recaudan. Esto no forma parte de su patrimonio y lo contabilizan en forma separada de acuerdo a lo que prevea la Superintendencia de Bancos, de la misma forma se contabilizan los créditos de estos recursos y sus recuperaciones.

Las instituciones acogidas a este régimen de ahorro deben cumplir con todas las disposiciones que establezcan las leyes, decretos y resoluciones que lo regulan y con las normativas de las instituciones involucradas en este aspecto.

Por lo planteado esta investigación busca hacer una revisión del cumplimiento de lo anteriormente expuesto por parte del Banco de Venezuela S.A., Banco Universal al momento en que este cobra u otorga un crédito de los recursos del Fondo Mutual Habitacional que tiene en su haber.

## **DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

Los datos usados en esta investigación fueron obtenidos de la sede principal del Banco de Venezuela S.A., Banco Universal, ubicada en la ciudad de Caracas, la cual recoge el total de los saldos que sus agencias y sucursales poseen en la cartera de créditos por concepto de política habitacional para el año 2003.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Banco Universal:** Se designa así a un intermediario financiero, que no solamente actúa como banco comercial, sino también como banco de inversión, y banco hipotecario. (Estévez, 1996, p.98)

**Cartera:** En materia financiera se llama cartera o portafolio al conjunto de valores mobiliarios propiedad de una persona. Podemos distinguir, hablando de bancos la cartera de créditos de la cartera de inversiones. (Estévez, 1998, p.167)

**Crédito:** Contrato por el cual una persona física o jurídica obtiene temporalmente una cantidad de dinero de otra a cambio de una remuneración en forma de intereses. Se distingue del préstamo en que solo se puede disponer de una cantidad fija, mientras que en el crédito se establece un máximo pudiendo utilizar el porcentaje que se desee. (Andersen, 1999, p.137)

**Cobranzas:** Es el conjunto de actividades que realiza una empresa para la recuperación del precio de los productos o servicios que fueron proporcionados a sus clientes mediante el uso del crédito. Cada gerente de crédito y cobranzas debe desarrollar un sistema para cobrar las cuentas vencidas a los clientes morosos. (Barandiarán, 1990, p.31)

**Fondo:** En un sentido general un fondo es la cantidad de dinero depositada en una cuenta especial para uso de determinados fines. Se habla así de fondos de garantía y de muchos otros fondos específicos que se reservan para determinados fines. (Sabino, 1991, p.116)

**Fondo de garantía:** En determinadas sociedades, empresas o instituciones, cuenta especial formada por aportaciones –periódicas o no- que tiene por objeto responder ante ciertas obligaciones especiales, dar solidez a la empresa o atender a gastos extraordinarios. A diferencia de las reservas, los fondos de garantías no se destinan a cubrir gastos recurrentes y previsibles. (Sabino, 1991, p.117)

**Fondo de rescate:** Fondo creado con el objeto de amortizar una obligación (Rosenberg, 1996, p.192)

**Mercado:** Lugar donde se efectúan numerosas transacciones. (Barandiarán, 1990, p.94)

**Mercado de crédito:** En todo sistema económico se registran operaciones de crédito , es decir de transferencia de poder adquisitivo de unos a otros, con obligación de devolución después de cierto tiempo y con pago de intereses. (Barandiarán, 1990, p.94)

**Préstamo:** Cantidad de dinero que se solicita, generalmente a una institución financiera, con la obligación de devolverlo con un interés. (Larouse multimedia, 2003)

**Protocolizar:** Incorporar al protocolo una escritura matriz u otro documento que requiera esta formalidad. (Larouse multimedia, 2003)

**Subrogación:** Sustitución, realizada por voluntad de las partes o por imperativo legal, de una persona (subrogación personal) o de una cosa (subrogación real) en el lugar que antes ocupaba otra, de forma que adquiere tanto los derechos como las obligaciones de ésta. (Andersen, 1999, p.638)

**Tasa:** Contraprestación económica que se paga a la administración por la utilización de un servicio público. (Martinez, 1988, p.185)

**Vencimiento:** Día en que vence un compromiso, plazo, deuda u obligación. (Martínez, 1988, p.195)

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

El otorgamiento y recuperación de los créditos otorgados del Fondo Mutual Habitacional en el Banco de Venezuela S.A., Banco Universal hasta los momentos no ha sido objeto de estudio por parte de los tesis de la Universidad de Oriente, Núcleo Monagas, pero si existen diversas investigaciones relacionadas con este tema, entre las cuales se pueden mencionar las siguientes:

**Guzmán Martínez, Douglas (2001)**, quien elaboró un trabajo de investigación titulado Análisis de los procedimientos ejecutados en la gerencia del Banco Industrial de Venezuela, sucursal Maturín, en la solicitud, otorgamiento y liquidación de créditos, llegando a las siguientes conclusiones: que en el Banco Industrial de Venezuela, solo se procesan las solicitudes de créditos, siempre y cuando estén enmarcadas dentro de las políticas y lineamientos, establecidos por la institución siendo estos los que determinen si el cliente es merecedor del financiamientos y que la mayor parte de los créditos solicitados en este banco corresponden a pequeños requerimientos de financiamiento.

**Natera, Marlyn (2002)**, realizó un trabajo de investigación titulado: Análisis de la cartera crediticia de Mi Casa Entidad de Ahorro y Préstamo, C.A., en el estado Monagas agencia principal; estableciendo que este banco ofrece servicios de calidad a través de sistemas automatizados contando con un departamento de crédito con personal capacitado para el otorgamiento de esto y que este sector del banco mantiene relación directa con el

departamento de contabilidad en relación a las partidas afectadas en las operaciones crediticias.

**Cova, Angela (2003)**, en su trabajo de investigación: Análisis de la variabilidad de la tasa de interés activa y su incidencia en los créditos comerciales, otorgados por el Banco Mercantil, agencia Maturín, estado Monagas durante el periodo de enero – diciembre del 2002, llegó a la siguientes conclusiones, que el banco otorga los créditos previa evaluación de los riesgos crediticios y de la constitución de las garantías que la institución haya considerado en la evaluación de los riesgos del cliente, que a raíz de los acontecimientos políticos y civiles ocurridos en el país se ha tenido un comportamiento bastante inestable en las tasas de interés derivando una reducción de la demanda de créditos y por ende un incremento de la morosidad de la misma.

## **BASES TEÓRICAS**

### **Evolución Histórica del Crédito**

Históricamente el crédito se desarrolló al mismo tiempo que la actividad comercial, pero fue en la edad media cuando adquirió una relevancia formal.

A partir de la revolución comercial de los siglos XI y XII se usó con frecuencia y en el siglo XIII Santo Tomás De Aquino formuló el concepto económico de préstamo, ligándolo, sin embargo, a consideraciones de tipo moral.

Los prestamistas medievales fueron los futuros banqueros, y los bancos operaron al principio, sobre todo, como instituciones facilitadoras de crédito. Los acuerdos entre bancos elevaron a discriminaciones del crédito a favor

de ciertos particulares o determinadas empresas próximas a la institución bancaria, y el estado se vio obligado a crear sus propias entidades de crédito, que contribuyen a romper aquellas restricciones y discriminaciones del crédito y a difundirlo entre los particulares y las empresas menos conectadas con los grandes bancos.

Del prestamista medieval al Estado de la segunda mitad del siglo XX, el camino recorrido por el crédito ha sido largo, hoy su principal función es la financiación de la producción, liberando al empresario de la limitación que significa anticipar los costes de la producción con sus propios medios dándole así la posibilidad de extender su actividad.

La complejidad el fenómeno y la variedad de las necesidades existentes han hecho que el crédito tomara formas diversas. Las fuentes que los facilitan son la banca privada y las cajas de ahorro o bien el estado a través de entidades oficiales de crédito.

### **Definición del Crédito**

La palabra crédito parece derivar del latín *credere*, que significa tener confianza, tener fé.

Crédito, en comercio y finanzas, término utilizado para referirse a las transacciones que implican una transferencia de dinero que debe devolverse transcurrido cierto tiempo. Por tanto, el que transfiere el dinero se convierte en acreedor y el que lo recibe en deudor; los términos crédito y deuda reflejan pues una misma transacción desde dos puntos de vista contrapuestos. (Biblioteca de Consulta Microsoft® Encarta® 2003).

En el crédito va ha haber un contrato en que una de las partes entrega una prestación a cambio de una contraprestación futura; el plazo que separa

a la prestación presente de la contraprestación futura se puede decir que es el plazo del crédito.

Si hay una diferencia de cantidad o de valor entre la prestación que se efectúa de inmediato y la futura, el crédito es con interés, que es el caso que se da más frecuentemente en la vida comercial y financiera.

### **Objeto del Crédito**

El objeto del crédito es hacer los frutos del trabajo anterior aprovechables y disponibles para el futuro, hacer servir los capitales existentes, realmente adquiridos, en otras palabras, utilizar el capital de dinero para la adquisición de nuevos capitales.

También persigue el aumento de los capitales así como la puesta en movimiento de capitales que permanecen inactivos.

### **Importancia del Crédito**

El crédito no es imprescindible para la vida, no es indispensable para la vida del sistema capitalista, pero se ha hecho tan difundido e importante que puede decirse que ha cambiado el fondo y la forma de las sociedades modernas; la comercialización de los inmuebles, de los bienes durables de consumo, sea o no de lujo, los viajes de los turistas, escasamente serían una fracción del volumen que han alcanzado en el presente, si no fuera por el apoyo del crédito.

Todo crédito debe pagarse y por lo tanto, el prestatario tiene que rebajar su consumo para pagar el crédito obtenido, y hasta en una cantidad

un poco mayor para pagar los intereses; pero al mismo tiempo se están concediendo nuevos créditos que facilitan el mantenimiento de la producción y del consumo.

Sin créditos, no se pueden emprender las grandes inversiones ni crear las empresas a gran escala, imprescindibles para aumentar el nivel de vida y alcanzar un grado de desarrollo importante.

En nuestra economía el crédito tiene un papel esencial ya que funciona como agente de la producción y como un medio de cambio, haciendo que el capital sea más productivo, acelerando el movimiento de bienes del productor al consumidor y de tal manera aumenta el volumen de los bienes producidos y vendidos.

### **Efectos del Crédito**

Directamente: produce un efecto al transformar los capitales fijos (representados por la capacidad territorial) en capitales circulantes.

Indirectamente: el crédito es uno de los medios para formar el capital en el sentido de que lo multiplica mediante sus efectos de producción y porque una regular extensión de crédito es un incentivo para la creación de nuevos capitales. El crédito coloca el capital en manos de personas que lo pueden convertir en productivo.

Otro efecto es la posibilidad que da de adquirir capitales sin poseer otros bienes equivalentes o sin desprenderse de ellos en caso de poseerlos y el hecho de que el crédito estimula y da valor al ahorro, porque en este se reúnen pequeños ahorros que dan paso a grandes capitales.

## **Función del Crédito**

La principal función consiste en transferir el ahorro de unos agentes económicos a otros que no tienen suficiente dinero para realizar las actividades económicas que desean, como por ejemplo, cuando un banco utiliza los depósitos de sus clientes para prestarle dinero a un individuo particular que quiere comprarse una casa, o a un empresario que quiere ampliar su negocio. Esta transferencia de dinero es temporal, y tiene un precio que se denomina interés, que depende del riesgo de la operación que se vaya a financiar y de la oferta y demanda de créditos.

La presencia de los créditos es indispensable para el desarrollo económico. Permiten invertir en actividades productivas el ahorro de individuos que, de no existir la posibilidad de transferirse a otras personas, no se aprovecharía.

El uso de créditos también permite efectuar las complejas operaciones que llevan a cabo las empresas modernas sin necesidad de utilizar dinero, estas se llevan a cabo mediante documentos escritos entre los que cabe destacar las letras de cambio, órdenes de pago, cheques, pagarés de empresa y bonos. Estos son, en general, títulos valores, que por ley pueden transferirse al igual que el dinero.

## **Clases de Crédito**

Los principales tipos de crédito son los siguientes:

- *Créditos comerciales*: que son los que unos fabricantes conceden a otros para financiar la producción y distribución de bienes.
- *Créditos a la inversión*: demandados por las empresas para financiar la adquisición de bienes de equipo, las cuales también pueden financiar estas inversiones emitiendo bonos, pagarés de empresas y otros instrumentos financieros que, por lo tanto, constituyen un crédito que recibe la empresa.
- *Créditos bancarios*: que son los que concede un banco y entre los que se podrían incluir los préstamos.
- *Créditos al consumo o créditos personales*: que permiten a los individuos comprar bienes y pagarlos a plazos.
- *Créditos hipotecarios*: destinados a la compra de bienes inmuebles, garantizando la devolución del crédito con el bien inmueble adquirido.
- *Créditos que reciben los gobiernos*: (centrales, regionales o locales) al emitir deuda pública.
- *Créditos internacionales*: que son los que concede un gobierno a otro, o una institución internacional a un gobierno.

