

**UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
ESTUDIOS DE POSGRADO
POSGRADO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS**

**IMPACTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE EL
MERCADO INMOBILIARIO EN VENEZUELA (2006 - 2012).**

Tutor:
Prof. Reinaldo López Falcón.

Autor:
Rafael Sifontes R.

Caracas, Marzo 2013

UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
ESTUDIOS DE POSGRADO
POSGRADO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS

**IMPACTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE EL
MERCADO INMOBILIARIO EN VENEZUELA (2006 - 2012).**

Resumen

Autor: Rafael Sifontes
Tutor: Prof. Reinaldo López Falcón
Año: 2013

En Venezuela durante los últimos años se ha vivido una situación de crisis en materia de política habitacional. El sector de la construcción ha atravesado muchos problemas, lo cual no ha permitido construir la cantidad necesaria de viviendas que se requiere para cubrir el déficit habitacional que presenta la Nación. El Gobierno Nacional durante los últimos años se ha tomado el tema habitacional con gran importancia, de forma que ha implantado numerosas misiones y planes para construir inmuebles en vista de que cada año la necesidad es mayor. Las cantidades de personas aumentan cada año, por lo cual las nuevas familias que se forman necesitan viviendas, igualmente la población damnificada que perdió sus hogares por desastres naturales y familias que viven en unidades que necesitan ser reconstruidas, remodeladas o sustituidas. Para la construcción de viviendas es necesario contar con financiamiento bancario que apoye a las constructoras, de forma que estas puedan contar con fondos suficientes en sus flujos de caja durante todas las etapas de un proyecto. En Venezuela el Estado estableció gavetas obligatorias para créditos hipotecarios, las cuales han sido cumplidas por los bancos en su mayoría, a pesar de no ser uno de los productos más rentables y atractivos para las instituciones. El sector financiero logró cumplir con las exigencias de cartera hacia el financiamiento de la construcción de inmuebles entre 2006 y 2012, sin embargo la construcción de viviendas no registró un comportamiento estable, motivado a escenarios económicos, legales, políticos y sociales adversos, que han hecho que la inversión privada se aleje de este sector. Actualmente el Estado se tomó la tarea de ser prácticamente el sector que mayores construcciones ejecuta a través de la Gran Misión Vivienda, intentando solucionar en el mediano plazo, un problema que cada año se encuentra más lejano de ser resuelto.

**UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
ESTUDIOS DE POSGRADO
POSGRADO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS**

**IMPACTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE EL
MERCADO INMOBILIARIO EN VENEZUELA (2006 - 2012).**

**Trabajo de grado presentado para optar al título de Magister en Instituciones
Financieras**

**Tutor:
Prof. Reinaldo López Falcón.**

**Autor:
Rafael Sifontes R.**

Caracas, Marzo 2013

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
Objetivo General	
Objetivos Específicos	7
Justificación	8
Limitaciones y alcance	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO - REFERENCIAL	
Antecedentes de la investigación	10
Bases teóricas	14
Bases Legales	22
Historia de la Banca Hipotecaria en Venezuela	28
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
Tipo de investigación	
Nivel de investigación	
Objeto de estudio (unidad de análisis)	38
Población y muestra	
Técnicas de recolección de datos	
Técnicas de análisis y procesamiento de datos	39
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	
Comportamiento del sector financiero (2006-2012)	40
Situación del sector de la construcción de viviendas en Venezuela (2006-2012)	58
Coeficiente de Determinación entre las variables créditos hipotecarios y unidades de viviendas construidas en Venezuela (2006-2012)	70
Factores que dificultan un posible impacto positivo de la cartera de créditos hipotecarios sobre la construcción de viviendas en Venezuela, por parte del sector privado.	71
Proyectos anunciados por el Gobierno Nacional	75
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
Conclusiones	76

**UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
ESTUDIOS DE POSGRADO
POSGRADO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS**

**IMPACTO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS SOBRE EL
MERCADO INMOBILIARIO EN VENEZUELA (2006 - 2012).**

**Trabajo de grado presentado para optar al título de Magister en Instituciones
Financieras**

Tutor:
Prof. Reinaldo López Falcón.

