

1102034

TESIS  
IF 2003  
B8

CARACAS  
UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO  
ESTUDIOS DE POST GRADO  
POSTGRADO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS

**EVOLUCION DE LA BANCA HIPOTECARIA**  
**ANTE LAS VARIABLES MACROECONOMICAS**

YENNYDEIS G. BUCCHERI YBARRA. C.I. V.-12.422.936  
PROFESOR: JOSE REQUENA

TRABAJO ESPECIAL DE GRADO PRESENTADO COMO REQUISITO  
PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
ESPECIALISTA EN INSTITUCIONES FINANCIERAS

MENCIÓN  
ANÁLISIS Y GESTIÓN DE LAS  
INSTITUCIONES FINANCIERAS

MARZO, 2003

## INDICE

	Páginas
1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. PROBLEMA PLANTEADO.....	7
3. OBJETIVO DEL TRABAJO.....	7
4. MARCO METODOLÓGICO.....	7
5. MARCO TEÓRICO O DE REFERENCIA	
Objeto de los Bancos Hipotecarios.....	8
Capital mínimo.....	9
Operaciones Pasivas: .....	9
Fondo Mutual Habitacional.....	9
Cédulas Hipotecarias o Certificados de Participación.....	10
Requisitos para la emisión de Cédulas Hipotecarias....	11
Operaciones Activas:.....	11
Amortizaciones y Pagos anticipados.....	12
Intereses Moratorios.....	12
Derechos del Deudor Hipotecario.....	12
Prohibiciones de las operaciones de los Bancos Hipotecarios.....	12
Algunos tipos de Créditos Hipotecarios.....	13
Créditos Hipotecarios convencionales, amortizables en cuotas lineales.....	13
Créditos Hipotecarios con cuotas indexadas al índice de precios (Sistema Chileno).....	14
Créditos Hipotecarios con cuotas indexadas al salario (Sistema Mexicano).....	14
Créditos sujetos a la Ley de Política Habitacional.....	15

## 6. DESARROLLO DEL TRABAJO

### Factores de Análisis de Riesgo en los Créditos Hipotecarios

#### a Personas Naturales:

Riesgo.....	16
Tipos de Riesgo.....	16
Carácter del Cliente:	
Intencionalidad de Pago.....	17
Riesgo de Fraude.....	19
Capacidad de Pago.....	20
Capital	
Solvencia.....	21
Colateral.....	21
Condiciones Económicas.....	22

### Evaluación de la Cartera de Crédito Hipotecaria vs Comportamiento de las Variables Macroeconómicas desde el año 1.997 hasta el año 2.001

Variables Macroeconómicas.....	22
Cuadros:	
Cartera de Crédito Hipotecaria de la Banca.....	22-1, 22-2
Cartera de Crédito de la Banca.....	22-2, 22-3
Participación de la Cartera de Crédito Hipotecaria Vs Cartera de Crédito de la Banca.....	22-4
1.- Evaluación del comportamiento de la Tasa de Inflación y la Cartera de Crédito Hipotecaria.....	23
Gráficos:	
N° 01 Tasa de Inflación Vs Total Cartera de Crédito Hipotecaria.....	23
N° 02 Tasa de Inflación Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Vigente.....	23

N° 03 Tasa de Inflación Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Reestructurada.....	24
N° 04 Tasa de Inflación Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Vencida.....	25
N° 05 Tasa de Inflación Vs Cartera de Crédito Hipotecaria en Litigio.....	25
2.- Evaluación del comportamiento de la Tasa de Interés Activa y la Cartera de Crédito Hipotecaria.....	27
Gráficos:	
N° 06 Tasa de Interés Activa Vs Total Cartera de Crédito Hipotecaria.....	27
N° 07 Tasa de Interés Activa Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Vigente.....	27
N° 08 Tasa de Interés Activa Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Reestructurada.....	28
N° 09 Tasa de Interés Activa Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Vencida.....	29
N° 10 Tasa de Interés Activa Vs Cartera de Crédito Hipotecaria en Litigio.....	30
3.- Evaluación del comportamiento de la Cartera de Crédito Hipotecaria y la Cartera de Crédito de la Banca.....	31
Gráficos:	
N° 11 Total Cartera de Crédito de la Banca Vs Total Cartera de Crédito Hipotecaria.....	31
N° 12 Cartera de Crédito de la Banca Vigente Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Vigente.....	32
N° 13 Cartera de Crédito de la Banca Reestructurada Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Reestructurada.....	33

N° 14 Cartera de Crédito de la Banca Vencida Vs Cartera de Crédito Hipotecaria Vencida.....	34
N° 15 Cartera de Crédito de la Banca en Litigio Vs Cartera de Crédito Hipotecaria en Litigio.....	35
7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	36
8. BIBLIOGRAFÍA.....	38
9. GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	39

## **1. INTRODUCCIÓN**

En la siguiente investigación evaluaremos a la Banca Hipotecaria frente las variables macroeconómicas principales, enfocado en el estudio del deterioro de la cartera de crédito durante estos últimos años.

Para iniciar la investigación refrescaremos algunos conceptos básicos de la Banca Hipotecaria, como lo es su objeto, capital mínimo, cuales son sus operaciones pasivas y activas, que son cédulas hipotecarias y los requisitos para la emisión de dichos títulos, prohibiciones de la banca hipotecaria y por último algunos tipos de créditos hipotecarios, como los de amortización lineal, amortización a través de cuotas indexadas al índice de precios, cuotas indexadas al salario y los créditos sujetos a Ley de Política Habitacional.

Estudiaremos los factores tomados en cuenta en el análisis de los créditos hipotecarios, aplicando las cinco C del Riesgo, las cuales son: Carácter del Cliente, Capacidad de Pago, Capital, Colateral y las Condiciones Económicas.

El método para evaluar el deterioro es midiendo la calidad de la cartera de crédito hipotecaria, tomando en cuenta los saldos en cartera vigente, reestructurada, vencida y en litigio en el período de tiempo estudiado (1997-2001), y comparar su comportamiento con el de las principales variables macroeconómicas, que para éste tema he tomado el Producto interno Bruto, la Tasa de Desempleo, Tasa de Inflación y la Tasa de Interés Activa.

Espero ésta investigación cumpla con las expectativas del lector y le sea de gran utilidad en el desarrollo de su carrera profesional.

## **2. PROBLEMA PLANTEADO**

Identificar cuales son los problemas a los que se enfrenta la Banca Hipotecaria que han producido el deterioro de la cartera de crédito para otorgar préstamos a largo plazo y cumplir su objetivo, tomando en cuenta que la calidad de la cartera de crédito se ha deteriorado en el tiempo debido

al comportamiento de las principales variables macroeconómicas durante estos últimos años.

### **3. OBJETIVO DEL TRABAJO**

Estudiar la evolución de la Cartera de Crédito Hipotecaria y la calidad de dicha cartera durante los años 1997-2.001, y como han sido afectados por el comportamiento de las principales variables macroeconómicas como lo son: Producto Interno Bruto, Tasa de Desempleo, Tasa de Inflación y Tasa de Interés Activa.

Así mismo, cabe destacar que la información de la cartera de crédito está disponible desglosando la cartera en vigente, reestructurada, vencida y en litigio sólo hasta el año 2.001, el comportamiento de la cartera ha sido inestable, debido principalmente a factores macroeconómicos, por lo que realizar una proyección no arroja datos fiables en cuanto a la evolución de dicha cartera.

La importancia de la investigación radica en la utilidad, que para la Banca Hipotecaria podría tener el conocer el entorno donde se ha desenvuelto, su proyección de crecimiento y el cumplimiento de sus objetivos en el futuro.

### **4. MARCO METODOLÓGICO**

El desarrollo de la presente investigación se enfocará en:

**Marco Teórico:**

Características y conceptos básicos de la Banca Hipotecaria, como: objetivo, capital mínimo, operaciones activas, operaciones pasivas, certificación de la garantía hipotecaria, prohibiciones, cédulas hipotecarias, fondo mutual habitacional y algunos tipos de créditos hipotecarios.

Desarrollo del trabajo:

.- Conocimiento de las principales variables macroeconómicas, como: Producto Interno Bruto, Tasa de Desempleo, Tasa de Inflación y Tasa de Interés Activa.

.- Conocimiento de los factores de análisis de créditos a las personas naturales para el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

.- Evaluación de la cartera de crédito hipotecaria y las principales variables macroeconómicas, a fin de determinar cuáles de éstas has afectado la calidad de la cartera de crédito, durante estos últimos años.

.- Visualizar lo anteriormente dicho a través de cuadros estadísticos, donde compararemos la evolución de la Cartera Hipotecaria del Sistema Financiero Vs las variables macroeconómicas de: Producto Interno Bruto, Tasa de Desempleo, Inflación y Tasa de Interés Activa.

Conclusiones y Recomendaciones:

Mediante un análisis comparativo, estudiar el comportamiento de la cartera de crédito hipotecaria y su calidad durante estos últimos años, a fin de tomarlo en cuenta para las proyecciones y estudios sobre la Banca Hipotecaria en el futuro.

## **5. MARCO TEÓRICO O DE REFERENCIA**

### **Bancos Hipotecarios**

#### **Objeto**

Los bancos hipotecarios tendrán como objeto otorgar créditos con garantía hipotecaria, dirigidos hacia el sector de la construcción, adquisición de viviendas y liberación de hipotecas, así como realizar las operaciones y servicios financieros compatibles con su naturaleza.

### **Capital mínimo**

Los bancos hipotecarios deberán tener un capital pagado en dinero en efectivo o mediante la capitalización de resultados acumulados disponibles para tal fin, no menor de ocho mil millones de bolívares (Bs. 8MMM). Los aumentos adicionales a dicho monto, igualmente deberán ser en dinero en efectivo o mediante capitalización de dichos resultados acumulados. No obstante, si tienen su asiento principal fuera del Distrito Metropolitano de la ciudad de Caracas y han obtenido de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras la calificación de bancos regionales, se requerirá un capital pagado, en las condiciones antes mencionadas, no menor de seis mil millones de bolívares (Bs. 6 MMM)

Una vez modificado el capital mínimo requerido, los bancos hipotecarios deberán ajustar en un lapso de noventa (90) días continuos, contados a partir de la modificación realizada, su capital social a la cantidad que corresponda.

### **Operaciones Pasivas**

Los títulos hipotecarios que emitan los bancos hipotecarios tendrán sobre los préstamos con garantía hipotecaria que les sirven de garantía, los derechos que la Ley otorga al acreedor hipotecario, sin necesidad de inscripción o registro alguno. La fecha de emisión no producirá privilegio alguno entre los títulos hipotecarios.

### **Fondo Mutual Habitacional**

Este fondo está constituido por los aportes que mensualmente deberán efectuar los empleados u obreros, los empleadores o patronos, tanto del sector público como el sector privado, en la cuenta de dicho fondo abiertas en las instituciones financieras regidas por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

El aporte a dicho fondo es de carácter obligatorio, y representa el uno por ciento (1%) de su remuneración y los patronos será del dos por ciento (2%) del monto erogado por igual concepto.

Dicho fondo estará integrado por:

- Las cotizaciones del Fondo Mutual Habitacional.
- Las recuperaciones de capital de los préstamos otorgados.
- Los rendimientos de sus colocaciones.
- Los intereses generados por los préstamos otorgados, una vez deducido el porcentaje que corresponda a los costos operativos de éstos intereses.
- Los dividendos y ganancias de capital de las acciones adquiridas.