Otras clasificaciones que recibe el crédito son las siguientes:

Según su ámbito:

- Nacional.
- Internacional.

Según su uso:

- Al consumo.
- A la producción.

Según su duración:

- A corto plazo.
- A mediano plazo.
- A largo plazo.

Según su garantía:

- Personal.
- Prendario.
- Quirografario.
- Hipotecario.

Según su destino:

- Al consumo.

- Personales.
- Industriales.
- Agropecuarios.
- Comerciales.
- A la pequeña y mediana industria.

Según el sector:

- Público.
- Privado.

De la misma forma los créditos otorgados por la banca hipotecaria pueden clasificarse en:

- *De entregas parciales:* que se destinan a la ejecución de trabajos de construcción, desarrollo de planes turísticos nacionales y mejoras o reparaciones de casas o edificaciones.
- *De entrega inmediata:* que se destinan a la adquisición de bienes inmuebles o a la cancelación de créditos garantizados con hipotecas o de créditos obtenidos para la construcción de casas o edificios.

**Crédito Bancario**

Es un tipo de financiamiento que se obtiene por medio de los bancos con los cuales establecen relaciones funcionales. El crédito bancario no es la única forma de crédito, pero es la principal y muchas veces un examen más profundo descubre que el crédito bancario está detrás de formas crediticias que en apariencia son independientes, por ejemplo, detrás de la tarjeta de crédito está el crédito bancario a las compañías que emiten tarjetas, detrás del arrendamiento financiero está el banco que financia a al arrendadora, etc. por esta razón, las variaciones en el volumen y en el precio (tipo de interés) del crédito bancario tiene una influencia más o menos inmediata pero generalizada en toda la economía.

Hay personas que disponen de capital ocioso y no están preparados para utilizarlo, lo depositan en algún banco y reciben un interés como compensación por haber transferido su capital. Las sumas pequeñas de dinero son combinadas en los bancos para hacerlas grandes, para llegar a ser productivas. Los bancos prestan de los recursos captados a través del ahorro, a los fabricantes y comerciantes, empleándolo para que produzca es así como surge el crédito bancario.

### **Importancia del Crédito Bancario**

Es una de las maneras mas utilizadas por parte de las empresas hoy en día de obtener un financiamiento necesario.

Casi en su totalidad son bancos comerciales que manejan las cuentas de cheques de la empresa y tienen la mayor capacidad de préstamo de acuerdo con las leyes y disposiciones bancarias vigentes en la actualidad y proporcionan la mayoría de los servicios que la empresa requiera. Como la empresa acude con frecuencia al banco comercial en busca de los recursos

a corto plazo, la elección de uno en particular merece un examen cuidadoso. La empresa debe estar segura de que el banco la podrá auxiliarla en el momento que se le presente una necesidad de efectivo a corto plazo.

La importancia del crédito bancario ha aumentado en los últimos años a medida que se van realizando más transacciones mediante operaciones de crédito y cada vez menos se realizan con dinero en efectivo. Los adelantos en las técnicas informáticas han favorecido la utilización de tarjetas de crédito y de débito, al tiempo que crecían las operaciones comerciales entre empresas utilizando instrumentos crediticios.

### **Control de los Créditos Bancarios**

Las primeras instituciones de crédito fueron las casas comerciales de la época renacentista, como la de los Médicis; más tarde surgieron los bancos como entidades crediticias, y en tiempos actuales otras instituciones de crédito, entre las que se encuentran corporaciones privadas, la bolsa o mercado de valores, las cajas de ahorro y todas las demás instituciones de crédito. El desarrollo de los sistemas bancarios nacionales incrementó las facilidades crediticias de las economías modernas.

Los tipos de interés que cobran los bancos dependen del tipo de descuento, que es el tipo de interés que cobra el banco central cuando presta dinero a los bancos comerciales. Este tipo de descuento pretende controlar el volumen del crédito bancario. Tiempo atrás no era necesario ejercer este control cuando el sistema monetario internacional se regía por el patrón oro y el tipo de descuento dependía de la cantidad de oro disponible; si aumentaba el tipo de descuento se producía una entrada masiva de oro que hacía caer el tipo; de igual manera, si disminuía el tipo se producía una

salida masiva de oro del país. Entre 1931 y 1936 todos los países abandonaron el patrón oro. Hoy los gobiernos utilizan varias medidas para controlar la cantidad de crédito existente en una economía (como por ejemplo la obligación de mantener un mínimo porcentaje de los depósitos en reserva o periodos de amortización limitados, entre otros); a su vez, los sistemas monetarios dependen de la cantidad de crédito que se mueva.

El mecanismo de control de crédito queda reflejado por las operaciones que llevan a cabo los bancos centrales, que controlan el volumen de créditos de la economía comprando deuda pública, estableciendo el tipo de descuento y, de esta manera, provocan que los créditos sean más o menos caros.

### **El Contrato de Crédito**

Las operaciones activas, son aquellas por las cuales los banco o instituciones financieras colocan los recursos que obtienen en sus operaciones de intermediación, sus recursos propios, algunos diferencian dentro de estas operaciones crediticias de la inversión a través de las cuales la institución colocan los recursos que obtienen en títulos públicos o privados.

La operación activa por excelencia es el contrato de crédito, de préstamo o mutuo. Si definimos el contrato de crédito en un sentido amplio, como toda aquella operación en la que el banco coloca recursos financieros a cambio de la obligación de quien los recibe de devolverlos, en un tiempo determinado o no, con el pago de una contraprestación por el uso de ese dinero, podemos ver que en todas las operaciones activas que realizan las instituciones financieras caen dentro de este concepto, con variaciones en

cuanto al tipo de garantía, si se traspassa o no la titularidad de los bienes que garantizan la operación, u otros.

El contrato de crédito es aquel por el cual el banco entrega al cliente una determinada suma de dinero con la obligación para esta última de restituir la cantidad en el tiempo acordado, reconociendo el interés como contraprestación por la suma entregada. Se caracteriza por ser un contrato real, oneroso conmutativo y principal.

### **Limitaciones a la Creación del Crédito Bancario**

El ratio de caja o dinero en efectivo: cuando un cliente exige un crédito se le otorga en efectivo, un banco debe disponer de parte de sus activos en forma de caja o dinero en efectivo. Cuando mayor sea la cifra de depósito mayor será la cantidad de dinero que se necesite para hacer frente a la demanda de crédito.

Cantidad total de dinero en el país: la cantidad total de dinero en efectivo solo lo alteran las autoridades (el Gobierno y el Banco Central de Venezuela). Un aumento de la cantidad de dinero en efectivo significa la banca podrá seguir creando crédito.

Cantidad de dinero en efectivo que el público desea retener: dependerá de los cambios en la población, del nivel de empleo y de las costumbres monetarias.

Disponibilidad de garantías subsidiarias: normalmente antes de conceder un crédito el banco exigirá alguna garantía subsidiaria.

## **Planificación de las Carteras de Crédito**

La planificación debe ser dinámica y esto solo se puede lograr a través del control completo de la cartera y de análisis del entorno micro y macro económico en que se desenvuelve la institución.

Cada contrato tiene un universo de información pero por lo general permite obtener la información del capital dado en préstamo, las tasas de interés, las fechas de pago, la persona o empresa a la que se otorgo el crédito y las garantías que aseguran el fiel cumplimiento de las obligaciones.

Con la información que se proporcione se pueden clasificar y sub clasificar los contratos según el tamaño del capital, tasa de interés, plazo, fecha de vencimiento, cliente sector geográfico, sector de operación y antigüedad. A través de la información que arrojen las diferentes divisiones de las clasificaciones y de las sub clasificaciones se puede analizar la estructura de la carteras, su distribución en detalle y las tendencias y fluctuaciones que presenten. Todo lo cual en su interrelación determina el grado de solvencia (Ferran,1993, p.93).

## **El Estudio de Crédito**

La formulación de estudios de crédito es un proceso de evaluación de diversos aspectos del cliente, en el que se fundamenta la decisión de otorgar o rechazar una solicitud de crédito.

La importancia de este estudio radica en que minimiza el riesgo de un quebranto, posibilitando la rentabilidad para el banco al asegurar la recuperación a través del análisis profesional del cliente y sus requerimientos

de financiamiento. Esto permite ofrecer un servicio de calidad por la oportunidad, adecuación y suficiencia a las necesidades de la clientela.

Este análisis profesional y de alta calidad dependerá de la información relevante proporcionada por el solicitante ( financiera y no financiera ), de las técnicas objetivas utilizadas para interpretar y analizar dicha información, de la aplicación de criterios racionales, de sentido común, de la experiencia crediticia del evaluador y algo que es fundamental, que la operación se encuadre dentro de las normas y políticas de crédito.

### **Análisis Cualitativo y Cuantitativo del Crédito**

Cuando se estudia el crédito se realiza un análisis cualitativo y cuantitativo de este. El proceso de estudio de concesión de un crédito debe contemplar una evaluación a fondo tanto de sus aspectos cualitativos como cuantitativos. La decisión de otorgarlo se debe tomar en base a los antecedentes del solicitante, es necesario considerar en los análisis de crédito diferentes consideraciones que se pueden dar con el fin de anticipar los problemas.

*El análisis cualitativo* abarca el estudio de la empresas ó personas tiene un peso fundamental en las decisiones de crédito, por lo que cuando se realiza se tiene que eliminar los aspectos subjetivos que pudieran inducir a errores de apreciación, en cuanto a la calidad de su administración interna, de los bienes y servicios que prestan o de su capacidad y honradez en los negocios.

El análisis cualitativo se desarrollará sobre el conocimiento interno de la empresa, de los bienes o servicios que prestan o producen, del entorno en que se maneja y de la notoriedad y capacidad del ente acreedor.

Este análisis se realiza evaluando lo siguiente:

Estructura Organizacional.

La organización de la empresa, la áreas o departamentos que posee así como la responsabilidad que recae en cada una.

Imagen Empresarial.

Que se refiere al aprecio externo de esta, o sea, a su notoriedad en el ámbito en que se desenvuelve.

Evaluación de sistemas de planeación.

Que es un estudio a las perspectivas de crecimiento y expansión que se tengan.

Situación Financiera.

La estructura financiera del solicitante del crédito, los estados el flujos resultantes de su actividad económica, esto muestran la calidad con que se maneja la empresa en éste aspecto, pues en la medida en que ésta sea apropiada, se estará comprobando un adecuado manejo financiero.

*El análisis cuantitativo* se realiza luego de que se conoce al solicitante a graves del análisis cualitativo y es aquí donde se una evaluación financiera que ratificará o modificará las apreciaciones que se tenían.

Cuando se analiza el otorgamiento de un crédito no se puede basar la decisión a tomar en el aspecto cualitativo del solicitante, ni del cuantitativo solamente esto tiene que ser una decisión en conjunto, fundamentada en ambas exploraciones.

El análisis financiero no proporciona una respuesta categórica a todas las preguntas que pudieran surgir para la autorización de un crédito, pero si

pueden señalar el camino que debe seguirse para ampliar las investigaciones y llegar a una decisión.

Se debe conocer a la persona a la que se le va a conceder un crédito, y el conocimiento de la parte financiera es esencial, es fundamental para que se puedan comprender las cifras que se expresan en los estados financieros, el cual se puede obtener al aclarar las diversas partidas que los integran y al realizar comparaciones de varios periodos para apreciar su comportamiento, pero lo básico estará en el análisis cualitativo de sus mercados y de sus procesos productivos, administrativos y financieros.

### **Objetivos del Estudio de Crédito**

- El estudio del crédito tiene como objetivo conocer a fondo al cliente y al medio que lo rodea para calificar al negocio y así determinar:
- Si el monto del financiamiento que solicita es adecuado y suficiente, para satisfacer sus necesidades de efectivo, capital de trabajo o inversión.
- Si el tipo de crédito solicitado es acorde a sus necesidades y características, en cuanto a plazo y forma de amortización.
- Que nivel de riesgo puede significar la operación para la institución, por el monto, la concentración, o por el sector de actividad, etc.

### **Elementos Fundamentales para la Concesión de un Crédito**

El conceder un crédito es una operación que implica riesgo por lo que se debe evaluar y escoger muy bien al otorgarlo, esta decisión debe ser

imparcial y debe traducirse en decisiones que permitan asumir una responsabilidad por lo que se deben emitir juicios firmes y razonables.