Autor:
Rafael Sifontes R.

Caracas, Marzo 2013

BIBLIOGRAFÍA

80

ANEXOS

84

INDICE DE CUADROS

Cuadro	Pp
1- Bancos Hipotecarios en Venezuela en cada década desde 1960	36
2- Porcentajes establecidos para el cumplimiento de las carteras dirigidas (2006)	41
3- Carteras dirigidas. Año 2007, Banca Universal y Comercial	43
4- Composición de la cartera hipotecaria durante el año 2009	45
5- Composición de la cartera de créditos de la banca en Venezuela	46
6- Sistema Bancario, Número de bancos y otras entidades financieras	49
7- Nivel de acatamiento de las carteras administradas. Banca Universal	50
8- Cartera Hipotecaria y Cartera de Crédito total del sistema bancario. Miles de Bs. (2006-2012)	52
9- Cartera Hipotecaria y crecimiento interanual. Miles de Bs	54
10- Situación de la Cartera Hipotecaria. Miles de Bs. (2006-2012)	57
11- Déficit Habitacional en Venezuela	65

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico	Pp
1- Modelo tradicional de intermediación financiera para la vivienda	19
2- Movilización de recursos para la vivienda con un mercado secundario	21
3- Composición porcentual de la cartera de créditos bruta (Dic/2006 – Dic/2009)	47
4- Cartera Hipotecaria y Cartera de Crédito total del sistema bancario. Miles de Bs. (2006-2012)	53
5- Créditos Hipotecarios del Sistema Bancario Venezolano (2006-2012)	54
6- Créditos hipotecarios aportados por la Banca Universal en Venezuela, tanto de capital privado como de capital del Estado (2006-2012)	55
7- Créditos por actividad económica. Construcción (en miles de Bs)	56
8- Metas de la Gran Misión Vivienda Venezuela	61
9- Viviendas construidas en Venezuela (1999-2005)	62
10- Viviendas construidas por sector público y privado (2006-2010)	63
11- Viviendas totales construidas en Venezuela (1999-2010)	64
12- Viviendas construidas en Venezuela (2011-2012)	67
13- Créditos Hipotecarios y Unidades de Viviendas construidas en Venezuela (2006-2012)	69

INTRODUCCION

La vivienda tiene un papel muy importante en el desarrollo y calidad de vida de la población de un país. La construcción formal de las viviendas para satisfacer las necesidades de la población se logra a través de políticas habitacionales, en las cuales deben participar tanto el sector público como privado de forma mancomunada.

La actividad de la construcción necesita constantemente contar con fuentes de financiamiento accesibles, que le permitan mantener un flujo de caja constante, en vista de que la culminación de las obras se da por lo general en el largo plazo y las ganancias se perciben al entregar las viviendas. El sistema financiero de un país debe proveer de fondos a las constructoras e igualmente debe ofrecer a las familias, facilidades para la adquisición de los inmuebles.

En Venezuela durante los últimos tiempos, el problema de la falta de vivienda ha recobrado un importante papel en la economía. Los problemas presentados por las compañías constructoras han sido diversos, debido a la dificultad que han tenido que sobrellevar para poder culminar los proyectos en una economía altamente inflacionaria, con dificultades de acceder a divisas para importar, escases de insumos y materiales, controles de precios, invasiones, entre otros factores que hacen difícil el buen desarrollo de las obras. Al mismo tiempo el Estado ha realizado numerosas intervenciones, multas y expropiaciones a constructoras, lo cual hace poca atractiva esta actividad para el inversionista privado.

El sector financiero ha jugado un importante rol en las construcciones. La banca tiene la obligación de cumplir con las carteras dirigidas por el Estado, lo cual condiciona el funcionamiento de muchas instituciones financieras, debido a que tienen que adaptarse a las políticas establecidas tomando en cuenta que el escenario es adverso en una economía de alta inflación y algunos desórdenes macroeconómicos.

Este trabajo pretende estudiar el impacto que genera el financiamiento bancario en el sector hipotecario. Se analiza el comportamiento de la cartera de créditos hipotecarios de la banca durante los últimos 06 años y la evolución del sector constructor de viviendas, para así poder establecer posibles relaciones entre el financiamiento y la cantidad de viviendas construidas.