### **Cédulas Hipotecarias o Certificados de Participación**

La cédula hipotecaria es un título de crédito que se emite con respaldo de garantía de créditos hipotecarios de primer grado, precisamente constituidos a favor del banco hipotecario. Tal garantía otorga a los tenedores de dichos títulos los mismos derechos que concede la ley al acreedor hipotecario.

Quedan autorizadas para emitir Cédulas Hipotecarias y Certificados de Participación las instituciones financieras afiliadas al programa del Fondo Mutual Habitacional, dichas instituciones deberán informar al Consejo Nacional de la Vivienda y a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, acerca de la emisión que proyectan realizar, con indicación del monto estimado, costos de emisión, características de las cédulas, destino de los recursos que obtendrán y cualquiera otras que específicamente le exijan dichos organismos. Los recursos provenientes de éstas operaciones deberán ser colocados, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción, en el Fondo Mutual Habitacional o en el Fondo de Aportes del Sector Público, según el origen de la cartera de préstamos, hasta tanto sean reinvertidos en los programas objeto de ésta Ley.

- Requisitos para la emisión de Cédulas Hipotecarias

La emisión de títulos hipotecarios sólo podrá verificarse previo acuerdo de por lo menos las dos terceras (2/3) partes de los miembros de la junta

administradora del banco emisor. Copia del acta de la junta administradora, del acuerdo o del prospecto de emisión, será enviado a la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras con los documentos e informes que ese Organismo solicite, dentro de los quince (15) días continuos siguientes a la aprobación.

El acta de la junta administradora, el acuerdo y el prospecto de emisión, serán presentada ante el Registrador Mercantil o al Juez de Primera Instancia en lo Mercantil que haga sus veces del domicilio del banco, para su inserción en el Registro Mercantil, fijación y publicación.

Las características de los títulos, su forma de circulación y sorteo y cualquier otro mecanismo de rescate, serán reguladas por el correspondiente prospecto de emisión.

### **Operaciones Activas**

Los bancos hipotecarios podrán hacer préstamos garantizados con hipotecas sobre inmuebles, destinados a los siguientes fines:

- Adquisición, construcción o mejoras de inmuebles.
- Cancelación de créditos garantizados con hipotecas o de créditos obtenidos para la construcción de inmuebles destinados a la vivienda.
- Financiamiento de obras de urbanismo.

Cualquier otra clase de financiamiento de carácter productivo, orientado al fomento y desarrollo de la industria de la construcción.

La junta administradora del banco velará porque los préstamos otorgados se encuentren suficientemente respaldados con garantía hipotecaria, en relación con el valor real de los inmuebles objeto de la garantía y que los plazos en los cuales se otorguen, guarden correspondencia con la estructura de los pasivos del banco.

### **Amortizaciones y Pagos Anticipados**

El deudor tendrá en todo caso, el derecho de hacer amortizaciones extraordinarias o de pagar anticipadamente su deuda. En tales casos, sólo estará obligado a pagar los intereses causados hasta la fecha de cancelación extraordinaria o de la cancelación.

### **Intereses Moratorios**

En caso de atraso en los pagos de créditos destinados a la adquisición de viviendas, los bancos hipotecarios sólo tendrán derecho a cobrar intereses moratorios sobre la parte de capital a que se contrae la cuota o las cuotas de amortización no pagadas a su vencimiento, de conformidad con lo estipulado en el respectivo contrato.

### **Derechos del Deudor Hipotecario**

En todos los pagos, ordinarios y extraordinarios, el deudor tendrá derecho a que la parte destinada a la amortización de capital sea recibida en títulos valores emitidos por el respectivo banco hipotecario acreedor, al valor de la cotización en el mercado, siempre que el importe de la amortización que pretenda realizar no sea inferior al valor de dichos títulos.

### **Prohibiciones de las Operaciones de la Bancos Hipotecarios**

Los bancos hipotecarios no podrán:

- Recibir depósitos a la vista en cuenta corriente.
- Adquirir mas del veinte por ciento (20%) del capital social de una empresa, manteniendo dicha participación por un período de hasta tres (3) años; Transcurrido dicho lapso deberán reducir su participación en el capital de la empresa, a un límite máximo de diez por ciento (10%) del capital social. En todo caso, la totalidad de las inversiones antes señaladas no podrán superar en su conjunto el veinte por ciento (20%) del patrimonio del banco.

- Adquirir obligaciones emitidas por los bancos, entidades de ahorro y préstamo y demás instituciones financieras; salvo cuando se trate de la colocación de excedentes en operaciones de tesorería, las cuales no podrán ser plazos mayores de sesenta (60) días.
- Otorgar fianzas y cauciones.
- Otorgar préstamos hipotecarios por plazos que excedan de veinticinco años (25) años o por mas del setenta y cinco por ciento (75%) del valor del inmueble dado en garantía, según avalúo que se practique. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras podrá aumentar el plazo indicado en éste numeral.
- Mantener contabilizados en su balance, como activos, aquellos créditos o inversiones que no cumplan con las disposiciones contenidas en la Ley, o con la normativa prudencial emanada de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.
- Tener invertida o colocada en moneda o valores extranjeros una cantidad que exceda del límite que fije el Banco Central de Venezuela.

### **Algunos tipos de Créditos Hipotecarios**

No todos los productos de créditos hipotecarios, tienen el mismo perfil de riesgo, éste depende del propio diseño del producto.

Existen tres prototipos de productos claramente diferenciados:

#### .- Créditos hipotecarios convencionales, amortizable en cuotas lineales

La cuota mensual inicial se calcula de acuerdo con la tasa inicial y el plazo establecido, siendo de amortización lineal salvo modificación de tasas. Dado que, habitualmente, la tasa se revisa con cierta periodicidad (mensual por lo general) esta cuota es variable en función, exclusivamente de la tasa aplicable.

En cada cuota cancelada se amortiza al capital adeudado y se cancelan en su totalidad los intereses generados durante el último período, sin ningún tipo de refinanciamiento.

.- Créditos hipotecarios con cuotas indexadas al índice de precios (Sistema Chileno)

La cuota mensual inicial se calcula mediante el sistema lineal pero adoptando una tasa de interés baja (por Eje. 9%). Las cuotas sucesivas se incrementan en la misma proporción que el Índice de Precios del Consumidor de cada año.

.- Créditos hipotecarios con cuotas indexadas al salario (Sistema Mexicano)

La cuota mensual inicial representa el 50% de la cuota que correspondería por el método amortización lineal.

Se suele establecer un número extraordinario de cuotas, normalmente tres, adicionales a las 12 cuotas del año.

El monto de las cuotas para el año siguiente nunca excederán de un porcentaje del ingreso mensual (el 30% habitualmente).

Otras características del Crédito Indexado utilizado en Venezuela:

- Es aquel cuyas cuotas mensuales están limitadas a un porcentaje del ingreso de la Unidad Familiar, usualmente no supera el 30% de dichos ingresos.
- La Proporción no amortizada, conforme al cronograma original de pago, es acumulada en una Línea de Crédito Paralela, para ser canceladas posteriormente en cuotas extraordinarias.
- Las cuotas son ajustadas regularmente (semestral o anual) por un Índice de Precios al Consumidor.
- Son préstamos de alto Riesgo en ambientes volátiles de Inflación y altas Tasas de Interés, como sucede en Venezuela.

.- Créditos sujetos a la Ley de Política Habitacional.

Son créditos asignados a Adquirentes que reúnan determinados requisitos para acceder a viviendas de carácter social (con características pautadas). En las Áreas 1 y 2 se financian con fondos específicos que hacen que las tasas de interés para los Adquirentes sean muy favorables.

Todos los créditos de la Ley de Política Habitacional cuentan con el respaldo del Fondo de Garantía y Fondo de Rescate que le garantizan a la Entidad Financiera las pérdidas en Créditos y al Adquirente, las variaciones macroeconómicas imprevistas que hagan que el plazo de cancelación del crédito sobrepase los 20 años, asumiendo el pago el Fondo de Rescate a partir de la cuota N° 240.

En los momentos actuales, según la última modificación de la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, según Gaceta N°. 5392, de fecha 22-10-1.999, ya no existen Áreas establecidas de financiamiento ni tasas fijas, ésta última la establece el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) periódicamente.

Las características principales son las siguientes:

- No poseer vivienda propia.
- Ser venezolano, si es extranjero debe tener mas de cinco años residenciados en el país.
- Todo solicitante de un crédito deberá participar en el ahorro habitacional por todo el tiempo en que estuviera en vigencia el préstamo, y para optar por un crédito deberá tener como mínimo un año cotizando.
- No ser ahorrista independiente.
- El ingreso del grupo familiar no debe ser superior a 155 U.T. mensuales para optar al financiamiento máximo establecido por la Ley.
- Monto a financiar hasta el 80% del valor del inmueble.

- La cuota no puede exceder el 30% del Ingreso mensual del grupo familiar.
- Plazo, hasta 30 años.

## **6. DESARROLLO DEL TRABAJO**

### **Factores de Análisis de Riesgo en los Créditos Hipotecarios a Personas Naturales**

Vamos a revisar a continuación los factores de riesgo que, con carácter general, se establecen, para el análisis de los créditos hipotecarios:

El riesgo lo entendemos como el compromiso de prestar, el saldo de deuda dispuesto, o total de facilidades crediticias. Pero en el enfoque moderno es la probabilidad / posibilidad de obtener un mal resultado o una pérdida en una operación de crédito, financiera o estratégica, donde las buenas decisiones se basan en la realidad económica y futura del negocio del cliente.

**Tipos de Riesgo:**

Existen mucho tipos de riesgo, entre los cuales se encuentran:

- **Riesgo País:** el cual agrupa a su vez dos ramas:
  - **Riesgo Político:** en el cual interviene el riesgo de transferencia de fondos y el riesgo estructural.
  - **Riesgo Económico:** en el cual intervienen el riesgo de las políticas económicas, legales e Internacionales de un país.
- **Riesgo del Negocio:** quien agrupa dos ramas directas:
  - **Riesgo Sectorial:** por las regulaciones establecidas al sector en que se desenvuelve el negocio; y también por el riesgo de mercado propio, la interacción con sus participantes que pueden ser competidores directos o sustitutivos.

- Riesgo Estratégico: por la actividad económica de cada cliente deben existir estrategias específicas que garanticen la continuidad del negocio.
- Riesgo Financiero: quien agrupa a su vez cinco ramas:
  - Riesgo de variación de precios: que se puede observar entre otras cosas por el riesgo de las Divisas; el riesgo de tipos y/o tasas de interés; y hasta por la presencia de commodities.
  - Riesgo de liquidez: importante factor en el negocio ya que el dinero constituye la materia prima en la actividad comercial de un banco.
  - Riesgo de crédito: que se puede minimizar por la composición del portafolio y por la cantidad y calidad de las transacciones que se realicen.
  - Riesgo Operacional: involucra los procesos internos de una institución que dependerá de la infraestructura disponible y de los modelos que utilicen.
  - Riesgo del Factor humano: aunque muchos de los procesos de la banca son automatizados, el factor humano interviene en cada uno de ellos y por lo tanto también se puede considerar como un elemento de riesgo en una institución financiera.

Evaluando el riesgo con respecto a las cinco "C" del crédito, tenemos lo siguiente:

- Carácter del Cliente:

Se refiere a las cualidades del cliente, sobre la base de la información suministrada en la documentación, con ésta se hace un perfil del cliente que cumplirá o no con los requisitos exigidos por la institución bancaria.

- Intencionalidad de Pago

Este factor del riesgo está atenuado por los siguientes aspectos:

.- Inicial mínima para la compra del inmueble del 30% por la Unidad Familiar, mientras mayor sea éste aporte, mayor será el compromiso de cumplir con el préstamo a otorgar.