Los elementos fundamentales que deben ser analizados para determinar los riesgos del crédito son:

#### La moralidad.

Esta es fundamental cuando se considera conceder un crédito, esto para determinar los riesgos. La moralidad se compone de las normas de conducta de las empresas ó de los individuos para cumplir con sus obligaciones de toda índole, con absoluta honradez, responsabilidad e integridad.

La certeza de que la empresa o individuo va a pagar sólo se puede tener si las cualidades de honorabilidad e integridad se manifiestan a través de la reputación que ha logrado en el ejercicio de su actividad.

Cuando se evalúa la moralidad no se puede guiar por la apariencia de poseer esta cualidad, esto se debe de verificar.

#### La capacidad.

La capacidad de pago puede estar afectada por diversos factores ajenos al deseo de los acreditados, se puede dar retrasos de pago de parte de esto por cualquier aspecto así que es muy importante que se evalúen los aspectos que puedan afectar su liquidez.

Se debe considerar muy bien este elemento a la hora de otorgar un crédito pues no es suficiente que el acreditado quiera pagar, lo importante es que lo pueda hacer, es decir, que tenga la liquidez para hacerlo; para esto debe tener capacidad económica.

#### El capital.

Este elemento lo constituye el patrimonio del solicitante y está formado por bienes que en última instancia representan la garantía del crédito.

El capital es esencial para darle seguridad al crédito, su disponibilidad y preservación son primordiales.

La impresión de confianza sólo puede darse con la seguridad de que el cliente cuenta con bienes tangibles, para hacer frente al pago de la obligación contraída al facilitarle el crédito, aún cuando los resultados que el pudiera obtener no fueran acordes con sus previsiones.

#### La finalidad.

Este elemento se relaciona con la seguridad y la liquidez. Se trata de que tan seguro sea el buen fin de un crédito, y que tan razonable y normal será el destino que tendrá.

Toda solicitud de crédito obedece a un destino, este debe trascender al provecho del mismo y a la producción de beneficios. Sabiendo cual es la finalidad del crédito se puede también en parte conocer el riesgo de recuperarlo.

## **BASES LEGALES**

### **Constitución de la República Bolivariana de Venezuela**

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela Gaceta Oficial Extraordinaria No 5.453 de 24 de Marzo de 2000

Artículo 82

Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuado, segura, cómoda, higiénica con servicios básicos esenciales que constituyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y el Estado en todos sus ámbitos. El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que estas especialmente las de escasos recursos puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.

### **Ley de Política Habitacional**

La ley fue aprobada el 14 de septiembre de 1989, con el apoyo de las organizaciones políticas, el sector público, el sector privado y labora. La Ley entró en vigencia en enero de 1990. Esta se convirtió en el instrumento jurídico que establece las soluciones habitacionales a corto, mediano y largo plazo, por parte del Estado, para el país. El objetivo de la Ley es captar fondos públicos y privados para destinarlos a la producción de nuevas viviendas para sectores de menores ingresos y del sector medio. La Ley establece un aporte del ejecutivo nacional y se crea el ahorro obligatorio.

La LPH establece, en su artículo 6, la política habitacional del Estado a mediano y largo plazo; busca resolver el problema de vivienda de la población, especialmente la de bajo ingresos; desarrollar programas habitacionales con equipamientos y dotación de servicios y promover los recursos y mecanismos necesarios para el financiamiento a bajos costos de programas habitacionales (Congreso de la República de Venezuela, 1989). Es decir, con la Ley se persigue generar viviendas a bajos costos con condiciones de pago adecuadas, para que pueda acceder a la vivienda su población objetivo.

En esta ley, el Estado en materia de financiamiento se fundamenta en el criterio económico (capacidad adquisitiva) del solicitante del crédito. En el hombre económico, la capacidad adquisitiva es el elemento clave para acceder a crédito público de vivienda. En este sentido el Estado venezolano establece los criterios, condiciones y requisitos para el financiamiento. Es decir, establece en la Ley de Política Habitacional los requisitos que debe reunir el aspirante a financiamiento de vivienda para poder convertirse en un beneficiario real del financiamiento.

El Congreso de la República, a través de la Ley Habilitante, autorizó al Ejecutivo Nacional para reformar la Ley de Política Habitacional para crear un mecanismo que facilite vivienda a todos los sectores, ajustándola a la realidad económica. Se realiza la reforma parcial publicada en Gaceta Oficial No 4.659 el 15 de diciembre de 1993, y las áreas de asistencia ubicadas en el extracto medio se podrán servir de otros recursos para satisfacer sus necesidades de vivienda.

La reforma traslada el subsidio que se le otorga a las instituciones hipotecarias por parte del Estado, al propio deudor del crédito, con lo cual se eliminan los subsidios indirectos. También le da al Consejo Nacional de la Vivienda un amplio nivel de responsabilidad para así facilitar su acción administrativa y de vigilancia.

### **Decreto con Rango y Fuerza de ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional**

Según gaceta oficial extraordinaria No 5.392 del 22 de Octubre de 1999, surge este decreto que expresa en su artículo 1 lo siguiente:

El presente Decreto-Ley tiene por objeto desarrollar los principios que en materia de vivienda establece la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social Integral y determinar las bases de la política habitacional para que el Estado, a través de la República, los Estados, los Municipios y los entes de la administración descentralizada, así como todos los agentes que puedan intervenir, estimulen, movilicen y apoyen de manera coherente las acciones de los sectores público y privado, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda en el país.

Con este Decreto el Estado se dedica a la elaboración de planes de viviendas en el país, para así compensar las necesidades de esta por parte de la población.

El derecho de ser beneficiario del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional a la ejecución efectiva de los programas se le llama Asistencia Habitacional y comprende:

- Habilitación de tierras para uso residencial.
- Adecuación de viviendas existentes.
- Producción de nuevas viviendas.
- Asistencia técnica e investigación en vivienda y desarrollo urbano.
- Otros aspectos que cumplan con los objetivos del Decreto-Ley con la aprobación del Ministerio de Infraestructura y opinión favorable de CONAVI.

Según el artículo 11 del Decreto-Ley el Subsistema de Vivienda estará conformado por :

- El Ministerio de Infraestructura.
- El Consejo Nacional de la Vivienda.
- El Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV).
- Los Comité Estadales de la Vivienda.
- El Banco Nacional de Ahorro y Préstamo.
- La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.
- La Superintendencia de Seguros.
- La Comisión Nacional de Valores.
- El Fondo Mutual Habitacional.
- El Fondo de Aportes del Sector Público.
- El Fondo de Garantía.
- El Fondo de Rescate.
- Los Afiliados y otros beneficiarios.
- La comunidad organizada.
- Los patronos o empleadores.
- Los ejecutores públicos y privados.

### **Requisitos para ser Beneficiarios del Préstamo del Ahorro Habitacional**

- Ser venezolano. En caso de ser extranjero, deberá haber adquirido legalmente la residencia, permanecido en el territorio nacional por un

periodo ininterrumpido no inferior a cinco (5) años y tener un hijo nacido en Venezuela.

- Haber efectuado un mínimo de (12) cotizaciones al Fondo Mutual Habitacional.
- No ser propietario de vivienda. Los propietarios de vivienda solo podrán participar en los procesos de selección correspondientes a los programas destinados a la ampliación o mejoramiento de las mismas.
- Presentar declaración jurada donde se manifieste que habitará la vivienda.

Para ser beneficiario de un préstamo a corto plazo:

- Que su objeto social se corresponda con las actividades de promoción o construcción de los programas referidos a atención a los pobladores en la calle, habilitación física de las zonas de barrios, mejoramiento y ampliación de las casa populares, creación de nuevas urbanizaciones o rehabilitación de estas, urbanizaciones y viviendas regulares.
- Estar inscrito en el registro nacional de empresas promotoras constructoras de las organizaciones comunitarias del CONAVI.
- Presentar a la institución financiera, sus estados financieros suscritos por Contador Público colegiado.
- Tener un capital suscrito y pagado no inferior al 20% del monto del préstamo solicitado. Las organizaciones comunitarias deben tener un patrimonio no inferior al 10% del monto solicitado.

- Demostrar a satisfacción de las instituciones financieras que el proyecto cumple con los requisitos exigidos por las normas de operación.

#### - Condiciones para Disponer de los Aportes del Ahorro Habitacional.

Los ahorristas de LPH podrán disponer de sus aportes en las condiciones siguientes:

- Para el pago total o parcial del precio de adquisición de su vivienda, o bien para cancelar el costo de mejoramiento o ampliación de la misma.
- La amortización de préstamos hipotecarios otorgados con los recursos del Fondo de Aportes del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional o de otras fuentes, en los términos, frecuencia y condiciones establecidas en las normas de operación de la Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
- Al ser ahorrista beneficiario de jubilación o de pensión por incapacidad y, en todo caso, por haber pasado la edad (60) años, salvo que el ahorrista todavía sea beneficiario de un préstamo.

#### **Recaudos Necesarios para Acceder a un Crédito Habitacional**

- Planilla de solicitud
- Fotocopia de la Cédula del comprador
- Fotocopia de la Cédula del vendedor.
- R.I.F del comprador y vendedor.

- Fotocopia de la libreta de ahorro.
- Acta de Matrimonio, si quien compra o vende es casado.
- Sentencia de divorcio, en caso de estarlo.
- Acta de defunción, si es viudo.
- Constancia de Ahorro Habitacional, por un año.
- Declaración Jurada del comprador, de no poseer vivienda
- Carta compromiso que será habitada la vivienda.
- Si es extranjero Constancia de la DIEX.
- Original de la Constancia de Trabajo con los tres últimos recibos.
- Recibos de Pago.
- Certificado de ingresos en caso de ser independiente, balance personal o mancomunado.
- Referencia bancaria.
- Últimos tres estados de cuenta bancaria.
- Última declaración al SENIAT.
- Opción de compraventa.
- Copia de documento de propiedad del inmueble dado en venta.
- Copia de documento de condominio, si es apartamento,
- Copia de documento de parcelamiento en caso de ser una casa.
- Documento de cancelación de hipoteca si fuera el caso.
- Número de catastro o ficha catastral.
- Fotos del inmueble.

- Si la propiedad es producto de una herencia, declaración sucesoral y solvencia sucesoral.
- El Crédito es a veinte años con una tasa variable (sin definir por el CONAVI, mientras siguen vigente las empleadas por cada institución financiera)
- La cuota a pagar por el beneficiario dependerá del monto del crédito.

### **Fondo de Garantía**

Los prestamos otorgados del Fondo Mutual Habitacional deben de estar emparados por el Fondo de Garantía, creado de activos seguros y rentables y de fácil liquidación y el pago de las primas de este fondo estará a cargo del beneficiario del préstamo.

Este fondo según el artículo 49 del Decreto-Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional busca cubrir los siguientes riesgos:

1. Recuperación de los prestamos otorgados a los afiliados y a otros beneficiarios, destinados a la adquisición, construcción, mejoramiento y ampliación de viviendas. La garantía del Fondo amparará hasta el saldo del capital del préstamo, los intereses adeudados, los gastos de juicio, las cuotas de condominio, las tasa de servicios públicos, los impuestos municipales y la reparación de la vivienda.
2. Fallecimiento de beneficiarios de prestamos. La garantía cubrirá hasta el saldo del capital del préstamo. La institución o el ente otorgante del financiamiento deberá aplicar el monto que reciba el Fondo de Garantía

a al amortización del saldo adeudado y liberar la garantía sobre el inmueble si fuera el caso, o a reducir el saldo adeudado en la proporción que corresponda.

3. Los daños que se ocasionen en el inmueble con motivo de incendio, terremoto, inundación u otros riesgos previstos en el contrato de garantía. La cobertura amparara los daños hasta el monto garantizado. El prestatario ejercerá la garantía por intermedio de la institución financiera u organismo otorgante del préstamo para ser destinada a al reparación de vivienda.
4. Recuperación de las inversiones en al cartera de riesgo que se hagan con el Fondo Mutual Habitacional.

### **Fondo de Rescate**

El artículo 63 del decreto con rango y fuerza de ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional expone lo siguiente:

El Fondo de Rescate creado por la Ley de Política Habitacional publicada en la Gaceta Oficial de la Republica de Venezuela No 4.659, Extraordinario, de fecha 15 de diciembre de 1993, continuará vigente y tiene por objeto cubrir en los términos y porcentajes que se establezcan en las normas de operación el riesgo de la cancelación del saldo de los prestamos otorgados con recursos del Fondo del Sector Público, del Fondo Mutual Habitacional y de otras fuentes, adeudado por el beneficiario al vencimiento del plazo del préstamo, una vez aplicado el monto del Fondo Mutual Habitacional acumulado por el prestatario, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de refinanciamiento definido en el presente

Decreto-Ley. Este Fondo continuará conformado con primas que deben pagar los beneficiarios del préstamo o créditos.

Los créditos otorgados ante de la entrada en vigencia de este Decreto-Ley continuarán amparados por el Fondo de Rescate.

### **Constitución, Objeto y Condiciones Generales del Fondo Mutual Habitacional**

La Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras, establece que la administración de los recursos del Fondo Mutual Habitacional se encomienda bajo la figura de “Otros Encargos de Confianza” y dispone de medidas muy precisas para la tutela de estos.

El Subsistema de Vivienda tiene por objeto desarrollar los principios que en materia de viviendas establece la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social Integral y determina las bases de la política habitacional para que el Estado a través de la República, Los Estados, los Municipios y los entes de la administración descentralizada, así como, todos los agentes que puedan intervenir, estimulen, movilicen y apoyen de manera coherente las acciones de los sectores públicos y privados, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda en el país.

La administración de los recursos de los recursos del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional podrá ser encargada a entes de carácter público, privado o mixto.

La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras tendrá a su cargo la inspección, control y fiscalización de todo lo relacionado con el cumplimiento del decreto con rango de fuerza de ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, sus Normas de Operación y

las Resoluciones emanadas del Consejo Nacional de la Vivienda en lo concerniente a las instituciones financieras regidas por la Ley de Bancos y Otras Instituciones financieras y por la Ley del Sistema de Ahorro y Préstamo, sin perjuicio, de las facultades de inspección y control que le son atribuidas por la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional al Consejo Nacional de la Vivienda.

El Fondo Mutual Habitacional estará constituido por los aportes que mensualmente deberán efectuar los empleados u obreros y los empleadores o patronos, tanto del sector público como del sector privado, en las cuentas del Fondo Mutual Habitacional abiertas en instituciones financieras, regidas por la Ley de Bancos y Otras Instituciones financieras y por la Ley del Sistema de Ahorro y Préstamo, y que cumplan con los requisitos de calificación establecidos en las Normas de Operación de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

El aporte del Fondo Mutual Habitacional es de carácter obligatorio. No obstante, los afiliados al Subsistema de Vivienda y Política Habitacional podrán participar voluntariamente en este.

De acuerdo al circular número dos (2) del 15 de marzo de 2001, emitida por el Consejo Nacional de la Vivienda, en atribuciones conferidas por los artículos 102 y 118 de las Normas de Operación de la ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, se modificó la tasa de interés activa para los créditos a corto y largo plazo otorgados de los recursos provenientes del Fondo Mutual Habitacional con vigencia a partir de esa misma fecha, en la cual se establece en diecisiete enteros con setenta y cinco centésimas por ciento (17,75%) anual.

Para estos momentos el Consejo Nacional de la Vivienda analiza ajustar la tasa de interés para los préstamos que se rigen por la Ley del

Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, se contempla aplicar una banda de tasas que oscile entre doce (12%) y diecisiete (17%) por ciento. Esto motivado a que las tasa activas han disminuido. La nueva tasa debe de tomar en cuenta el nivel de ingreso familiar y el precio de la vivienda.

### **Organismos Involucrados en la Administración del Fondo Mutual Habitacional**

El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI): el tiene como parte de su patrimonio Las contribuciones especiales que representa un 0,5% de los créditos otorgados por las instituciones financieras, al momento de la entrega de los fondos al beneficiario. Esta será recaudada una sola vez, y transferida por la Institución financiera directa e inmediatamente al CONAVI. A este le compete actuar como regulador de las entidades financieras involucradas en la recaudación del ahorro habitacional y es el que ordena la realización de auditorias semestrales a estas. Dicta resoluciones que considere necesario para el cumplimiento de la Ley SVPH y sus normas de operación y lleva el registro de empresas promotoras y constructoras de Vivienda, organizaciones comunitarias, banco e instituciones financieras calificadas.

Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV): El cual esta adscrito a MINFRA sin personalidad jurídica, y que tiene por objetivo la administración y Supervisión de Fondos que conforman el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Este es el ente encargado de manejar los recursos disponibles de los fondos, con el objeto de obtener el mayor beneficio en las inversiones financieras que haga de estos recursos económicos. Algunas de sus atribuciones son fijar los lineamientos de inversión de los fondos que administra según las Normas de Operación y

cumplir y hacer cumplir todo lo relacionado con la certificación de los estados financieros de los fondos bajo su responsabilidad.

Estos dos entes, son los encargados de llevar las directrices en cuanto a los recursos que se obtienen por parte de los ahorristas o inversores de Política Habitacional, su gestión viene dada desde la forma como se obtienen los fondos, hasta la materialización de los planes definidos en el Plan Quinquenal de Vivienda.

Por su parte Banco Nacional de Ahorro y Préstamo (BNAP): es el ente cuya figura puede asimilarse como Banco, en donde los fondos obtenidos, son colocados para obtener rendimiento. Cada vez que un banco recibe fondos por aportes de los ahorristas, tiene un plazo de un día hábil de la siguiente semana en donde ocurrió el depósito, para enterar dichos fondos al BNAP. De igual forma, cuando elabora los cronogramas de desembolsos, estos fondos son transferidos al Banco.

## **IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

### **Reseña Histórica de la Empresa**

El 1º de Agosto de 1890, el Banco de Venezuela inicia sus actividades con un capital de Bs. 8.000.000 y bajo el gobierno de Raimundo Andueza Palacio. En sus comienzos, fungía como recaudador y financista del gobierno y realizaba actividades particulares en el área financiera, básicamente préstamos en cuentas corrientes al comercio.

Los negocios del Banco se amplían, permitiendo en 1897 un aumento de Capital a Bs. 15 millones y en 1917, ofrecer a su clientela comercial, el

nuevo servicio de descuento de efectos comerciales. Luego suministra líneas de crédito a numerosos comerciantes y agricultores.

En 1936, como parte de su diversificación operativa, el Banco participa activamente en el negocio de oro por cuenta del Gobierno. En 1938, con motivo de la nueva Ley del Trabajo, se crea el Departamento de Ahorros, el cual marca el inicio del pago de intereses sobre los depósitos.

En 1961 el Banco comienza a recibir depósitos a plazo fijo, y en 1967 realiza la primera operación bancaria en línea de la banca comercial venezolana. La década de los 70 es la de la expansión geográfica nacional e internacional y de la diversificación financiera, arribando a su oficina 100 y a

la primera unidad internacional del Banco en New York. A ello le seguirá la constitución del Banco de Venezuela N.V en Curazao.

En 1981 se constituye en el Banco de Venezuela International, para ofrecer un servicio internacional amplio y diversificado. En 1984 el Banco ocupa su nueva sede, con una estructura moderna y avanzada. En 1987, el Banco de Venezuela se convierte en SAICA, dándole forma institucional a la amplia distribución accionaría

El 15 de enero de 1999, los Consejos de Administración del Banco Central Hispanoamericano S.A. y Banco Santander S.A., acordaron proponer a sus Juntas Generales de Accionistas, la fusión de los dos bancos.

El 06 de octubre de 2000, el Banco de Venezuela firmó un acuerdo con los accionistas mayoritarios del Banco Caracas para la adquisición de esa entidad. En fecha 11 de abril de 2002, el banco adquiere la calificación para administrar los recursos provenientes del subsistema de vivienda y política habitacional, representado por el Fondo Mutual Habitacional, a través, de la fusión por absorción del Banco Caracas C.A. Banco Universal, publicada en Gaceta Oficial de la Republica Bolivariana de Venezuela número 37 del 15

de abril de 2002, en donde adquiere a título universal todos los activos y pasivos de la institución fusionada, manteniéndose las obligaciones tal como fueron pactadas por la institución absorbida, asumiéndolas sin modificación de términos y modalidad.

Ahora cuenta con la experiencia acumulada de las dos instituciones financieras más antiguas del país, unidas bajo una nueva y moderna imagen corporativa, con presencia en todo el territorio nacional, a través de una red de más de 300 oficinas, 661 cajeros automáticos y más de 12.000 puntos de venta.

### **Objetivo de la Empresa**

El Banco de Venezuela S.A. Banco Universal, tiene como objetivo principal la realización de negocios y operaciones inherentes y reservadas a la actividad bancaria en el ámbito nacional, sin mas restricciones que las que se deriven del contrato social y las leyes de la Republica Bolivariana de Venezuela.

### **Misión y Visión de la empresa**

#### **Misión**

Consolidar la mejor institución de servicios financieros en Venezuela, mediante un modelo de gestión orientado a la creación permanente de valor para nuestros clientes, nuestros accionistas, nuestros empleados y para el país.

### **Visión Ser los primeros, ser los mejores**

"Ser los primeros, los mejores para nuestros clientes, empleados y accionistas, y contribuir así al desarrollo y bienestar de la sociedad venezolana. Esto se logra con una filosofía centrada en la experiencia del servicio y sustentada en recursos humanos capacitados, con alta ética profesional, y comprometidos con los valores del Banco Santander Central Hispano".

### **Como Opera el Banco de Venezuela, S.A. Banco Universal el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional**

El Banco de Venezuela Grupo Santander, es una operadora de los recursos provenientes del Fondo Mutual Habitacional, incidido por las distintas fusiones que ha tenido a través de su historia.

Para el 11 de Abril de 2002, cuando se autoriza la fusión por absorción del Banco Caracas C.A. Banco Universal por parte del Banco de Venezuela S.A. Banco Universal, este adquirió a título universal todos los activos y pasivos del Banco Caracas C.A. de acuerdo al artículo 346 del Código de Comercio quien se extinguió de pleno derecho. Las obligaciones y pasivos que adquirió el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal, se mantendrán tal y como fueron pactadas por la Institución absorbida y serán asumidos sin modificación de los términos y modalidades.

El producto Ley de Política Habitacional, en el Banco de Venezuela Grupo Santander, está orientado al sector de nivel de ingresos comprendido entre 55 y 155 Unidades Tributarias, y es así como se nota que tanto los

créditos de construcción, y los créditos para los ahorristas están orientados a este segmento.

El Banco de Venezuela S.A. Banco Universal, con el producto Ley de Política Habitacional, creo una estructura organizativa, tendiente a optimizar la administración de estos recursos, para lo cual estableció las siguientes unidades:

- Negocios
- Riesgo
- Operaciones.

A continuación explicaremos brevemente las funciones e interrelación entre ellas.

#### **Unidad de Negocios:**

Esta unidad la integran a su vez:

- **Gerencia de Créditos Hipotecarios, (Gerencia de Post-Venta):** el objetivo de esta unidad es la captación de fondos, provenientes de los ahorristas de Política Habitacional; así como también, las gestiones tendientes a otorgar créditos a todas aquellas personas que deseen hacer uso de sus ahorros de política habitacional, si así lo requieren, en créditos a largo plazo.

- **Gerencia de Créditos al Constructor:** el objetivo de esta unidad es analizar, evaluar y controlar las asignaciones de recursos económicos para la construcción de proyectos, con créditos a corto plazo, bajo el esquema de Política Habitacional que es lo que nos compete.

#### **Unidad de Apoyo:**

Esta unidad la integran a su vez:

- **Área de Riesgo Corto Plazo:** el objetivo de esta unidad es la evaluación técnica y financiera de todos aquellos contratistas que ofrecen sus proyectos para la construcción de viviendas, según lo estipulado por la normativa de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
- **Área de Riesgo Largo Plazo:** en esta unidad se evalúan los criterios sociales y financieros necesarios para otorgar créditos a los ahorristas del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

#### **Unidad de Operaciones:**

La Gerencia de Procesos Masivos tiene como misión, llevar a cabo el manejo operativo, contable, administrativo y de apoyo, al producto Política Habitacional, dentro de sus operaciones, se encuentran:

- Proceso contable de las carteras activa y pasiva del producto Ley de Política Habitacional.
- Elaboración de Reportes y Comunicaciones a organismos contralores, tanto internos como externos.
- Aplicación de los aportes de las empresas y personas naturales al Fondo Mutual Habitacional.
- Realización de Transferencias de Fondos y Reintegro de Haberes de los ahorristas.
- Liquidación de Prestamos a Corto Plazo.