.- Bajo riesgo de pérdida de la Vivienda de la Unidad Familiar, lo que implica una relación o preferencia de pago por las deudas con carga hipotecaria.

.- Revalorización (por inflación) del Inmueble que garantiza el Préstamo.

Hay que tener en cuenta que, en términos generales, la adquisición de la vivienda propia es el mayor "logro" patrimonial y el mayor ahorro que realiza una Unidad Familiar a lo largo de su existencia, por lo que, *en condiciones normales, debemos contar con una ALTA Intencionalidad de Pago.*

Aspectos que debemos conocer del cliente al momento del análisis:

.- Conocimiento de Cargas Financieras que posee al momento de solicitar el Préstamo y relación con los bancos del sistema financiero, mediante la consulta de Antecedentes, Sicri y Lista Negra, lo que permite contrastar la información suministrada por el Cliente en el Balance Personal.

*Evaluando éste apartado con respecto a su permanencia en el tiempo, tenemos que:*

*.- El inmueble sufre reevaluaciones en su precio inicial como consecuencia de la inflación, sin embargo los ingresos del cliente pudieran no ajustarse en éste mismo sentido que la tasa de interés a la que está sujeta el crédito, lo que podría traer como consecuencia el atraso en el pago del crédito ya que éste cubrirá primero sus necesidades básicas y luego sus deudas según la prioridad que él cliente tenga, asumiendo de antemano que se responsabilizará en primera instancia por su casa y luego por las demás deudas, como crédito de vehículo, tarjetas de crédito, entre otros.*

### Riesgo de Fraude

En los Créditos Hipotecarios no puede hablarse de Riesgo de Fraude en el sentido de falsedad o maquinación para "fabricar" operaciones aparentes pero inexistentes. Es poco probable que se nos presente una situación de este tipo.

Cuando nos referimos al Riesgo de Fraude, nos estamos refiriendo a situaciones como:

1. Actuaciones del Vendedor o Adquirente que den pie a la reclamación de derechos de terceros (tercerías de dominio):
  - .- Ventas anteriores notariadas, no inscritas en el Registro Subalterno.
  - .- Arrendamiento a terceros por montos reducidos que tratan de evitar la disposición y pleno dominio de la entidad acreedora en caso de ejecución.
2. Existencia de cargas o gravámenes anteriores que limiten, condicionen o lesionen el derecho de hipoteca.
3. Intención de "colocar el inmueble" al Banco, estableciendo una transacción entre vendedor y comprador con la única finalidad de obtener con rapidez, fondos (liquidez). En estos casos el comprador presta su colaboración o "favor" y se desentiende del Préstamo.
4. Relación familiar u otro tipo de vinculación entre vendedor y comprador, simulando una operación de financiamiento al comprador inexistente, aprovechando la personalidad del comprador, en la que el vendedor nunca deja, de hecho, la posesión del Inmueble ofrecido en Garantía.
5. Falsedad de los Presupuestos de Obra para Remodelación o Ampliación de la Vivienda Principal o facturas de bienes de inversión o de consumo.

*Este tipo de "Riesgo" se corre solamente al inicio de la operación, y sólo se puede reducir con un estricto cumplimiento de las Normas y Procedimientos, en especial las relativas a:*

- 1. Obtención y análisis por la unidad especializada de la Certificación de Gravámenes del Registro Subalterno, la cual es solicitada por el Banco con tradición legal de los últimos 10 años.*
- 2. Apreciación de la Unidad de Avalúos sobre los Presupuestos de Obra, en caso de Construcción, Remodelación o Ampliación de la Vivienda Principal.*
- 3. Justificación documental del destino del Crédito.*
- 4. Análisis de antecedentes de Solicitantes, Fiadores y Vendedores.*

- Capacidad de Pago

Los créditos hipotecarios concedidos a personas naturales son a largo plazo, circunstancia que obliga a ser rigurosos en el análisis de la capacidad de pago y sus factores de deterioro.

Para el cálculo de la capacidad de pago la proporción de la Cuota a pagar / ingresos no debe ser superior al 30%, pudiendo el cliente destinar el 70% restante del ingreso en la satisfacción de las necesidades básicas.

La unidad familiar mantendrá un nivel mínimo de Renta Neta Disponible para su mantenimiento, según su situación y composición actual (Número de personas, edad, estado civil)

*Evaluando éste factor con respecto a su permanencia en el tiempo, tenemos que, los ingresos actuales pueden sufrir deterioro, tomando en cuenta:*

- 1. Estabilidad en el tiempo, es decir que el cliente mantenga su trabajo actual o mejore la situación del mismo.*
- 2. Volatilidad de los ingresos de la unidad familiar según su composición actual (fijos y/o variables)*

3. *Alteraciones en el ritmo de gastos de la Unidad Familiar, debido principalmente al incremento que han sufrido los bienes básicos.*

- Capital

Se refiere al patrimonio que posea el cliente en el momento de solicitar el crédito.

Solvencia

La solvencia adicional de la Unidad Familiar con relación a su Vivienda Principal, es un factor que debe ser considerado siempre, ya que:

- Puede ser una fuente (por la vía de realización de bienes) para afrontar dificultades no previstas y "salvar" la vivienda de la Unidad Familiar.

- Demuestra la capacidad de ahorro que históricamente ha tenido la Unidad Familiar, contrastada con los ingresos declarados por el Cliente. Debemos recordar que pagar un crédito, no es más que una forma o materialización del ahorro.

*Evaluando ésta factor con su permanencia en el tiempo, tenemos que:*

*- Si los ingresos del cliente han ido mermando en el tiempo, ya que no se han revalorizado con la inflación, tendría que vender otros bienes para cancelar el préstamo. Todo ello, tomando en cuenta que el cliente posea otros bienes para actualizar los pagos, de no ser así, quedaría atrasado y podría perder el inmueble.*

- Colateral

Se refiere a la garantía entregada por el cliente para respaldar la operación, en los préstamos hipotecarios se solicita entregar en garantía el inmueble que adquiere el cliente como vivienda principal o secundaria.

En casos excepcionales se solicitará otro inmueble en garantía en caso que no sea suficiente respaldo el inmueble entregado en principio.

- Condiciones Económicas

Son las condiciones macroeconómicas que afectan directamente las características del cliente, como por ejemplo el sector laboral donde se desenvuelve, condiciones de la zona residencial donde adquiere el inmueble, ya que en caso de impago el bien debe ser liquidable fácilmente por la Institución.

Con respecto a los ingresos del cliente, conocer si son en su totalidad fijos o algún porcentaje es variable.

### **Evaluación de la Cartera de Crédito Hipotecaria Vs Comportamiento de las Variables Macroeconómicas desde el año 1.997 hasta el año 2.001**

Variables Macroeconómicas:

	<b>Dic 97</b>	<b>Dic 98</b>	<b>Dic 99</b>	<b>Dic 00</b>	<b>Dic 01</b>	<b>Dic 02</b>
Inflación	37,6	29,9	20,0	13,4	12,3	31.2
Tasa de Interés Activa Promedio de la Banca Comercial y Universal	22.2	45.2	45.2	22.0	25.6	34.0

Fuente: Banco Central de Venezuela  
Informes Anuales de la Superintendencia de Bancos y Otras  
Instituciones Financieras.

CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIO CLASIFICADA POR TIPO DE BANCO

Cartera Hipotecaria  
(millones de bolívares)

Cartera Hipotecaria / Año***	1997	1998	1999	2000	2001	2002*
Banca Universal	122,110	232,561	329,020	405,399	840,252	1,137,663
Banca Hipotecaria	44,886	53,195	48,553	57,116	30,067	17,016
Entidades de Ahorro y Préstamo**	407,998	611,015	704,707	843,860	88,564	88,564
<b>Total</b>	<b>574,994</b>	<b>896,771</b>	<b>1,082,280</b>	<b>1,306,375</b>	<b>958,883</b>	<b>1,243,243</b>
		% variación	% variación	% variación	% variación	% variación
		90.5%	41.5%	23.2%	107.3%	35.4%
		18.5%	-8.7%	17.6%	-47.4%	-43.4%
		49.8%	15.3%	19.7%	-89.5%	0.0%
		<b>56.0%</b>	<b>20.7%</b>	<b>20.7%</b>	<b>-26.6%</b>	<b>29.7%</b>

CARTERA DE CRÉDITO HIPOTECARIO CLASIFICADA POR TIPO DE BANCO Y SITUACIÓN DEL CRÉDITO

Banca Universal  
(millones de bolívares)

Status Cartera / Año	1997	1998	1999	2000	2001
Vigente	120,407	225,694	311,623	372,241	732,986
Reestructurado	4	3	50	1,110	18,592
Vencidos	1,504	5,585	13,349	24,357	74,380
En Litigio	195	1,279	3,998	7,691	14,294
<b>Total</b>	<b>122,110</b>	<b>232,561</b>	<b>329,020</b>	<b>405,399</b>	<b>840,252</b>
		% variación	% variación	% variación	% variación
		87.4%	38.1%	19.5%	96.9%
		-25.0%	1566.7%	2120.0%	1575.0%
		271.3%	139.0%	82.5%	205.4%
		555.9%	212.6%	92.4%	85.9%
		<b>90.5%</b>	<b>41.5%</b>	<b>23.2%</b>	<b>107.3%</b>

Banca Hipotecaria  
(millones de bolívares)

Status Cartera / Año	1997	1998	1999	2000	2001
Vigente	43,313	46,813	41,888	52,563	27,302
Reestructurado	380	4,078	4,054	754	-
Vencidos	1,083	2,199	164	3,579	2,247
En Litigio	110	105	2,447	220	518
<b>Total</b>	<b>44,886</b>	<b>53,195</b>	<b>48,553</b>	<b>57,116</b>	<b>30,067</b>
		% variación	% variación	% variación	% variación
		8.1%	-10.5%	25.5%	-48.1%
		973.2%	-0.6%	-81.4%	-100.0%
		103.0%	-92.5%	2082.3%	-37.2%
		-4.5%	2230.5%	-91.0%	135.5%
		<b>18.5%</b>	<b>-8.7%</b>	<b>17.6%</b>	<b>-47.4%</b>

Entidades de Ahorro y Préstamo  
(millones de bolívares)

Status Cartera / Años	1997	1998	1999	2000	2001
Vigente	394,709	567,409	648,844	758,340	78,590
Reestructurado	169	277	2,392	6,461	788
Vencidos	11,685	39,977	47,996	69,213	6,533
En Litigio	1,435	3,352	5,475	9,846	2,653
<b>Total</b>	<b>407,998</b>	<b>611,015</b>	<b>704,707</b>	<b>843,860</b>	<b>88,564</b>
		% variación	% variación	% variación	% variación
		43.8%	14.4%	16.9%	-89.6%
		63.9%	763.5%	170.1%	-87.8%
		242.1%	20.1%	44.2%	-90.6%
		133.6%	63.3%	79.8%	-73.1%
		<b>49.8%</b>	<b>15.3%</b>	<b>19.7%</b>	<b>-89.5%</b>

\* Datos estimado por promedio simple, información suministrada hasta Septiembre 2.002.

\*\* Año 2.002 no se cuenta con la cartera de las EAP, por lo que se tomó el mismo valor que el año 2001, ya que las variaciones de año a año son impredecibles.

\*\*\* Los datos para el año 2.002 no se obtuvieron clasificados por Situación de Cartera de Crédito.