Además de estas unidades administrativas, se cuenta con el apoyo de otras unidades, que permiten el flujo de la información necesario para la administración de estos fondos, a continuación explicaremos quienes son estas unidades:

- *Las Sucursales del Banco*, son las encargadas también de ofrecer el producto Ley de Política Habitacional, para las compañías que deseen inscribirse o decidan cambiar de institución financiera para realizar sus aportes, ellas promueven la gestión de los créditos que ofrece la Institución Financiera tanto para el desarrollo de construcciones de unidades habitacionales y adquisición de viviendas. Otra actividad que realizan las sucursales, es ser agente receptor de los fondos de política habitacional.
- *La Vicepresidencia de la Unidad de Activos Irregulares*, también interviene en este proceso ya que es la encargada de las recuperaciones de créditos que estén en situación de atraso, para ello

cuentan con directrices que se desarrollan a medida que transcurren los vencimientos de las cuotas, que van desde la gestión que realiza el personal de la institución financiera hasta la acción judicial, pasando por las acciones que realizan la recuperadoras judiciales. Es política del Banco, no establecer criterios discriminatorios en cuanto a la gestión de recuperación de los créditos provenientes del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

- Hay que hacer mención adicionalmente que para mediados del año 2003, se ha creado *La Gerencia de Avalúos*, quien será ahora responsable de inspeccionar las construcciones que se desarrollan con recursos del Fondo Mutual Habitacional y los inmuebles adquiridos por los ahorrista de política habitacional. Anteriormente, se utilizaba la figura de perito valuador externo, a la Institución Financiera .

### **Junta Directiva Banco de Venezuela/Grupo Santander**

#### Presidente:

Michel J. Goguikian

#### Directores Principales:

Michel J. Goguikian

José Juan Ruiz

Jesús Zabalza

Allan Brewer-Carias

Ignacio Soler

José Manuel Lens Suárez

José Antonio Gil Yepes

Pedro Palma

Directores Suplentes:

Álvaro Rodríguez

Diana Espino

Frank Malaret

Ricardo Ortega

Ramón Sánchez

Juan Andrés Yanes

Andrés Octavio

## **CAPITULO III**

### **MARCO METODOLOGICO**

#### **TIPO DE INVESTIGACIÓN**

Los datos recolectados para esta investigación fueron de fuente secundaria, por lo tanto es una investigación bibliográfica.

Al respecto sabino (1992) dice de la investigación bibliográfica que los datos “han sido obtenidos por otros y nos llegan elaborados y procesados de acuerdo con los fines de quienes inicialmente los obtuvieron y los manipularon.” (p.89)

#### **NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

El nivel de la investigación es de carácter descriptivo, este permite visualizar e identificar los aspectos mas resaltantes de la investigación.

Este tipo de estudio busca dar a conocer todas las condiciones que presenta el objeto de estudio para proporcionar la explicación del mismo.

La descripción es uno de los subproductos de la observación y es el umbral necesario para el establecimiento de explicaciones. La descripción permite reunir los resultados de la observación y de la observaciones, si es el caso, en una exposición relacionada de los rasgos del fenómeno que estudia. (Méndez, 1994, p.19)

#### **UNIVERSO O POBLACIÓN**

Se entiende por población, el conglomerado general hacia el cual se dirige una investigación, según Toro (1998): “la población o universo se refiere al conjunto de personas, instituciones o casos que se van a estudiar.” (p.78)

La población objeto de estudio de esta investigación se encuentra representada por los créditos otorgados de los recursos del Fondo Mutual Habitacional, en las diferentes agencias y recogidos a través del sistema de información Altair en la sede principal del Banco de Venezuela S.A., Banco Universal, por lo que se trabajo con toda la población.

## **TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

Las técnicas utilizadas para realizar la presente investigación fueron las siguientes:

La recopilación documental, que permite obtener la información del tema de investigación a partir del análisis de datos o informaciones recolectadas y registradas en distintas fuentes.

Méndez, (1994) al respecto comenta: “La información es la materia prima por la cual se puede llegar a EXPLORAR, DESCRIBIR y EXPLICAR, hechos o fenómenos que definen un problema de investigación.” (p.104)

La observación indirecta de los registros y documentos relacionados con el tema. Sabino, (1992) en relación a esto dice: “La observación simple puede adquirir también un carácter **indirecto**, si apelamos al auxilio de diversos instrumentos capaces de registrar información sobre el problema en estudio.” (p.149)

## **ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN**

La investigación estuvo orientada a la revisión de los registros contables relacionados con el tema, y a la verificación del cumplimiento de las leyes, normas, decretos y resoluciones que lo regulan y a la comprobación de la existencia de los fondos que amparan los recursos obtenidos en el Fondo Mutual Habitacional en el año 2003.

## **RECURSOS NECESARIOS**

Para la elaboración de esta investigación se necesitaron los siguientes recursos.

### **Humanos**

Lcda. Jennifer Rojas, auditor de Carpio & Asociados.

Lcdo. Fidel García, asesor académico.

### **Recursos Tecnológicos y Materiales**

Equipo de computación.

Fotocopiadora.

Papelería y artículos de oficina.

Libros y textos relacionados con el tema.

## **CAPITULO IV**

### **ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

En este capítulo se presentan los resultados obtenidos en la investigación realizada al Banco de Venezuela S.A., Banco Universal en el otorgamiento y recuperación de los créditos concedidos del Fondo Mutual Habitacional durante el año 2003.

#### **RECAUDOS EXIGIDOS, POR LA INSTITUCIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN CRÉDITO HABITACIONAL**

Al otorgar un crédito habitacional proveniente del Fondo Mutual, la institución financiera debe hacer referencia a las áreas de asistencia. O sea aquellas personas o familias cuyos ingresos mensuales no superen las ciento diez unidades tributarias (110 U.T.) y aquellos considerados como sujetos de protección especial por el Estado que son los que estén por debajo de una cantidad a cincuenta y cinco unidades tributarias (55 U.T.).

De igual forma el Banco en el caso de créditos a corto plazo debe verificar el cumplimiento de lo previsto en los artículos del 101 al 112 de las Normas de Operaciones de la Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional en los cuales se establece que:

- El financiamiento este destinado a la ejecución de urbanismos y equipamiento urbano.
- Los préstamos sean pagados mediante la subrogación de la deuda a largo por los adquirientes de las viviendas.

- La creación de Hipoteca Legal Habitacional, sobre el terreno o sobre las edificaciones.
- El plazo de reembolso del préstamo, no sea mayor de tres años, y en caso que se exceda el tiempo previsto, la prórroga no sea mayor a la mitad de lo anteriormente indicado.
- La tasa de interés a cobrar sea la establecida por la ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
- El otorgamiento de un anticipo, no sea mayor al 20% del monto del préstamo y este garantizado por Fianza Bancaria o Compañía de Seguro.
- El monto máximo del préstamo no sea mayor del 70% del presupuesto del proyecto a financiar.
- Que la institución financiera vele por la ejecución eficiente del cronograma de ejecución de obras.
- El objeto social de la promotora, se corresponda con las actividades de la promoción o construcción de programas a los que se refiere el artículo 12 de la Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.
- La promotora esté inscrita en el registro en el Registro Nacional de Empresas Promotoras Constructoras del Consejo Nacional de la Vivienda.
- La promotora debe presentar los estados financieros certificados por un contador público colegiado.
- El capital suscrito y pagado no sea inferior al 20% del préstamo solicitado.

- El cumplimiento de lo establecido para la oferta de los inmuebles construidos así como los planes de adquisición de vivienda.
- Los incrementos de los costos de la obra hayan incidido durante el plazo de ejecución establecido en el documento de préstamo para la construcción.
- Los documentos de préstamo contengan expresamente las obligaciones que se establecen a cargo del prestatario en la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y las Normas de Operaciones.
- La subrogación de la deuda ocurra una vez cumplido los procedimientos establecidos para la oferta pública y los mecanismos para la selección de los beneficiarios del crédito a largo plazo.

Por otra parte en el caso de otorgamiento de préstamos a largo plazo de los recursos del Fondo Mutual Habitacional debe prever lo siguiente:

- Los préstamos a largo plazo sean destinados a la adquisición, mejoramiento o ampliación de la única vivienda del solicitante o a la adquisición de vivienda única en el mercado secundario.
- El préstamo debe ajustarse al nivel de ingreso del beneficiario del préstamo. El precio de venta debe estar sustentado por presupuesto o avalúo que demuestren que el precio del inmueble, corresponde al nivel de ingresos de la familia beneficiaria.
- El plazo de los créditos hipotecarios se establecerán a favor del prestatario. Para grupos familiares con ingresos entre 55 UT y hasta 110 UT, se podrán establecer plazos hasta por 20 años.

- Los créditos deben ser cancelados mediante cuotas mensuales consecutivas que cubrirán el capital, los intereses y las primas para los Fondos de Garantía y Rescate, dichas cuotas para el caso de familias con ingresos entre 55 UT y 110 UT la cuota mensual no podrá exceder el 30% del ingreso familiar.
- La tasa de interés aplicable para estos préstamos será la establecida por la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Los beneficiarios de estos créditos también tendrán la opción de optar por créditos lineales o refinanciamiento de intereses desde su nivel de ingresos esta comprendido entre 55 UT y hasta 110 UT, dado el caso que escoja la opción de créditos lineales, estos deben pagar una cuota inicial no menor del 20% del valor de la vivienda.
- En los documentos de los préstamos que se suscriban, se estipulara expresamente que si el solicitante es propietario de otra vivienda la obligación se considera de plazo vencido, y los prestatarios deben a la institución financiera hacer el reembolso por el monto del préstamo recibido, especificándose el pago de intereses a la tasa de mercado que estuviese cobrando la institución prestamista en sus operaciones activas desde la fecha de inicio del crédito hasta la fecha de su reembolso efectivo.

Los beneficiarios de préstamos podrán efectuar amortizaciones extraordinarias para amortizar capital y en ningún caso podrán ser inferiores al valor de una cuota mensual, estas cuotas serán aplicables solo a la reducción del plazo.

Si el beneficiario del crédito, cancela oportunamente todas las cuotas establecidas y al cabo de la culminación del plazo aun existe un saldo de capital a favor del otorgante, se extenderá el plazo hasta por diez años, y si al termino de ese lapso existe un saldo a favor del otorgante se procederá a hacer uso del Fondo de Rescate para que sea procedente la cancelación del saldo insoluto de capital, al cabo de estos 30 años, el financiamiento debe haber cumplido las condiciones establecidas en las Normas de Operaciones.

Al otorgar el crédito en los documentos que se suscriben en relación a este se especifican las cuotas que debe pagar el beneficiario del crédito:

- 1 – Cuota Inicial: Calculada en función del valor de la vivienda y guardará relación con la cuota mensual a cargo del prestatario para evitar insolvencias del préstamo.
- 2 – Cuota Mensual Financiera: conformadas por las alícuotas de capital e intereses calculadas bajo el esquema de amortización lineal. (tasas y plazos determinados, cuotas mensuales iguales y consecutivas).
- 3 – Cuota Mensual a cargo del Prestatario: Pago mensual efectivamente a cancelar que será igual a la anterior, incluyendo las primas del Fondo de Garantía y de Rescate.

Los recaudos que exige la institución financiera para conceder un crédito del Fondo Mutual Habitacional forman parte de un archivo, para el año 2003 la estructura de los archivos de créditos a largo plazo estaba conformada por:

Aspectos generales: Donde se incluye la información sobre la compañía; Nombre, Registro de Información Fiscal, Inscripción en el Consejo nacional de la Vivienda, Capital Social, Documento Constitutivo. Con esta información se revisa la composición accionaria para determinar los vínculos que pueden existir entre las compañías. Además se incluye el documento de préstamo de acuerdo a lo planteado por la Ley.

Aspectos técnicos: Contiene información relativa a los proyectos construidos y otros detalles relacionados con el mismo, desde las características de los materiales como la construcción y urbanismo del proyecto, se refleja también, los cronogramas de desembolsos estimados así como el flujo de efectivo. Otros aspectos resaltados son el avalúo de la propiedad, a medida que son solicitados los desembolsos por obra parcialmente terminada. Igualmente, se indican los costos del proyecto, planos de la urbanización y las viviendas, así como el valor al cual se ofertarán en el mercado.

Aspectos Legales: Se incluyen los documentos de propiedad del terreno que se urbanizará, la tradición legal del terreno, documento de parcelamiento, las garantías aportadas, cedula de habitabilidad, solicitud de servicios públicos y solvencia municipal del terreno a urbanizar.

Aspectos Financieros: Engloba las solicitudes de fondos para el proyecto, los cuales deben ser hasta el 70% del valor total, la solicitud de anticipos hasta por un 20% de la cantidad a prestar, la fianza bancaria o de seguros sobre dicho anticipo, de igual forma se incluye también la aprobación del Banco de Venezuela Banco Universal S.A. , para la entrega de fondos del proyecto donde se especifica la fecha de inicio, los lapso de obra a ejecutar, la construcción y para la subrogación.

A diferencia de los créditos a corto plazo que se gestionan por la sede principal de la institución financiera presentando todos los recaudos en esta, en los préstamos a largo plazo, la institución financiera gestiona estos créditos a través de las sucursales, donde observamos que por medio de un formulario (Ver Anexos) se incluyen todos los requisitos estipulados por la Ley para su otorgamiento. La estructura de este archivo incluye:

Aspectos Sociales: Refleja la identificación de las personas y el nivel de ingresos.