Fuente: Informe Anual 1.997, 1.998, 1.999, 2.000, 2.001 de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

**TOTAL CARTERA DE CREDITO HIPOTECARIO POR SITUACION DEL CREDITO**

Bancos: Universal, Hipotecario y EAP  
(millones de bolívares)

Status Cartera / Año***	1997	1998	% variación	1999	% variación	2000	% variación	2001	% variación	2002	% variación
Vigente	558,429	839,916	50.4%	1,002,355	19.3%	1,183,144	18.0%	838,878	-29.1%	No Suministrada	No Suministrada
Reestructurado	553	4,358	688.1%	6,496	49.1%	8,325	28.2%	19,380	132.8%	No Suministrada	No Suministrada
Vencidos	14,272	47,761	234.6%	61,509	28.8%	97,149	57.9%	83,160	-14.4%	No Suministrada	No Suministrada
En Litigio	1,740	4,736	172.2%	11,920	151.7%	17,757	49.0%	17,465	-1.6%	No Suministrada	No Suministrada
<b>Total</b>	<b>574,994</b>	<b>896,771</b>	<b>56.0%</b>	<b>1,082,280</b>	<b>20.7%</b>	<b>1,306,375</b>	<b>20.7%</b>	<b>958,883</b>	<b>-26.6%</b>	<b>1,243,243</b>	<b>29.7%</b>

**CARTERA DE CREDITO DE LA BANCA:  
UNIVERSAL, HIPOTECARIA Y ENTIDADES DE AHORRO Y PRESTAMO**

**CARTERA DE CREDITO POR TIPO DE BANCO**

Banca Universal  
(millones de bolívares)

Cartera de Crédito	1997	1998	% variación	1999	% variación	2000	% variación	2001	% variación	2002*	% variación
Créditos Vigentes	3,350,251	4,193,787	25.2%	4,776,645	13.9%	6,237,358	30.6%	7,882,435	26.4%	9,704,384	23.1%
Créditos Reestructurados	13,458	38,007	182.4%	57,930	52.4%	66,243	14.4%	155,159	134.2%	317,852	104.9%
Créditos Vencidos	55,867	165,327	195.9%	238,419	44.2%	229,345	-3.8%	338,900	47.8%	502,017	48.1%
Créditos en Litigio	11,039	10,228	-7.3%	26,912	163.1%	46,911	74.3%	53,732	14.5%	82,772	54.0%
Cánones de arrendamiento financiero Devengado y no cobrado	754	-	-100.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Rend. Por cobrar por cart. De Cto. (Provisión para cart. De Cto.)	46,752	120,779	158.3%	-	-100.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
	131,815	283,726	115.2%	355,912	25.4%	373,127	4.8%	536,429	43.8%	898,965	67.6%
<b>Total</b>	<b>3,346,306</b>	<b>4,244,402</b>	<b>26.8%</b>	<b>4,743,994</b>	<b>11.8%</b>	<b>6,206,730</b>	<b>30.8%</b>	<b>7,893,797</b>	<b>27.2%</b>	<b>9,708,060</b>	<b>23.0%</b>

Banca Hipotecaria  
(millones de bolívares)

Cartera de Crédito	1997	1998	% variación	1999	% variación	2000	% variación	2001	% variación	2002*	% variación
Créditos Vigentes	54,713	50,196	-8.3%	43,541	-13.3%	54,941	26.2%	30,833	-43.9%	18,815	-39.0%
Créditos Reestructurados	380	4,078	973.2%	4,161	2.0%	754	-81.9%	-	-100.0%	40	100.0%
Créditos Vencidos	1,083	2,231	106.0%	2,460	10.3%	3,719	51.2%	2,413	-35.1%	913	-62.1%
Créditos en Litigio	110	117	6.4%	2,240	1814.5%	220	-90.2%	536	143.6%	540	0.7%
Cánones de arrendamiento financiero Devengado y no cobrado	-	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Rend. Por cobrar por cart. De Cto. (Provisión para cart. De Cto.)	1,456	2,882	97.9%	-	-100.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
	2,349	3,640	55.0%	3,401	-6.6%	3,299	-3.0%	3,181	-3.6%	2,609	-18.0%
<b>Total</b>	<b>55,393</b>	<b>55,864</b>	<b>0.9%</b>	<b>49,001</b>	<b>-12.3%</b>	<b>56,335</b>	<b>15.0%</b>	<b>30,601</b>	<b>-45.7%</b>	<b>17,699</b>	<b>-42.2%</b>

\* Datos estimado por promedio simple, información suministrada hasta Septiembre 2.002.  
Fuente: Informe Anual 1.997, 1.998, 1.999, 2.000, 2.001 de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

**CARTERA DE CREDITO DE LA BANCA:  
UNIVERSAL, HIPOTECARIA Y ENTIDADES DE AHORRO Y PRESTAMO**

**Entidades de Ahorro y Préstamo  
(millones de bolívares)**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002**	% variación	% variación	% variación
<b>Cartera de Crédito</b>									
Créditos Vigentes	484,769	742,028	966,418	1,113,961	195,883	195,883	15.3%	-82.4%	0.0%
Créditos Reestructurados	169	294	2,608	7,249	805	805	787.1%	-88.9%	0.0%
Créditos Vencidos	14,042	46,823	72,207	91,285	16,111	16,111	54.2%	-82.4%	0.0%
Créditos en Litigio	1,534	4,504	10,863	14,345	2,883	2,883	141.2%	-79.9%	0.0%
Cánones de arrendamiento financiero Devengado y no cobrado	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
Rend. Por cobrar por cart. De Cto.	14,520	43,974	-	-	-	-	-100.0%	0.0%	0.0%
(Provisión para cart. De Cto.)	-	7,758	25,221	60,980	17,609	17,609	141.8%	-73.3%	0.0%
<b>Total</b>	<b>507,276</b>	<b>812,402</b>	<b>991,116</b>	<b>1,160,954</b>	<b>198,073</b>	<b>198,073</b>	<b>22.0%</b>	<b>-82.9%</b>	<b>0.0%</b>

**TOTAL CARTERA DE CREDITO POR SITUACION DEL CREDITO**

**Bancos: Universal, Hipotecario y EAP  
(millones de bolívares)**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	% variación	% variación	% variación
<b>Cartera de Crédito</b>									
Créditos Vigentes	3,889,733	4,986,011	5,786,604	7,406,260	8,109,151	9,919,082	28.0%	9.5%	22.3%
Créditos Reestructurados	14,007	42,379	64,699	74,246	155,964	318,697	14.8%	110.1%	104.3%
Créditos Vencidos	70,992	214,381	313,086	324,349	357,424	519,042	3.6%	10.2%	45.2%
Créditos en Litigio	12,683	14,849	40,015	61,476	57,151	86,195	169.5%	-7.0%	50.8%
Cánones de arrendamiento financiero Devengado y no cobrado	754	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
Rend. Por cobrar por cart. De Cto.	62,728	167,635	-	-	-	-	-100.0%	0.0%	0.0%
(Provisión para cart. De Cto.)	-	141,922	420,293	442,312	557,219	919,184	34.5%	26.0%	65.0%
<b>Total</b>	<b>3,908,975</b>	<b>5,112,668</b>	<b>5,784,111</b>	<b>7,424,019</b>	<b>8,122,471</b>	<b>9,923,832</b>	<b>13.1%</b>	<b>9.4%</b>	<b>22.2%</b>

\*\* Año 2.002 no se cuenta con la cartera de las EAP, por lo que se tomó el mismo valor que el año 2001, ya que las variaciones de año a año son impredecibles.

Fuente: Informe Anual 1.997, 1.998, 1.999, 2.000, 2.001 de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

**PARTICIPACION DE LA CARTERA HIPOTECARIA Vs CARTERA DE CREDITO DE LA BANCA:  
UNIVERSAL, HIPOTECARIA Y ENTIDADES DE AHORRO Y PRESTAMO**

**AÑOS 1.997 - 2.001**

(millones de bolívares)

Situación del Crédito / de Cartera	1997			1998			1999		
	Cartera Hipotecaria	Cartera Total	% Part	Cartera Hipotecaria	Cartera Total	% Part	Cartera Hipotecaria	Cartera Total	% Part
Créditos Vigentes	558,429	3,889,733	14.4%	839,916	4,986,011	16.8%	1,002,355	5,786,604	17.3%
Créditos Reestructurados	553	14,007	3.9%	4,358	42,379	10.3%	6,496	64,699	10.0%
Créditos Vencidos	14,272	70,992	20.1%	47,761	214,381	22.3%	61,509	313,086	19.6%
Créditos en Litigio	1,740	12,683	13.7%	4,736	14,849	31.9%	11,920	40,015	29.8%
Cánones de arrendamiento financiero Devengado y no cobrado		754			-			-	
Rend. Por cobrar por cart. De Cto.		62,728			167,635			-	
(Provisión para cart. De Cto.)		- 141,922			- 312,587			- 420,293	
<b>Total</b>	<b>574,994</b>	<b>3,908,975</b>	<b>14.7%</b>	<b>896,771</b>	<b>5,112,668</b>	<b>17.5%</b>	<b>1,082,280</b>	<b>5,784,111</b>	<b>18.7%</b>

Situación del Crédito / de Cartera	2000			2001			2002		
	Cartera Hipotecaria	Cartera Total	% Part	Cartera Hipotecaria	Cartera Total	% Part	Cartera Hipotecaria	Cartera Total	% Part
Créditos Vigentes	1,183,144	7,406,260	16.0%	838,878	8,109,151	10.3%	No suministrada	9,919,082	
Créditos Reestructurados	8,325	74,246	11.2%	19,380	155,964	12.4%	No suministrada	318,697	
Créditos Vencidos	97,149	324,349	30.0%	83,160	357,424	23.3%	No suministrada	519,042	
Créditos en Litigio	17,757	61,476	28.9%	17,465	57,151	30.6%	No suministrada	86,195	
Cánones de arrendamiento financiero Devengado y no cobrado		-			-			-	
Rend. Por cobrar por cart. De Cto.		- 442,312			- 557,219			- 919,184	
(Provisión para cart. De Cto.)		-			-			-	
<b>Total</b>	<b>1,306,375</b>	<b>7,424,019</b>	<b>17.6%</b>	<b>958,883</b>	<b>8,122,471</b>	<b>11.8%</b>	<b>1,243,243</b>	<b>9,923,832</b>	<b>12.5%</b>

Fuente: Informe Anual 1.997, 1.998, 1.999, 2.000, 2.001 de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

1. Evaluación del comportamiento de la Tasa de Inflación y la Cartera de Crédito Hipotecaria

Gráfico N° 01

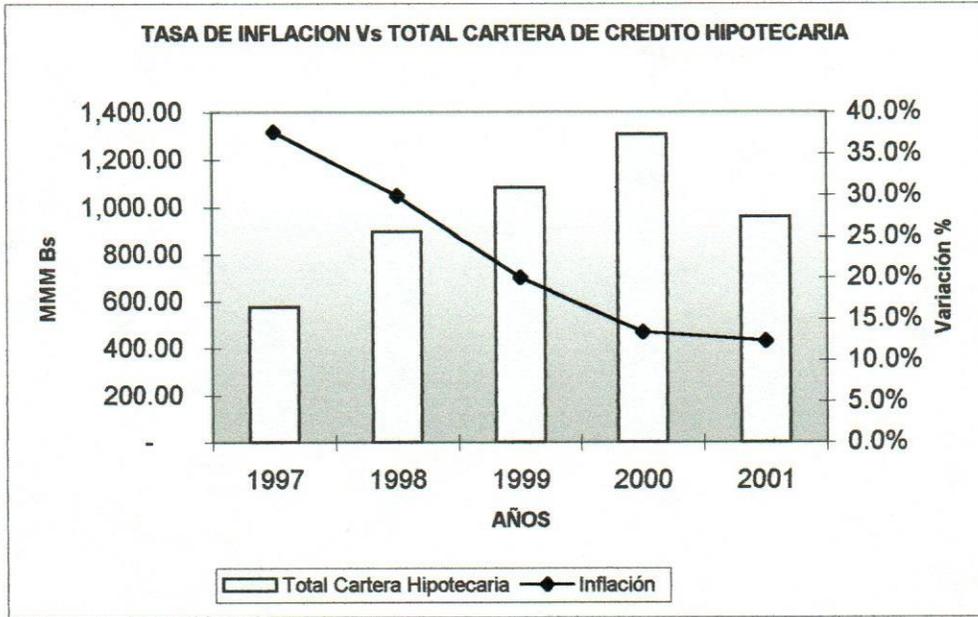
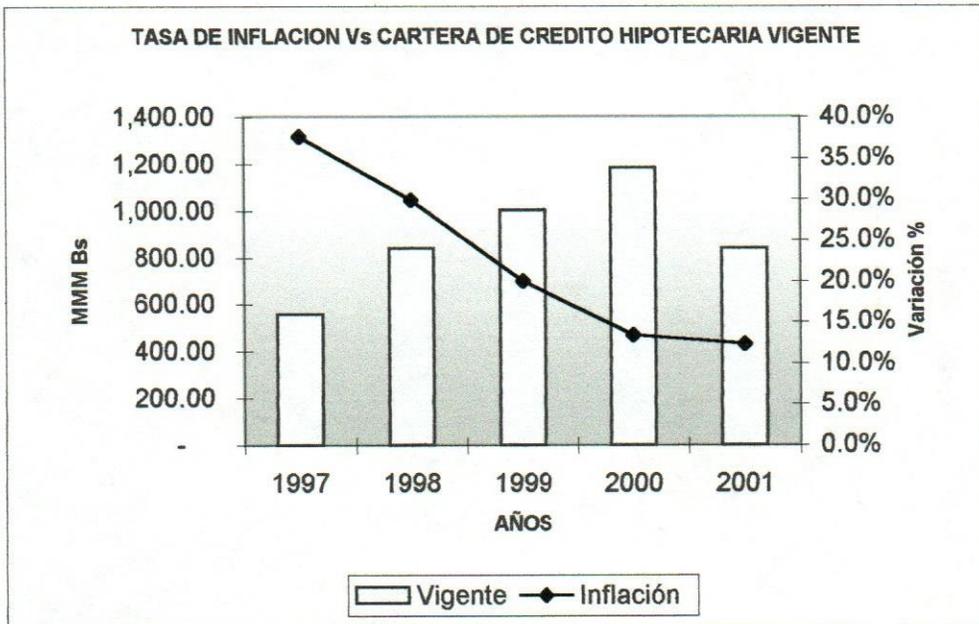


Gráfico N° 02



Durante los años 1997-2000, el comportamiento de la Tasa de Inflación y la cartera de crédito hipotecaria, si se corresponde, ya que en la medida que la tasa de inflación decrecía, los saldos de la cartera de crédito hipotecaria aumentaban, por el incremento del poder adquisitivo de la población.

En el año 2001, la inflación permanece casi estable y la cartera de crédito hipotecaria disminuye en un 26% para éste año.

Es importante aclarar que los valores inflacionarios en Venezuela, fluctúan de acuerdo al movimiento de divisas por el ingreso petrolero y por supuesto de los precios del petróleo. Las medidas adoptadas por el Banco Central de Venezuela, son las que influyen en el comportamiento de ésta variable.

En cuanto a la calidad de la cartera de crédito hipotecaria, tenemos que:

Gráfico N° 03

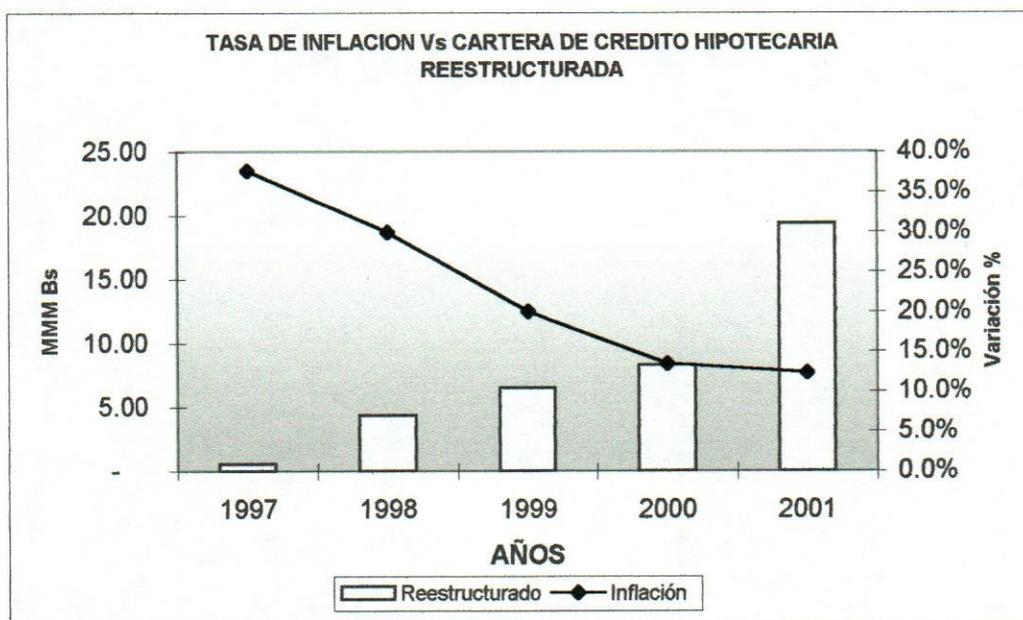


Gráfico N° 04

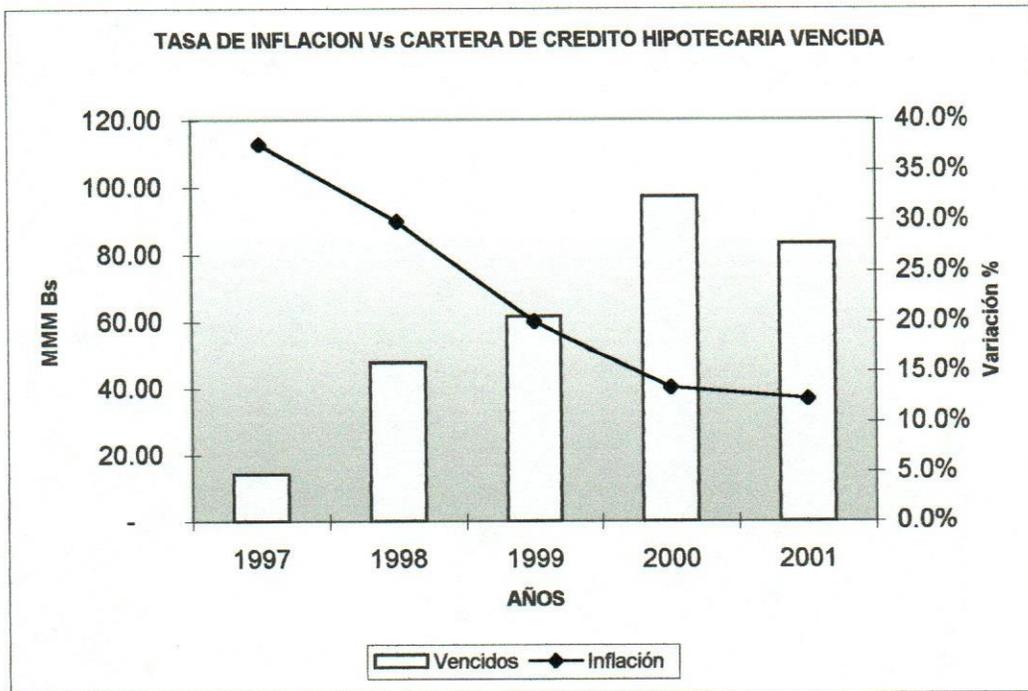
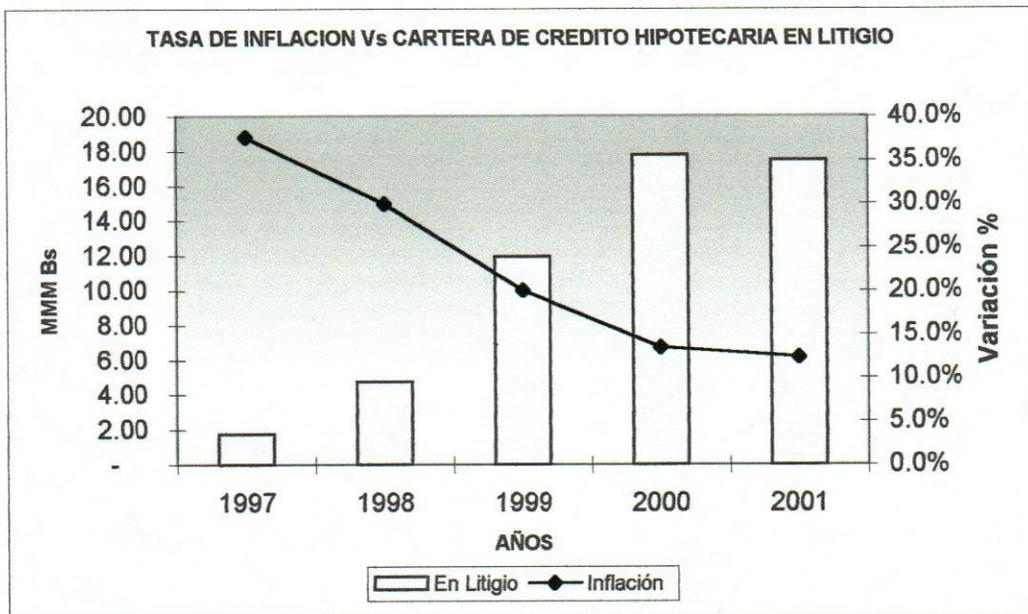


Gráfico N° 05



La calidad de la cartera de crédito en sus tres renglones, reestructurada, vencida y en litigio, para el período en estudio no se corresponde con los valores arrojados por la Tasa de Inflación, ya que durante los años 1997-1999 la inflación disminuyó significativamente, mientras estas carteras aumentaban, es decir, empeoraba la situación de la cartera de crédito hipotecaria, cuestión que debería ser a la inversa ya que se supone mejora del poder adquisitivo de la población cuando disminuye la tasa de inflación.

Sólo para los años 2000-2001, las carteras de crédito hipotecaria vencida y en litigio presentaron mejoría, cuando la inflación disminuyó levemente. La cartera de crédito hipotecaria reestructurada se incrementó significativamente para el año 2001, a pesar que la tasa de inflación decrecía para éste mismo año.

Resultado del Análisis del comportamiento de la Tasa de Inflación:

Como podemos observar, el comportamiento de la cartera de crédito si está íntimamente relacionada con el comportamiento de la Tasa de Inflación, sin embargo la calidad de la cartera no necesariamente lo está, porque se comporta a la inversa.

La inflación en Venezuela está relacionada íntimamente al Tipo de Cambio con respecto del dólar, por lo que la inflación depende significativamente de los ingresos nacionales por la exportación de petróleo, políticas macroeconómicas adoptadas por el Banco Central de Venezuela, confianza y estabilidad que los dirigentes políticos infundan para el crecimiento de la inversión extranjera, entre otras.