Aspectos Financieros: Se incluyen monto solicitado por el préstamo, detalles de la vivienda a adquirir, evaluación del riesgo asumido, forma de pago, cálculo de la tabla de amortización.

## **COMPROBACIÓN DE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES CONTEMPLADAS EN LA LEY DE POLÍTICA HABITACIONAL, RESOLUCIONES, NORMAS Y DECRETOS ESTABLECIDOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO**

De acuerdo al artículo 90 de las Normas de Operaciones de la ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, “Las instituciones financieras podrán participar tanto en la recaudación de los aportes de los afiliados como en el otorgamiento de los créditos hipotecarios con recursos del Fondo Mutual Habitacional, para la cual deberán solicitar su inscripción y calificación ante el Consejo Nacional de la Vivienda.”

Para que el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal, pueda funcionar como institución recaudadora de los aportes y otorgante de créditos hipotecarios con recursos del Fondo Mutual habitacional, debe contar con la

calificación efectuada por el Consejo Nacional de la Vivienda en la que se informa:

- Fecha de inicio de operaciones
- Nombre de la institución financiera calificada
- Registro de información fiscal

Para la fecha el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal no cuenta con dicha calificación, debido a que la competencia como operadora de Fondo Mutual Habitacional, proviene de anteriores fusiones con otras instituciones financieras.

El Código de Comercio venezolano en su artículo 346 establece lo siguiente: “La compañía que quede subsistente o que resulte de la fusión, asumirá los derechos y obligaciones de las que se hayan extinguido.”

De acuerdo a lo descrito en los párrafos precedentes, la operativa que en los actuales momentos mantiene el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal, en el área de Fondo Mutual Habitacional, se ocasionan, como consecuencia de las fusiones comerciales que se describen a continuación:

**Cuadro N° 1**  
**Fusiones Comerciales del Banco de Venezuela**

<b>INSTITUCION</b>	<b>FECHA DE FUSION</b>	<b>REGISTRO</b>
Banco Hipotecario de Venezuela, S.A.	4 de Noviembre de 1988	Registro Mercantil De la Circunscripción Judicial del Estado Aragua. Tomo 297B Numero 62
FIVENEZ Banco Hipotecario, S.A.	21 de Septiembre de 1993	Superintendencia de Bancos. HSB - AL - 010 – 5382
FIVENEZ Banco Universal SACA	16 de Diciembre de 1996	Registro Mercantil De la Circunscripción Judicial del Estado Aragua. Tomo 861 <sup>a</sup> Numero 78
Banco Caracas, C.A.	28 de Junio de 1999	Gaceta Oficial Numero 36371
Banco de Venezuela S.A. Banco Universal	15 de Abril de 2002	Gaceta Oficial Numero 37

Las múltiples fusiones que preceden a lo que hoy es el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal, han propiciado, que dicha calificación no este disponible por la institución. Sin embargo tomando en consideración todo el marco precedente y aunado en lo establecido en el artículo 346 de3l Código de Comercio venezolano, se considera que la calificación del ente financiero como operador del Fondo mutual habitacional, esta lo suficientemente soportado de acuerdo a las circunstancias.

El artículo 41 de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional indica: “Los recursos del Fondo Mutual Habitacional que reciban

las instituciones financieras, así como los créditos hipotecarios que se otorguen con tales recursos, y su recuperación, no formaran parte de su patrimonio y serán contabilizados en cuentas separadas de conformidad con lo que establezca la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras”

En los estados financieros publicados en la prensa nacional para el primer y segundo semestre del año 2003 e igualmente en los estados financieros emitidos por los auditores externos, se verifico que los registros del Fondo Mutual Habitacional están clasificados como cuentas de orden, bajo el titulo de Otros Encargos de Confianza, lo cual esta conforme a lo establecido por la Superintendencia General de Bancos y otras Instituciones Financieras.

### **REVISIÓN DE LA COMPOSICIÓN DE LOS SALDOS DE LA CARTERA DE CRÉDITO OTORGADOS POR CONCEPTO DE POLÍTICA HABITACIONAL**

La cartera de créditos que el Banco de Venezuela Grupo Santander mantiene esta orientada al desarrollo de programas habitacionales contemplados en el artículo 12 numeral 6 de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, el cual señala: “La Política Habitacional en materia de vivienda desarrollara los siguientes programas habitacionales... urbanizaciones y viviendas regulares.”

Esto en concordancia con lo establecido en el Título I Sección VI “Del programa de urbanizaciones y viviendas regulares.” Artículos 23 al 26, de las Normas de Operaciones de la Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, en el cual se plantea que está destinado a las necesidades de vivienda de los sectores de ingresos medios, entre 55 UT y

110 UT, utilizando recursos de fondo Mutual Habitacional y toda la infraestructura creada y potencial del sector privado para la promoción y construcción de viviendas de bajo costo para el propio consumo. El programa incluye igualmente la compra de viviendas en el mercado secundario, incluyendo los casos con garantías subsidiarias. Este programa es fundamentalmente reproductivo.

De los auxiliares de los créditos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2003, se examinó la composición de estos saldos, la antigüedad de los préstamos y la clasificación de los mismos en los estados financieros.

La cartera de créditos que posee la institución financiera, esta compuesta al 31 de diciembre del 2003, en un 9,50% y 90,50% por prestamos a recuperar de corto y largo plazo respectivamente, originados, por programas reproductivos en los cuales se exige una contraprestación económica por parte del beneficiario de asistencia social.

- Evaluación analítica de la cartera de corto plazo:

Al 31 de Diciembre del 2003 está representada por Bs. 11.109.582.202, de los cuales, Bs. 622.110.452 corresponden a tres créditos en situación de vencidos con una antigüedad superior a dos (2) años, dicha categoría representa el 5,60% del total de la cartera de créditos a corto plazo.

Los créditos a corto plazo vigentes, están representados por (20) proyectos, por concepto de financiamiento de obras. Al 31 de Diciembre de 2003, presenta Bs. 10.462.471.751 por cobrar a los promotores ya sean en situación de construcción o subrogación, los cuales se detallan a continuación:

**Cuadro Nº 2**  
**Créditos en Subrogación:**

<b>IDENTIFICACION</b>	<b>CONSTRUCTORA</b>	<b>SALDO DEL CRÉDITO BS.</b>
P0017	L. Y L. Construcciones, C.A.	636.796.875
P0025	Constructora Anaco, C.A.	806.810.237
P0026	Alternativas de Construcciones, C.A.	1.600.000.000
P0028	Inversiones R. F. Tepuy, C.A.	506.919.342
P0029	Corporación Terraka, C.A.	15.583.824
P0033	Vinsoca Oriente, C.A.	51.053.520
P0034	Vialidad y Construcciones, C.A.	19.995.669
P0035	Promotora Canton 16, C.A.	525.051.418
P0037	Inversiones 7x7, C.A.	150.000.000
P0038	Corporación Guayabal, C.A.	224.083.941
P0039	Urbanizadora Nuevo Campo, C.A.	390.707.692
P0042	BYCA	316.666.668
P0043	Inversiones 1293, C.A.	1.728.000.000
<b>Total</b>		<b>6.971.669.186</b>

**Cuadro Nº 3**  
**Créditos en Construcción**

<b>IDENTIFICACION</b>	<b>CONSTRUCTORA</b>	<b>SALDO DEL CRÉDITO BS.</b>
P0044	Li Tai Zamora	43.196.052
P0045	Grupo Triloc, C.A.	820.111.733
P0046	Inversiones Serviram, C.A.	1.064.795.455
P0047	Inversiones Cantapiedra, C.A.	536.984.936
P0048	Promotora Casarapa, C.A.	445.783.088
P0049	Inversiones 7x7, C.A.	572.339.049
P0051	Emilio Carpio	7.592.253
<b>Total</b>		<b>3.490.802.566</b>

De los créditos a corto plazo existen cinco (5) por Bs. 5.023.000.000 otorgados durante el segundo semestre del año 2003, los cuales no están

calificados por el Consejo Nacional de la Vivienda, tal como se presenta a continuación:

**Cuadro Nº 4**  
**Créditos sin Calificación del CONAVI**

CONSTRUCTORA	MONTO DEL PRÉSTAMO Bs.	FECHA DE PROTOCOLIZACION
1 Promotora Casarapa, C.A.	2.000.000.000,00	28/08/03
2 Grupo Triloc, C.A.	1.000.000.000,00	01/08/03
3 Inversiones Serviram, C.A.	1.300.000.000,00	30/07/03
4 Inversiones Cantapiedra, C.A.	703.000.000,00	01/08/03
5 Emilio Carpio	20.000.000,00	21/11/03
<b>Total</b>	<b>5.023.000.000,00</b>	

Si bien los créditos fueron firmados durante el segundo semestre del año 2003, los mismos no cuentan con el debido expediente de certificación de aprobación dada por el Consejo Nacional de la Vivienda y tomando en consideración lo establecido en el artículo 107 de las Normas de Operaciones de la Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, la institución financiera dispone de 30 días continuos para efectuar la evaluación del crédito, e igual plazo para su protocolización. Por consiguiente el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal no cumplió para el segundo semestre del año 2003, con lo establecido en la norma de operación anteriormente señalada, en lo que respecta al otorgamiento de créditos para corto plazo.

- Evaluación analítica de la cartera de largo plazo:

Los créditos a largo plazo representados por un total de 9.809 beneficiarios, equivalen a Bs. 105.943.059.328 de los cuales 1.290 presenta atraso, por un total de Bs. 10.613.864.503, equivalente al 10,02% de la cartera de créditos a largo plazo.

En este renglón se encuentran prestamos en situación de vencidos que tienen desde 48 hasta 84 cuotas pendientes por pagar. Las gestiones que efectúa la institución financiera para recuperar estos adeudos, se basan en el contacto telefónico, y en otros casos en la utilización de recuperadoras financieras.

A continuación se muestra la composición de la cartera de créditos a largos plazo:

**Cuadro Nº 5**  
**La Cartera de Créditos a Largos Plazo**

<b>CAPA DE ORIGEN *</b>	<b>MONTO</b>	<b>PROPORCIÓN</b>
Año 1994	1.947.745	Menos de 1%
Año 1995	6.712.949	Menos de 1%
Año 1996	29.514.746	Menos de 1%
Año 1997	3.719.718.233	4%
Año 1998	5.170.439.607	5%
Año 1999	12.089.374.362	11%
Año 2000	14.003.473.817	13%
Año 2001	15.085.895.826	14%
Año 2002	24.149.747.774	23%
Año 2003	31.686.234.269	30%
<b>Total</b>	<b>105.943.059.328</b>	

\*Corresponde a la fecha de origen de los créditos otorgados

Al 31 de Diciembre de 2003 el 9,64% del total de la cartera de crédito presenta un atraso en la honra de la deuda. Las Normas de Operación de la Ley que regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional establece en su artículo 124 que "...en cualquier momento de la vigencia del préstamo el beneficiario tendrá derecho a optar por el mecanismo de refinanciamiento, en caso de que la cuota mensual financiera supere su capacidad de pago". El Banco de Venezuela S.A. Banco Universal para fecha de esta investigación no ha realizado un estudio y análisis de la capacidad de pago de los deudores de créditos, en el que conste que existen elementos razonables para recuperar el préstamo y los intereses generados, o la aplicación de la garantía hipotecaria.

En el caso de los créditos a largo plazo determinados por la institución financiera como prestamos, no se corresponde con lo protocolizado, esto puede ser originado por los créditos que permanecen por protocolizar durante al cierre mensual; a continuación se muestra la comparación de los prestamos a largo plazo, para ilustrar lo señalado anteriormente.

**Cuadro N° 6**  
**Movimiento de la Cartera de Crédito a Largo Plazo**

<b>PERIODO</b>	<b>Saldo Según AUXILIAR Bs.</b>	<b>Saldo Solicitado BANAP Bs.</b>	<b>DIFERENCIA Bs.</b>
Enero	1.829.236.629,59	1.883.415.000,00	54.178.370,41
Febrero	3.884.991.539,01	3.979.050.000,00	94.058.460,99
Marzo	2.864.697.131,35	2.932.265.000,00	67.567.868,65
Abril	1.801.944.400,59	1.823.504.800,00	21.560.399,41
Mayo	2.746.589.726,18	2.790.308.062,50	43.718.336,32
Junio	2.396.420.450,91	2.418.612.500,00	22.192.049,09
Julio	2.186.992.270,71	2.266.150.000,00	79.157.729,29
Agosto	2.627.309.551,76	2.639.661.000,00	12.351.448,24
Septiembre	3.215.625.610,64	3.256.215.000,00	40.589.389,36
Octubre	2.666.349.423,79	2.676.605.000,00	10.255.576,21
Noviembre	2.404.962.530,25	2.433.575.000,00	28.612.469,75
Diciembre	3.061.115.000,00	3.061.115.000,00	0,00
	<b>31.686.234.264,78</b>	<b>32.160.476.362,50</b>	<b>474.242.097,72</b>

Al analizar la información del cuadro anterior, observamos que por lo general en todos los meses se solicitan más recursos de los otorgados por créditos a largo plazo. Es de hacer notar que en muchos casos las solicitudes de fondos para otorgar estos préstamos, ocurren varios días y hasta meses después de la solicitud de los recursos al Fondo Mutual Habitacional.