Considero que por éstas razones el comportamiento de la calidad de la cartera de crédito hipotecaria no está íntimamente relacionada con la evolución de la inflación.

## 2. Evaluación del comportamiento de la Tasa de Interés Activa y la Cartera de Crédito Hipotecaria

Gráfico N° 06

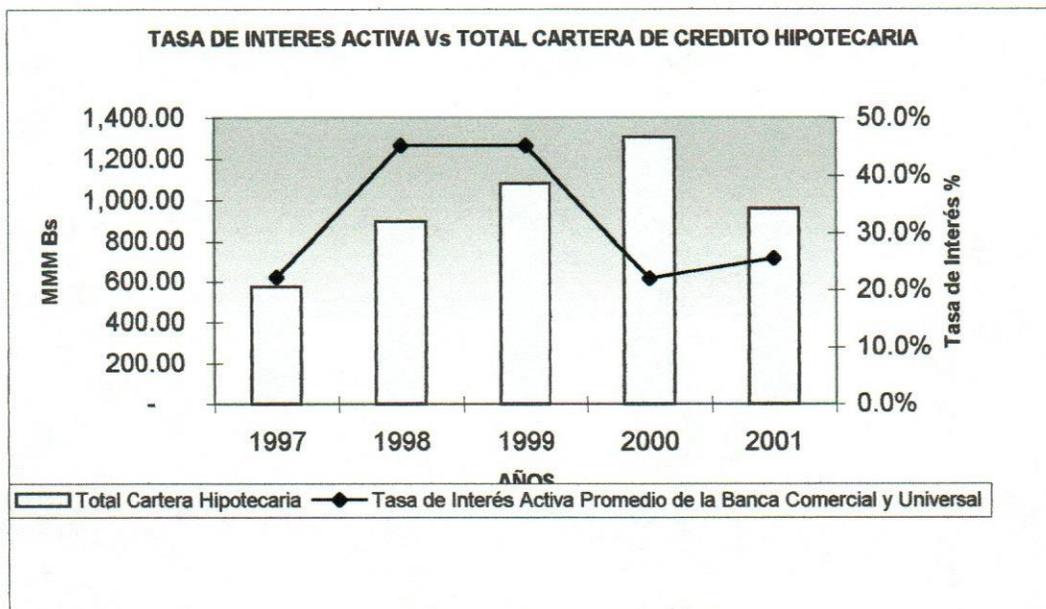
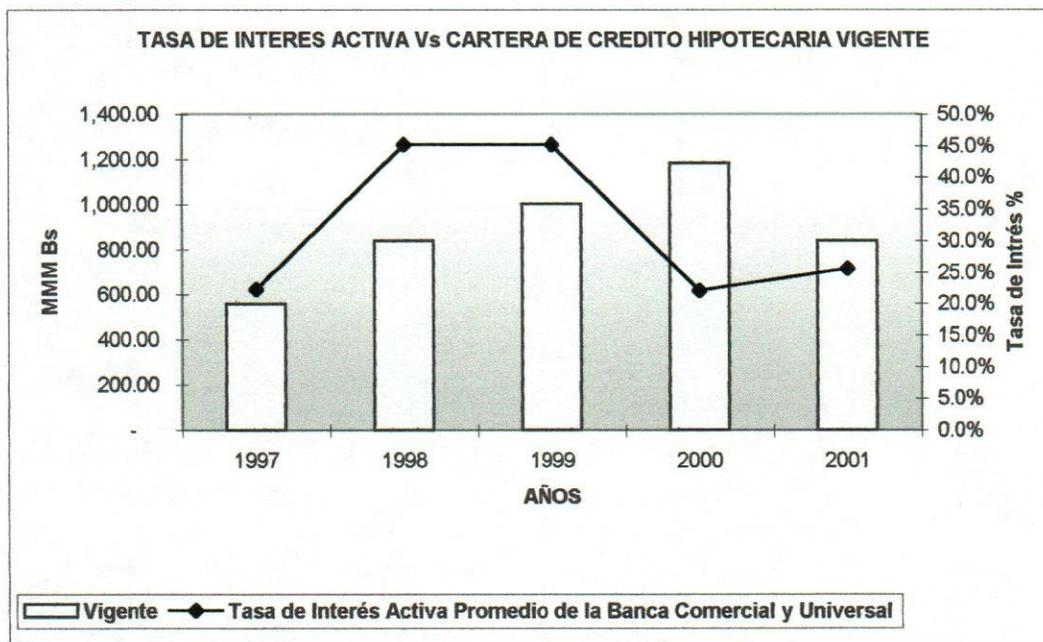
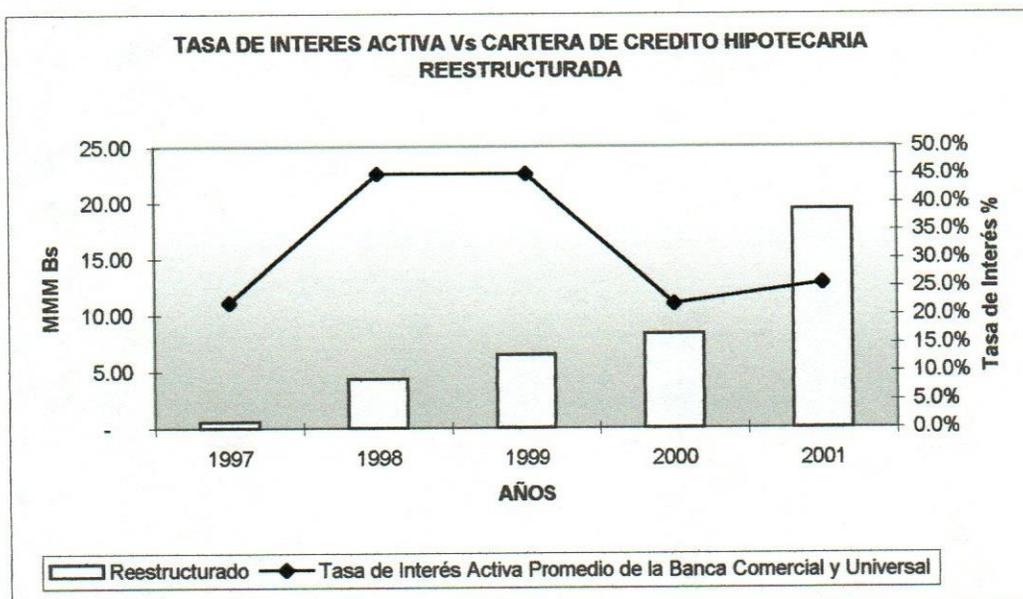


Gráfico N° 07



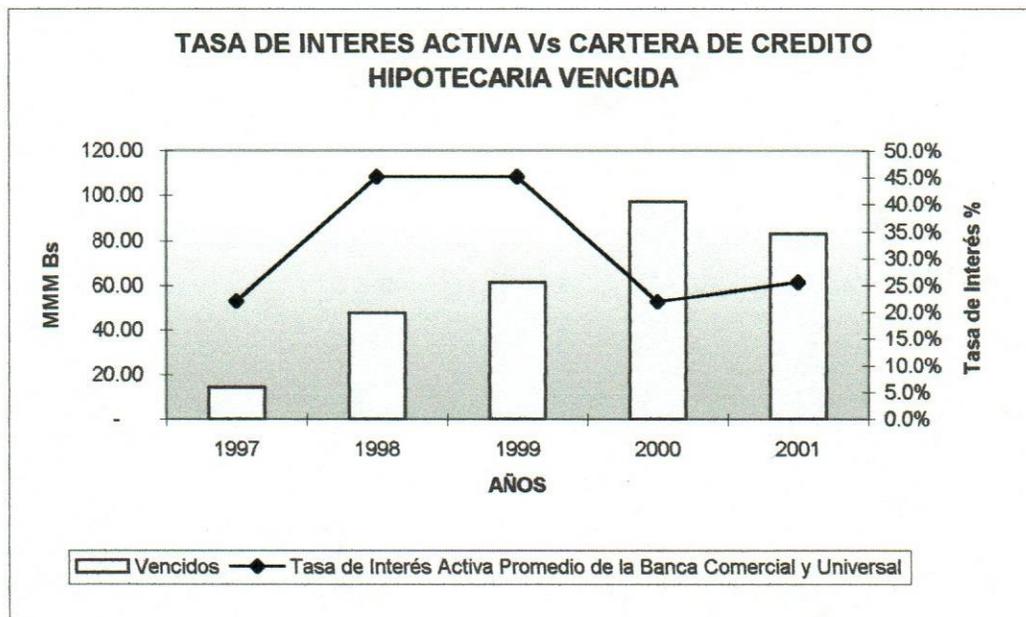
Durante los años 1997-1999, el total de la cartera de crédito hipotecaria se incrementó significativamente, a pesar que las tasas de interés también venían incrementándose de manera considerable, para el año 2000, la tasa de interés disminuyó de 45% a 22%, y la cartera de crédito creció un 20%, la tasa cerró en 25% en el año 2001 mientras que la cartera de crédito decreció en un 25% para este año.

En cuanto a la calidad de la cartera de crédito hipotecaria, tenemos que:  
Gráfico N° 08



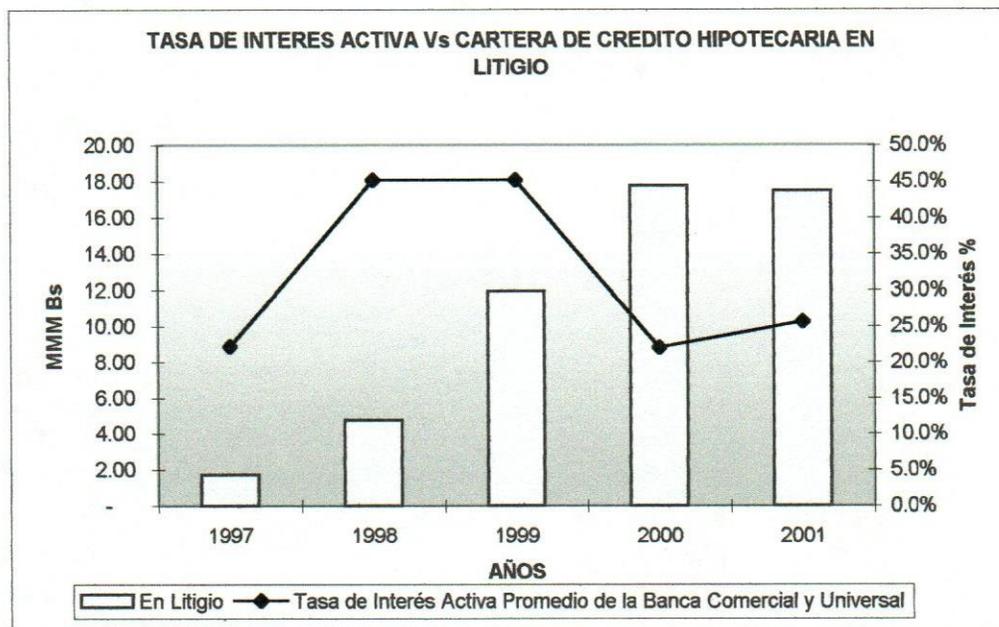
Durante los años 1.997-1999, el crecimiento de la cartera de crédito hipotecaria reestructurada se corresponde con el crecimiento de la tasa de interés activa, para el año 2000, el crecimiento de la cartera de crédito reestructurada fue en menores proporciones que el período anterior, la tasa de interés disminuía considerablemente, en el año 2001 la cartera de crédito creció significativamente (132%), y la tasa de interés creció del 22% al 34%.

Gráfico N° 09



La cartera de crédito hipotecaria vencida se mantuvo en constante crecimiento durante los años 1.997-1999 al igual que la tasa de interés activa, para el año 2000 el crecimiento no se corresponde con el de la tasa de interés, la cual disminuye mientras que la cartera de crédito vencida aumenta en proporciones mayores que el período anterior, y en sentido contrario, para el año 2001, la cartera de crédito hipotecaria vencida disminuye en un 14%, y la tasa de interés activa se incrementa de 22% a 34% en éste mismo año.

Gráfico N° 10



La cartera de crédito hipotecaria en litigio se mantiene en constante crecimiento desde 1997-1999, el crecimiento para el año 2000 fue en menor proporción que en el período anterior cuando la tasa de interés disminuyó del 45% al 22%, para el año 2001, el decrecimiento fue leve (-1,6%), el cual no se corresponde con el crecimiento de la tasa de interés para éste año, la cual pasó de 22% a 34%.

#### Resultado del Análisis del comportamiento de la Tasa de Interés:

Como se puede observar, el comportamiento de la cartera de crédito hipotecaria total no se corresponde con la de la tasa de interés para los años 1997-2000, sólo se corresponde en el año 2001, cuando la cartera de crédito disminuye mientras la tasa de interés aumenta.

Considerando la calidad de la cartera de crédito, sólo se corresponde el comportamiento de la tasa de interés con respecto al comportamiento

de las carteras reestructuradas, vencidas y en litigio durante los años 1997-1999, cuando las dos variables en estudio aumentan, pero para los dos últimos años no se corresponden.

Considero que Venezuela es un país, donde la tasa de interés no es libremente fijada por el mercado de la oferta y la demanda, sino que corresponden a medidas monetaristas del Banco Central de Venezuela, para corregir ciertos elementos del comportamiento de la economía nacional, ésta es una de las razones por la cual, la cartera de crédito en algunos períodos no corresponde su mejoría o deterioro con el de la tasa de interés.

### 3. Evaluación del comportamiento de la Cartera de Crédito Hipotecaria y la Cartera de Crédito de la Banca

Gráfico N° 11

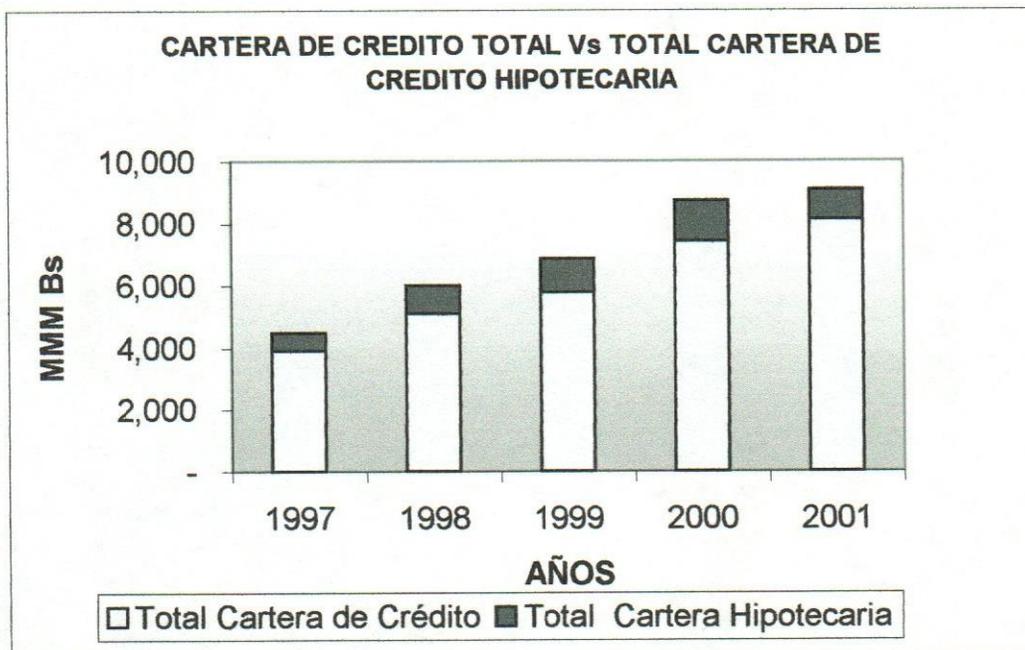
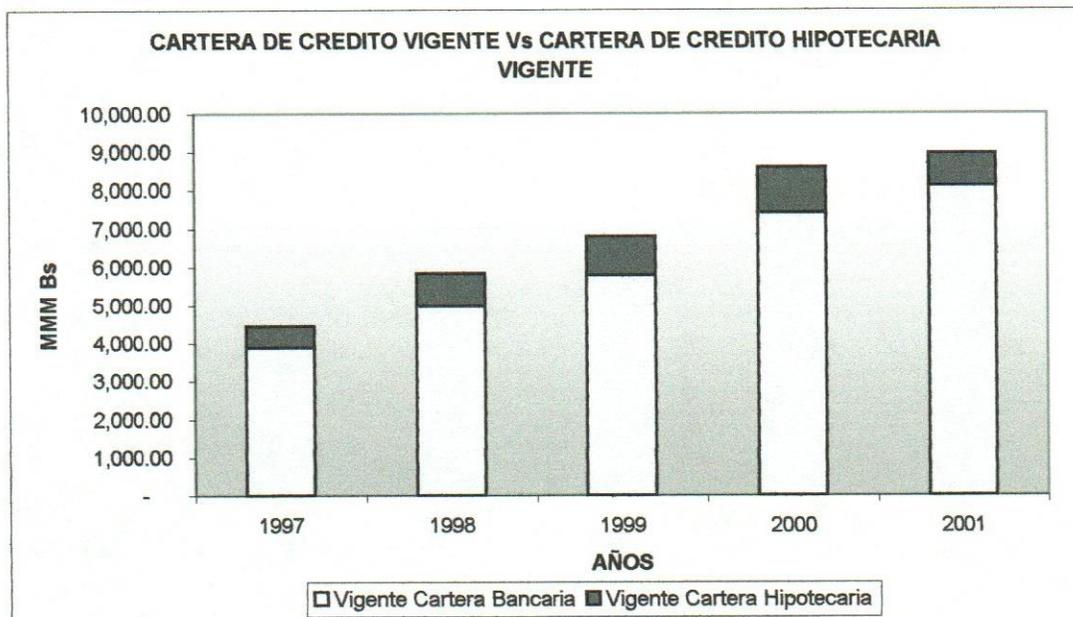
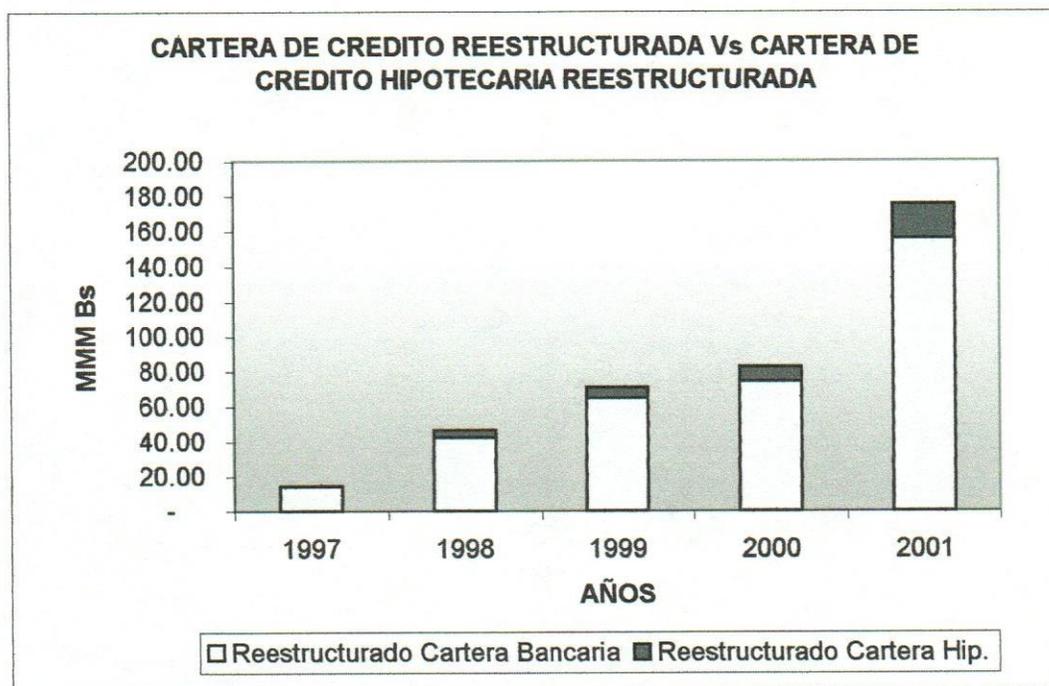


Gráfico N° 12



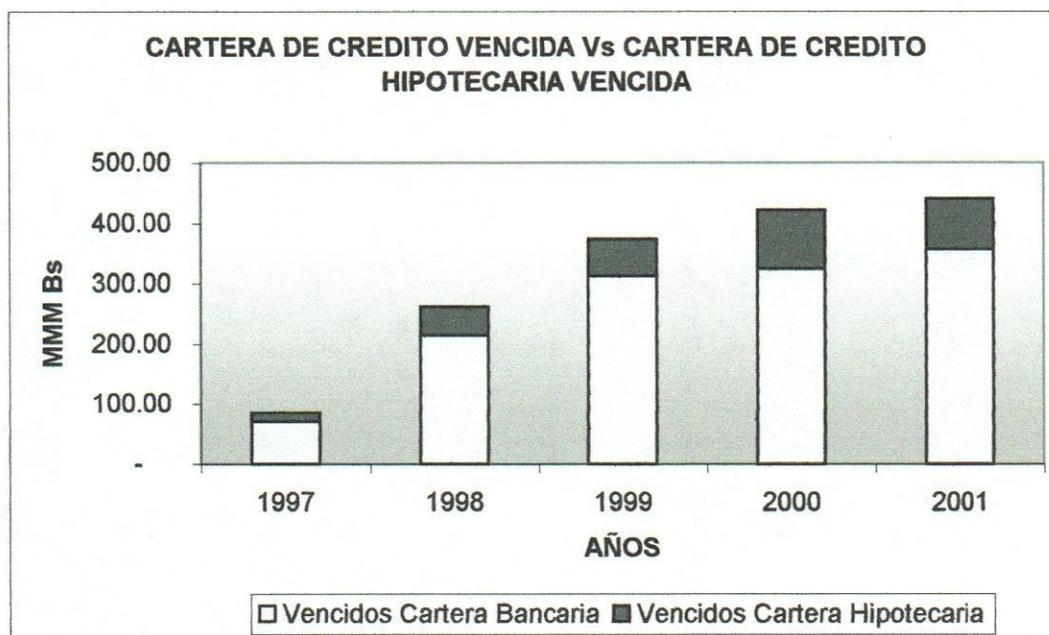
Durante los años 1997-1999, la participación del total cartera de crédito hipotecaria con respecto al total de la cartera de crédito de la banca, fue creciendo hasta alcanzar el 17.3% en el año 1999, en el año 2000, la cartera de crédito hipotecaria creció en un 16%, mientras la cartera de crédito de la banca creció en un 28%, la situación desmejora en el año 2001, cuando la cartera de crédito hipotecaria disminuyó un 26%, y la cartera de crédito de la banca creció un 9.4%, para éste mismo año.