Por otro lado los cálculos de intermediación financiera de la cartera de crédito se debe realizar en función de los costos que haya fijado el CONAVI, los cuales han ido variando, en fecha 10 de abril de 1996 en gaceta oficial número 2325 los costos de intermediación a cobrar por las instituciones financieras que administran los recursos del ahorro habitacional (hoy fondo mutual habitacional), era de nueve (9) puntos de la tasa de interés activa

anual, efectivamente cobrada de la cartera de préstamos hipotecarios de corto y largo plazo otorgados de los recursos del ahorro habitacional.

Para el 28 de febrero del 2000, la presidencia del Consejo Nacional de la Vivienda, emitió una comunicación en la cual se decidió bajar en dos (2) puntos el margen de intermediación cobrado por la cartera de crédito, el cual sería a partir de marzo de ese año siete (7) puntos, revisable nuevamente en septiembre del mismo año y solamente aplicable a los créditos aprobados a partir de marzo del 2000; de acuerdo a la circular emitida por el Consejo Nacional de la Vivienda el 15 de marzo de 2001, se estableció una reducción en 2,2 puntos de la tasa de interés cobrada para los créditos hipotecarios a corto y a largo plazo otorgados de los recursos del fondo mutual habitacional. Dicha reducción será realizada a los costos de intermediación financiera.

A continuación se muestra como efectuó el calculo de esta comisión el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal durante el año 2003. Los ingresos generados por la intermediación financiera, se obtienen de la siguiente forma:

- 1.- Se toma el saldo de la cartera de crédito al cierre del mes, esto se multiplica por 30 días.
- 2.-Se toma el total de intereses cobrados efectivamente en el mes y se multiplica por 360 días.
- 3.-Estos dos resultados se dividen, obteniendo una tasa de rendimiento que consistirá en una relación de ingreso entre cartera de crédito mensual.
- 4.-De la tasa de 17,75% para la política habitacional, se restan las tasa fijadas por el CONAVI, como costo de intermediación financiera (4,8%

posterior al 31 de diciembre de 1999 y 6,80% anterior al 31 de diciembre de 1999) según circular 0002 del 15 de marzo de 2001.

- 5.-El resultado obtenido es usado para determinar la proporción de créditos a corto plazo (anterior y posterior al 31 de diciembre de 1999) entre cartera de préstamo total. Igual para largo plazo.
- 6.-Luego se suman todas las proporciones y el resultado será restado de la tasa de rendimiento.
- 7.-La diferencia resultante del punto anterior, será el rendimiento aplicable al total de intereses cobrados efectivamente en el mes, y que constituye el ingreso del banco.

Los rendimientos generados durante el año 2003 se muestran a continuación:

**Cuadro Nº 7**  
**Rendimientos Generados Durante el Año 2003**

<b>PERIODO AÑO 2003</b>	<b>RENDIMIENTO SOBRE LA CARTERA DE CREDITOS</b>	<b>RENDIMIENTO A DISTRIBUIR A LOS AHORRISTAS</b>	<b>RENDIMIENTO A FAVOR DE LA INSTITUCION FINANCIERA</b>
Enero	17,87%	12,44%	5,43%
Febrero	19,43%	12,46%	6,97%
Marzo	19,30%	12,48%	6,82%
Abril	17,59%	12,50%	5,09%
Mayo	18,09%	12,52%	5,57%
Junio	20,51%	12,53%	7,98%
Julio	18,13%	12,54%	5,59%
Agosto	19,19%	12,56%	6,63%
Septiembre	18,79%	12,57%	6,21%
Octubre	20,12%	12,60%	7,53%
Noviembre	19,87%	12,60%	7,27%
Diciembre	20,34%	12,61%	7,73%

El Consejo Nacional de la Vivienda no ha emitido jurisprudencia que aclare la interpretación a la norma relativa a la determinación de los cobros por concepto de intermediación financiera, la ausencia de la misma, pudiera producir un exceso de comisión a favor de la institución financiera para el año 2003 calculado en Bs. 1.318.884.628,00 tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

**Cuadro Nº 8  
Comisiones Cobradas**

<b>PERIODO</b>	<b>INTERESES COBRADO DE LA CARTERA DE</b>	<b>COMISION CALCULADA EN BASE A 4,8% PUNTOS</b>	<b>COMISION COBRADA POR EL BANCO</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<b>AÑO 2003</b>	<b>CORTO Y LARGO PLAZO</b>	<b>Bs.</b>	<b>Bs.</b>	<b>Bs.</b>
	<b>Bs.</b>	<b>(a)</b>	<b>(b)</b>	<b>c = b-a</b>
Enero	1.305.107.616,00	352.901.099,00	396.922.316,00	<b>44.021.217,00</b>
Febrero	1.448.972.007,00	391.802.031,00	520.013.802,00	<b>128.211.771,00</b>
Marzo	1.445.283.595,00	390.804.684,00	510.959.254,00	<b>120.154.570,00</b>
Abril	1.321.674.032,00	357.380.658,00	382.223.513,00	<b>24.842.855,00</b>
Mayo	1.378.238.312,00	372.675.640,00	424.606.135,00	<b>51.930.495,00</b>
Junio	1.590.643.374,00	430.109.968,00	619.217.256,00	<b>189.107.288,00</b>
Julio	1.435.769.141,00	388.231.976,00	442.748.496,00	<b>54.516.520,00</b>
Agosto	1.553.987.967,00	420.198.346,00	536.954.353,00	<b>116.756.007,00</b>
Septiembre	1.555.590.424,00	420.631.651,00	514.332.721,00	<b>93.701.070,00</b>
Octubre	1.693.602.036,00	457.949.990,00	633.412.744,00	<b>175.462.754,00</b>
Noviembre	1.707.642.465,00	461.746.523,00	624.818.506,00	<b>163.071.983,00</b>
Diciembre	1.434.135.757,00	387.790.309,00	544.898.407,00	<b>157.108.098,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.870.646.726,00</b>	<b>4.832.222.875,00</b>	<b>6.151.107.503,00</b>	<b>1.318.884.628,00</b>

**COMPROBACIÓN DE QUE LA CARTERA DE CRÉDITO ESTE  
AMPARADA POR EL FONDO DE GARANTÍA Y EL FONDO DE RESCATE**

En el Título III “De los Fondos Integrados de Vivienda”, Capítulo IV “Del Fondo de Garantía”, en su artículo 49 de la Ley de Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, se expresa lo siguiente: “El Fondo de garantía, creado en activos seguros, rentables y de fácil liquidación, con las primas que deben

pagar los beneficiarios de préstamos o créditos tiene por objeto cubrir en los términos y porcentajes que establezcan las Normas de operaciones los siguientes riesgos:

- Recuperación de préstamos otorgados a los afiliados y otros beneficiarios, destinados a la adquisición, construcción, mejoramiento y ampliación de viviendas...
- Fallecimiento de los beneficiarios de préstamos...
- Daños que se ocasionen en el inmueble con motivo de incendio, terremoto, inundación u otros riesgos previstos en el contrato de garantía...
- Recuperación de las inversiones en la cartera de riesgo que se hagan con el Fondo Mutual Habitacional”.

De igual forma para la revisión del cumplimiento del cobro del Fondo de Rescate se partió de lo establecido en la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, Título III “De los Fondos Integrados de Vivienda”, Capítulo V “Del Fondo de Rescate” artículo 53 el cual establece: “El fondo de Rescate creado (...) tiene por objeto cubrir en los términos y porcentajes que se establezcan en las Normas de Operaciones el riesgo de la cancelación del saldo de los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mutual Habitacional, adeudado por el beneficiario al vencimiento del plazo del préstamo una vez aplicado el monto del Fondo Mutual Habitacional acumulado por el prestatario, como consecuencia de la aplicación del mecanismo de refinanciamiento definido en el presente decreto (...)”

De la muestra tomada para la revisión de la cartera de créditos, al respecto de los cálculos efectuados por la institución financiera para cobrar el porcentaje del Fondo de Garantía y de Rescate la institución se maneja de la siguiente manera:

- La tarifa cobrada por la institución financiera al momento de otorgar el préstamo a largo plazo, es de 1,43% lo cual esta de acuerdo con los establecido en el “Informe Financiero Fondo de Garantía y de Rescate (corte al tercer trimestre de 2003)” elaborado por el Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV), dando cumplimiento al artículo 136 de las Normas de Operaciones.
- La tarifa de calculo corresponde al 0,125% sobre el monto prestado para el primer año de vigencia del crédito, y sobre el saldo insoluto del capital al finalizar el primer año y subsiguientes para las primas por renovación.
- La prima inicial es cobrada durante el primer año anticipadamente al momento de protocolización del documento de crédito, tal y como lo contempla el artículo 137 de las Normas de Operaciones.
- La prima de renovación por Fondo de Garantía y Rescate, esta incluida en cuota mensual a pagar por el beneficiario del crédito, una vez transcurrido lo señalado en el párrafo precedente, tal y como lo contempla el artículo 137 de las Normas de Operaciones.
- La institución realiza los pagos al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV), dentro de los primeros 7 días del mes siguiente a la recaudación de las primas, tanto por concepto de inicial como por renovación, de acuerdo a la regulación establecida en el artículo 138 de las Normas de Operaciones.

- La institución mantiene como política la cancelación de forma mensual al Servicio autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV), de la totalidad de las primas causadas en el periodo.

En términos generales se la institución financiera cumple con lo establecido en la normativa, en el caso de tarifa de cálculo y en oportunidad de enterar las primas cobradas. En el caso de los créditos en situación de morosidad obviamente no realizan pagos por lo que el Banco hace uso de la disponibilidad mantenida en la cuenta corriente del Fondo Mutual Habitacional.

El total de primas liquidadas al Servicio Autónomo de Fondos Integrados de Vivienda (SAFIV), tanto por concepto de Fondo de Garantía como de Rescate, para cada mes del año 2003 al compararse con el total de las indemnizaciones y en el caso del Fondo de Rescate con los créditos en situación de morosidad, igualmente al 31 de diciembre de 2003 se mostró de la siguiente manera:

**Cuadro Nº 9**  
**Fondo de Garantía**

<b>Descripción</b>	<b>31 de diciembre 2003</b>
Total liquidaciones Fondo de Garantía (acumuladas)	1.925.201.704,48
Total indemnizaciones Solicitadas (acumuladas)	10.009.723,90
<b>Proporción</b>	<b>0,52%</b>

En el comparativo se observa que existe una notable suficiencia entre lo aportado al SAFIV por este concepto durante el año 2003 y el total indemnizado en ese mismo período por lo tanto para los efectos del Fondo

de Garantía las primas son suficientes, tomando en consideración que los riesgos asumidos por este corresponden en su mayoría a fallecimientos.

**Cuadro N° 10  
Fondo de Rescate**

<b>Descripción</b>	<b>31 de diciembre 2003</b>
Total liquidaciones Fondo de Rescate (acumuladas)	153.548.008,84
Total Cartera de Crédito demorada Superior a los seis (6) meses.	8.837.874.947
<b>Proporción</b>	<b>1,73%</b>

La naturaleza de este fondo es de largo plazo, por lo tanto su suficiencia deberá estar evaluado por análisis actuariales, toda vez que la utilización de estos recursos teóricamente debe ocurrir a partir del año 2016, tiempo previsto para la finalización de los plazos establecidos para la concurrencia total de los primeros préstamos de largo plazo otorgados por el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional.