Gráfico N° 13



La participación de la cartera de crédito hipotecaria reestructurada y la cartera de crédito reestructurada de la banca ha mantenido una tendencia creciente durante los cinco años del estudio, para alcanzar una participación sobre la cartera de la banca del 12% en el año 2001, con un crecimiento del 132% con respecto al año anterior, cuando la cartera de crédito reestructurada de la banca creció en un 110%.

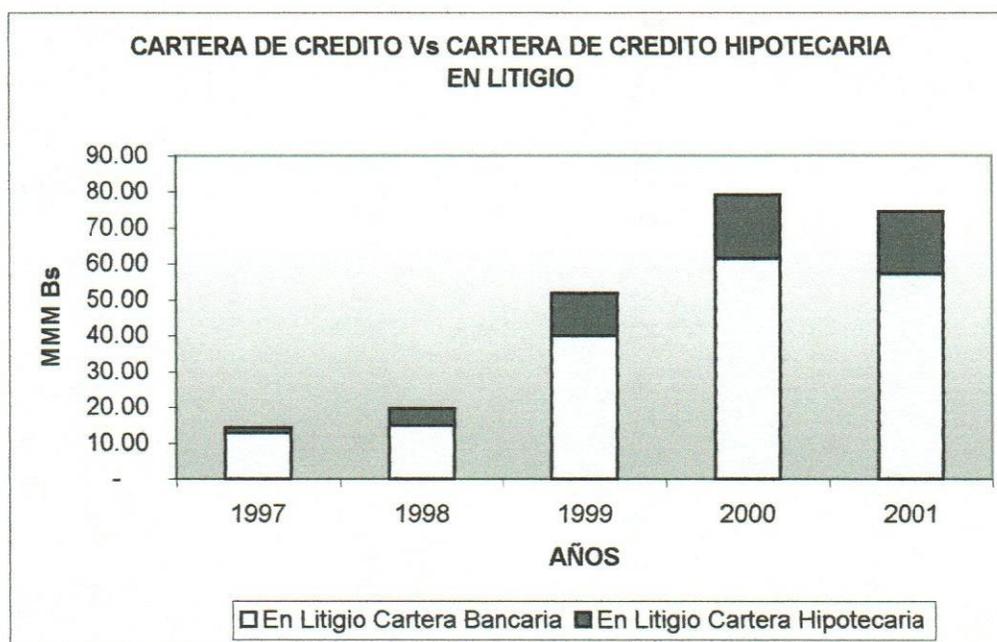
Gráfico N° 14



La participación de la cartera de crédito hipotecaria vencida y la cartera de crédito vencida de la banca creció del año 1997-1998 del 20% al 22%, en el año 1999 disminuyó a 19% la participación. De los años 2000-2001, pasó del 30% al 23% de participación.

El año menos próspero fue el año 2000, donde la cartera de crédito hipotecaria vencida creció en un 58%, mientras que la de la banca creció sólo un 3,6%, ésta situación mejoró en el año 2001, cuando la cartera de crédito hipotecaria vencida decrece en un 14%, mientras que la cartera de crédito vencida de la banca creció un 10%.

Gráfico N° 15



La participación de la cartera de crédito hipotecaria en litigio y la cartera de crédito en litigio de la banca, ha sido creciente durante los años en estudio, manteniéndose por encima del 25% durante los últimos cuatro años.

Para el año 2001, la cartera de crédito hipotecaria en litigio decreció en un 1,6% y la cartera de crédito vencida de la banca decreció un 7%.

#### Resultado del Análisis del comportamiento de la Cartera de Crédito Hipotecaria y la Cartera de Crédito de la Banca

Durante los años 1997-1999, ambas carteras en crecieron y la cartera hipotecaria en mayor proporción que la de la banca, para los años 2000-2001, la situación desmejora para la cartera hipotecaria, la cual en el 2000, crece en una proporción menor que el año anterior, y en el año 2001, decrece mientras la cartera de la banca se incrementa en éste mismo período.

En cuanto a la calidad de la cartera, la cartera hipotecaria se ha deteriorado mas aceleradamente que el resto de la cartera de la banca, observando el comportamiento de la cartera de crédito hipotecaria y las variables macroeconómicas, tenemos que una de las variables que mas ha afectado a la banca hipotecaria ha sido la Tasa de Inflación, que durante estos últimos años ha venido en aumento.

La disminución que ha sufrido la Tasa de Desempleo se debe principalmente a la incorporación a personas en el sector informal de la economía, debido a la insuficiente inversión privada, que no permite una generación de empleo de carácter permanente.

## **8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

La historia de la Banca Hipotecaria en Venezuela ha estado dominada por:

- Participación preeminente del estado, limitando la participación del sector privado.
- Regulaciones estatales en el sector.
- Uso de recursos que ha distorsionado el mercado, problemas habitacionales, tasa de interés, valor de la vivienda.
- Estancamiento e Inflación que hace que la Política Hipotecaria pierda efectividad.

Estos problemas han traído como consecuencia, una acumulación de un déficit de viviendas en los sectores de menos ingresos, el establecimiento de sistemas de construcción que no son rentables para la inversión y que el sector privado se ha dirigido a atender a los sectores de mayores recursos.

Desde el año 1928, con la creación del Banco Obrero hasta el año 1989 que se incrementa la tasa de interés, comenzamos a conocer distintos instrumentos legales que, a través de subsidios en la tasa de interés,

elevados porcentajes de financiamiento incentivaban el crecimiento del sector inmobiliario y por ende de los créditos hipotecarios.

En el año 1989, se eleva la tasa de interés al 11% y se introducen conceptos de ajustes por inflación según el número de salarios mínimos, en éste año se vive la primera crisis de las Entidades de Ahorro y Préstamo, ya que no existían instrumentos de captación a largo plazo que les permitiera al ahorrista mantener el valor del dinero en el tiempo y a las entidades prestar a largo plazo.

Fue en éste mismo año (1989) que se crea la Ley de Política Habitacional, donde se establece la tasa de interés, permite mayor financiamiento del sector privado con recursos de LPH, para esto se constituye el Fondo Mutual Habitacional, que se explicó en el marco teórico de éste trabajo, y se crea la ley de Protección al Deudor Hipotecario constituyendo un fondo para cubrir los diferenciales de intereses entre la cuota fija y los intereses variables.

Como vemos la Banca Hipotecaria ha enfrentado problemas importantes para su evolución, debido principalmente al poco atractivo para el cliente de los Títulos Hipotecarios, los cuales son a largo plazo y se corresponde con el tipo de financiamiento que otorga la Banca Hipotecaria.

La salida que poseen estas instituciones para su permanencia en el tiempo es lograr a través de la fusión de varias entidades la creación de Bancos Universales, lo cual le permite mantener mayor diversidad de instrumentos de captación.

Luego de conocer la evolución de la cartera de crédito hipotecaria evaluando su calidad en el período de tiempo estudiado, frente a las principales variables macroeconómicas, concluimos que son factores que han influido directamente en el deterioro de dicha cartera de crédito.

Actualmente se aprobó en primera discusión el Proyecto de Ley de Protección al Deudor Hipotecario, donde se establece que las Instituciones Financieras estarán obligadas a destinar el 15% de su Cartera de Crédito a Préstamo para Adquisición de Vivienda Principal.

Estas medidas de alguna manera incentiva el crecimiento de la Cartera de Crédito y en el fondo pretenden mejorar la calidad de vida del venezolano.

Como recomendación final, considero que una de las opciones para crecer con una cartera de crédito hipotecaria sana, es acelerar el aparato productivo con visión a largo plazo, y no mediante medidas de corto plazo como hemos venido viviendo, lo que no nos otorga visión de crecimiento sostenible, ni garantía que una buena situación económica perdure en el tiempo.

## **8. BIBLIOGRAFÍA**

- .- Banco Central de Venezuela, Informe Económico 2.000. Venezuela 2.002.
- .- Banco Central de Venezuela, Informe Económico 2.001. Venezuela 2.002.
- .- Informes de la Superintendencia de Bancos años 1.997-2.002.
- .- Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras. Gaceta oficial N° 5.555 Extraordinario. Venezuela 13 de noviembre de 2.001.
- .- ZULOAGA DIAZ, RICARDO., Manual de Términos Bancarios. Primera Edición. Venezuela 1.983.

## 9. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- Amortización: reducción sistemática de una deuda principalmente un crédito bancario, obligaciones, etc.
- Avalúo: acción o efecto de valorar; esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país o la indicada en el negocio de que se trate.
- Bienes inmuebles: dicese descriptivamente, de aquellos que no se pueden mover del lugar donde se encuentran, bien por su naturaleza como los terrenos, construcciones y otros raíces, o excepcionalmente los que por su destino, o por el objeto al cual se refieren como los derechos del propietario, las servidumbres, la hipoteca y otros, son susceptibles de ser objeto de una relación jurídica.
- Cédula Hipotecaria: título real en el que se reconoce que una deuda u obligación afecta a una hipoteca.  
Título emitido por un banco hipotecario, que otorga al poseedor del mismo una garantía real y le concede derecho al interés fijado en los estatutos y emisiones.
- Crédito: contrato bancario por el cual el banco se obliga, dentro del límite cuantitativo y temporal pactado y mediante pago de una comisión, a poner en disposición del cliente, y a medida de sus requerimientos, sumas de dinero u otros medios que le permitan obtenerlo.
- Deuda: vínculo jurídico, en virtud del cual una persona denominada deudor, se compromete frente a otra, denominada acreedor, a

ejecutar en su beneficio una determinada prestación de dar, hacer o no hacer valorable en dinero; la cual, en caso de no ser cumplida por el deudor comprometería a este, a responder con su patrimonio.

- Fiador: persona natural o jurídica, que se obliga frente al acreedor, a cumplir la obligación del deudor, si éste no la satisface.
- Garantía Hipotecaria: la que se deriva de una hipoteca constituida para garantizar un crédito u obligación similar, otorgando un privilegio sobre el inmueble hipotecado al acreedor; privilegio que consiste en poder cobrar su deuda mediante la realización del bien hipotecado, en caso de incumplimiento por parte del deudor.
- Hipoteca: es un derecho real, constituido sobre los bienes del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre estos bienes el cumplimiento de una obligación.
- Intereses: provecho, utilidad o ganancia, producido por el capital generalmente mensurable en un por ciento anual.
- Lista Negra: relación especial de aquellos clientes en los que concurren circunstancias o antecedentes que podrían comprometer seriamente la confianza del cumplimiento de las obligaciones que asumieren.
- Opción: convenio en que, bajo condiciones, se deja al arbitrio de una de las partes, ejecutar o no un derecho o adquirir una obligación.
- Producto Interno Bruto: es la sumatoria de los bienes y servicios producidos por un país por un período determinado, generalmente de un año.

- Préstamo: contrato por el cual, una de las partes entrega a otra, cierta cantidad de dinero con cargo de restituir otra cantidad, idéntica mas los intereses.
- Riesgo: acontecimiento incierto en cuanto a si ha de suceder, en que momento y en que cuantía.
- Riesgo, límite de: techo o cantidad máxima de riesgo que se concede a un cliente bancario, que no puede ser superado salvo que el banco lo autorice.
- Sicri: Sistema de Información Central de Riesgo.
- Solvencia: es la situación en que se encuentra una persona o una empresa en relación con la posibilidad de satisfacer sus obligaciones económicas.

Facultad que tiene una persona para hacer frente a sus compromisos, prontitud con que lo hace, disponibilidades monetarias y cuanto represente seriedad y buena disposición comercial.