#### **EVALUACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO EN ATENCIÓN A MONTO, ORIGEN, VENCIMIENTO Y MOROSIDAD**

Para evaluar la cartera de crédito se discriminó esta en corto y largo plazo y posteriormente se determinó la antigüedad de cada uno de ellos tal y como se muestra en el cuadro siguiente:

**Cuadro N° 11  
Vencimiento y Morosidad**

<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>LARGO PLAZO Bs.</b>	<b>CORTO PLAZO Bs.</b>	<b>TOTAL Bs.</b>
<b>Créditos Vigentes</b>	95.329.194.825,00	10.462.471.751,00	<b>105.791.666.576,00</b>
<b>Créditos Vencidos</b>	10.613.864.503,00	25.000.000,00	<b>10.638.864.503,00</b>
<b>Créditos Litigios</b>	0,00	622.110.452,00	<b>622.110.452,00</b>
<b>Totales</b>	<b>105.943.059.328,00</b>	<b>11.109.582.203,00</b>	<b>117.052.641.531,00</b>

Los créditos en litigios están representados por préstamos de corto plazo de las constructoras detalladas en el siguiente cuadro:

**Cuadro N° 12  
Vencimiento y Morosidad**

<b>CONTRATO</b>	<b>CONSTRUCTORA</b>	<b>CAPITAL AL 31/12/2003 Bs.</b>	<b>MONTO ORIGINAL DEL CRÉDITO Bs.</b>	<b>DÍAS DE ATRASO</b>
P20521	Grupo Aumaitr Morean, C.A.	545.000.000,00	545.000.000,00	670
P20506	Grupo Aumaitr Morean, C.A.	7.031.250,00	225.000.000,00	670
P20527	Asociación Civil Eulalia Buroz	70.079.202,00	810.000.000,00	1265
<b>Total</b>		<b>622.110.452,00</b>		

De igual forma, aun cuando los créditos de largo plazo no presentan situación de litigios, en la evaluación efectuada se puede observar que existen préstamos que pudieran estar en dicha clasificación, ya que el porcentaje de morosidad es considerable. A continuación se muestra la situación de atraso de la cartera:

**Cuadro N° 13**  
**Atraso de la Cartera de Crédito**

<b>MESES DE ATRASO</b>	<b>CANTIDAD DE CRÉDITOS</b>	<b>MONTO Bs.</b>	<b>% DE INCIDENCIA</b>
<b>1</b>	<b>5</b>	101.985,96	0,00%
<b>2</b>	<b>703</b>	17.408.596,44	0,16%
<b>3</b>	<b>319</b>	10.626.689,07	0,10%
<b>4</b>	<b>216</b>	210.530.851,73	1,98%
<b>5</b>	<b>154</b>	1.565.459.122,34	14,71%
<b>6</b>	<b>151</b>	1.663.241.891,81	15,63%
<b>7</b>	<b>91</b>	949.648.547,91	8,92%
<b>8</b>	<b>65</b>	680.745.379,90	6,40%
<b>9</b>	<b>55</b>	614.130.760,57	5,77%
<b>10</b>	<b>55</b>	575.302.479,79	5,41%
<b>11</b>	<b>41</b>	473.039.479,28	4,45%
<b>12</b>	<b>39</b>	367.538.749,79	3,45%
<b>MAS DE 12</b>	<b>423</b>	3.514.227.657,64	33,02%
<b>TOTALES</b>	<b>2317</b>	<b>10.642.002.192,23</b>	<b>100,00%</b>

Por el elevado índice de morosidad que presentan los créditos a largo plazo como los de corto plazo la institución financiera debe incluir una política de recuperación de los créditos mas estricta, también es necesario evaluar los criterios en el otorgamiento de préstamos, utilizando todas las herramientas disponibles para la consecución de beneficiarios que puedan honrar la deuda en los planes establecidos.

### **REVISIÓN DE LA PROPORCIÓN EN QUE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR LA INSTITUCIÓN FINANCIERA SE ENFOCAN EN ATENCIÓN AL MERCADO PRIMARIO O MERCADO SECUNDARIO**

La institución financiera cumple con los requisitos necesarios para otorgar los prestamos de los recursos del Fondo Mutual Habitacional, tanto

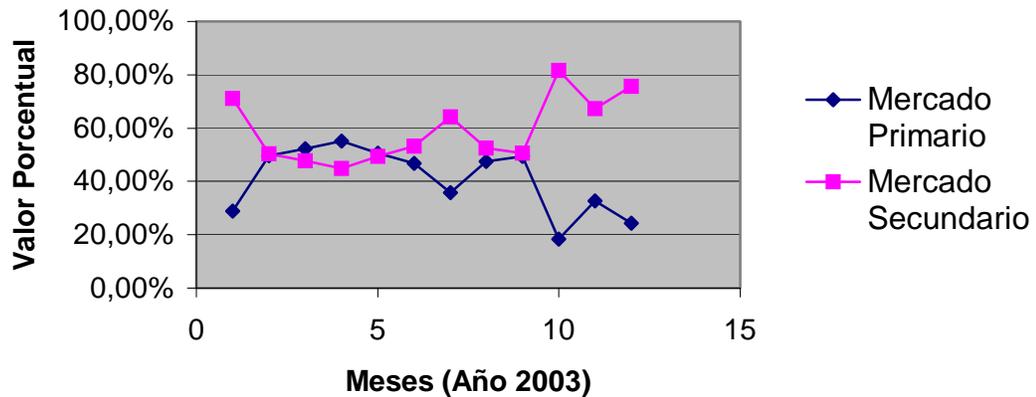
en el mercado primario como secundario, esto tomando en cuenta los recaudos exigidos en los formatos de solicitud de prestamos pero cabe destacar que no se puede opinar sobre si la evaluación de estos se lleva a cabo con todos los requisitos o no.

A continuación se muestra un cuadro comparativo donde se señala la asignación de los fondos por tipo de mercado, información tomada de la justificación de los recursos al Banco Nacional de Ahorro y Préstamo, emitida por el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal para el año 2003.

**Cuadro N° 14**  
**Comparativo Mercado Primario y Secundario**

PERIODO	MERCADO PRIMARIO Bs.	MERCADO SECUNDARIO Bs.	TOTAL INVERSION Bs.	% ASIGNADO AL MERCADO PRIMARIO	% ASIGNADO AL MERCADO SECUNDARIO
Enero	545.300.000,00	1.338.115.000,00	1.883.415.000,00	28,95%	71,05%
Febrero	1.974.100.000,00	2.004.950.000,00	3.979.050.000,00	49,61%	50,39%
Marzo	1.532.050.000,00	1.400.215.000,00	2.932.265.000,00	52,25%	47,75%
Abril	1.005.200.000,00	818.304.800,00	1.823.504.800,00	55,12%	44,88%
Mayo	1.411.370.000,00	1.378.938.062,50	2.790.308.062,50	50,58%	49,42%
Junio	1.131.812.500,00	1.286.800.000,00	2.418.612.500,00	46,80%	53,20%
Julio	810.650.000,00	1.455.500.000,00	2.266.150.000,00	35,77%	64,23%
Agosto	1.251.775.000,00	1.387.886.000,00	2.639.661.000,00	47,42%	52,58%
Septiembre	1.606.380.000,00	1.649.835.000,00	3.256.215.000,00	49,33%	50,67%
Octubre	492.600.000,00	2.184.005.000,00	2.676.605.000,00	18,40%	81,60%
Noviembre	794.500.000,00	1.639.075.000,00	2.433.575.000,00	32,65%	67,35%
Diciembre	743.600.000,00	2.317.515.000,00	3.061.115.000,00	24,29%	75,71%
<b>Totales</b>	<b>13.299.337.500,00</b>	<b>18.861.138.862,50</b>	<b>32.160.476.362,50</b>	<b>40,93%</b>	<b>59,07%</b>

◆ Comportamiento de la inversión en los Mercados Primario y Secundario



Como se puede observar, la tendencia de la inversión durante el año 2003, es hacia el mercado secundario, lo cual implica que la mayoría de las adquisiciones están orientadas a viviendas ya construidas, repercutiendo en esta forma en la reactivación del mercado de la construcción.

Otra variable influyente radica en que las ofertas del mercado secundario son mas atractivas toda vez que están en el área de fácil acceso, y a menores costos que las nuevas construcciones.

## **CAPITULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **CONCLUSIONES**

- La ausencia de medidas de control y seguimiento de los créditos otorgados con cargo al Fondo Mutual Habitacional, produce la disminución de flujos de efectivo disponible que permita el desarrollo de nuevas obras para el mercado primario, así como la multiplicación del número de personas a ser susceptibles de este beneficio en el mercado secundario.
- La institución financiera solicita la consignación de documentos exigidos por la ley, para efectuar su evaluación del negocio y el riesgo de otorgar el préstamo, no obstante a partir del inicio del segundo semestre del año 2003 se exige que los proyectos a evaluar, estén calificados por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI). Cabe destacar que en este segundo semestre, se otorgaron préstamos sin este requisito exigido por la normativa. Lo cual indica que no fueron acatada dichas normas.
- El Banco de Venezuela S.A. Banco Universal presenta un índice de morosidad bastante elevado, tanto en la cartera de créditos de largo plazo como para la de corto plazo.
- Las garantías exigidas en el otorgamiento de créditos no se han registrado en el tiempo en que se protocoliza lo que ocasiona errores de integridad, de corte y de presentación. Por otra parte la suficiencias del fondo de rescate debería estar evaluada por un actuario especialista, sin embargo al 31 de diciembre de 2003 dicho valor pareciera estar cubierto de acuerdo al nivel de atraso de la cartera de crédito.

- Durante el año 2003 la inversión se orientó hacia el mercado secundario, hacia las viviendas ya construidas lo cual repercutió en la reactivación del mercado de la construcción.
- En lo que respecta al cobro de la intermediación financiera, pudiera interpretarse de la resolución emanada por la presidencia del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) en fecha del 15 de marzo de 2001, que la aplicación del 4,8 puntos de la tasa de interés activa que se deriven de los cobros de por rendimiento sobre la cartera es sobre la totalidad de los préstamos, para lo cual al no existir jurisprudencia por parte del CONAVI que aclare los elementos de la base de cálculos para el cobro de los costos de intermediación financiera, el Banco de Venezuela S.A. Banco Universal ha utilizado la que ha producido un mayor rendimiento para la institución financiera calculado en Bs. 1.318.884.688,00 para el año concluido al 31 de diciembre de 2003.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda a la institución financiera, en lo posible ejercer las medidas necesarias para evitar desviaciones en los proyectos de construcción en desarrollo, para que no se produzcan disminuciones de los flujos de efectivo disponible que pueden aplicarse en el mercado primario y secundario.
- La institución financiera debe comenzar a cumplir con la normativa emanada por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) que expresa que los proyectos a evaluar cuenten con la calificación de dicho organismo.
- El Banco de Venezuela S.A. debe efectuar las acciones necesarias para iniciar un proceso de recuperación de los préstamos, esto conducente a catalogar cada uno de ellos con respecto al nivel de riesgo de cobranza que presenten y de esta forma honrar el contrato de encargos de confianza en el cual se establecen el cuidado de los bienes como si fuesen propios.
- Se recomienda a la Gerencia de Procesos Masivos efectuar los registros pertinentes con respecto a las garantías exigidas en el otorgamiento de los préstamos, adicionalmente efectuar un trabajo para determinar aquellas garantías que aun cuando estén registradas, correspondan a créditos de largo plazo que ya han sido finiquitados. En cuanto al fondo de rescate se recomienda la revisión de la suficiencia de este por un actuario especialista.
- Como el Consejo Nacional de la Vivienda no ha emitido jurisprudencia que aclare la interpretación a la norma relativa a la determinación de los cobros por concepto de intermediación financiera, se recomienda que

este organismo establezca jurisprudencia que permita unificar los criterios de cálculos que efectúan las instituciones financieras.

## BIBLIOGRAFÍA

ANDERSEN, Arthur (1999). Diccionario de Economía y Negocios. Espasa - Calpe. Madrid.

BARANDIARAN, Rafael (1990). Diccionario de Términos Financieros. Segunda Edición. Editorial Trillas. México.

Decreto con Rango Fuerza de Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional. Gaceta Oficial Extraordinaria No 5.392 del 22 de octubre de 1999.

Enciclopedia Universal Ilustrada (1976). Tomo XVI. Espasa – Calpe. Madrid.

ESTEVEZ, José (1998). Diccionario de Banca y Finanzas. Editorial Panapo. Caracas.

ESTEVEZ, José (1996). Diccionario Razonado de Economía. Editorial Panapo. Caracas.

FERRAN, Carlos (1993). Fondos de Ahorro. Fundación Editorial Universitaria de Venezuela. Caracas.

MARTINEZ, A. (1998). Diccionario de Banca. Ediciones Pirámide. Octava Edición. Madrid.

MENDEZ, Carlos (1994). Metodología, Guía para elaborar diseños de investigación en ciencias Económicas, Contables, Administrativas. McGraw – Hill. Colombia.

ROSENBERG, J.M. (1996). Diccionario de Administración y Finanzas. Océano Grupo Editorial. Barcelona.

SABINO, Carlos (1991). Diccionario de Economía y Finanzas. Editorial Panapo. Caracas.

SABINO, Carlos (1992). El Proceso de la Investigación. Editorial Panapo. Caracas.

TORO, C (1998). Investigación Acción. Editorial Trillas. México.