Gracias a los aportes que han dejado investigaciones hechas en el pasado sobre la construcción de viviendas, a la información estadística del Banco Central de Venezuela, la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras y la Asociación Bancaria de Venezuela, entre otras instituciones, se pudo contar con cifras de gran relevancia principalmente entre 2006 y 2010. Mientras que en los años 2011 y 2012 los números correspondientes a construcción de viviendas en el país, presentan limitaciones debido a que los mismos actualmente no están publicados en estadísticas de institutos oficiales de forma concreta, sin embargo pudimos contar con cifras otorgadas por funcionarios del Estado a través de declaraciones a la prensa.

En el capítulo I, se presenta el problema, las dificultades que existen actualmente en el mercado inmobiliario y la banca universal en Venezuela para cumplir con las gavetas obligatorias. Igualmente se determina el objetivo general, los objetivos específicos, la justificación del trabajo, las limitaciones y alcance que se presentaron en el proceso de recopilación de datos y análisis de los mismos. El segundo capítulo presenta el marco teórico referencial, el cual expresa los diferentes conceptos y definiciones concernientes a la banca hipotecaria, la cartera de crédito total de la banca, los diferentes agentes que interactúan en el sector de la construcción de inmuebles en Venezuela y el financiamiento que reciben los mismos. Se analizan investigaciones previas referentes al tema de estudio, se resumen las diferentes leyes que rigen las actividades de construcción y su financiamiento por parte de la banca, así como la historia de la misma en el país. En el tercer capítulo se presenta el marco metodológico, en el cual se expone el tipo y nivel de investigación, el diseño de la

misma, se determina el objeto de estudio, población y muestra, así como la técnica e instrumentos de recolección de datos.

En el cuarto capítulo se desarrolla el estudio a fondo de la situación de la cartera hipotecaria actualmente, se da una explicación completa sobre el desenvolvimiento de la banca hipotecaria en Venezuela para el período 2006-2012. Se analizan las cifras que presenta la cartera hipotecaria en la banca universal Venezolana, el cumplimiento de la misma y como ha sido su comportamiento. Se estudia el sector construcción en Venezuela y el mercado inmobiliario, analizando la producción y como ha sido financiado por parte de la banca, para determinar las relaciones que existen entre esta última y la construcción de viviendas.

Por último se presentarán las conclusiones y recomendaciones del trabajo y posteriormente la bibliografía consultada.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las actividades económicas en un país necesitan fuentes de financiamiento que permita canalizar fondos para la realización de actividades productivas. Las instituciones financieras dentro del circuito económico actúan como medios por los cuales se capta el ahorro financiero de la población para servir de custodios del mismo y a su vez canalizan estos fondos hacia las actividades económicas a través de créditos.

Todas las economías necesitan financiamiento para poder realizar sus actividades, especialmente los sectores que necesitan mantener un flujo de caja acorde que les permita realizar sus operaciones sin problemas. Un sector que necesita mantener un flujo de caja constante para operar es el sector de la construcción de viviendas, el cual es uno de los más importantes dentro de la economía de un país, ya que emplea un alto número de trabajadores y moviliza gran cantidad de capitales produciendo un amplio efecto multiplicador sobre otras áreas de la economía. El sector de la construcción de viviendas tanto pública como privada está conectado con otras industrias, por ejemplo, las compañías transportistas que distribuyen los materiales de construcción, las industrias productoras de insumos para construir, la cantidad de población empleada, las instituciones financieras que otorgan créditos para proyectos de inversión y para adquisición de viviendas, los mercados de valores que contienen movimientos de colocaciones de empresas constructoras o relacionadas a esta actividad entre otras.

El sector de la construcción de viviendas necesita del financiamiento bancario para poder emprender y mantener sus operaciones. Es una actividad en la cual las compañías perciben sus ingresos mayormente cuando se culmina el proyecto de construcción, sin embargo los costos de producción, gastos operativos y gastos generales tienen que cubrirse durante todo el proceso del proyecto, lo cual los obliga

Esta situación de control del estado sobre el financiamiento a la vivienda nos permite hacernos las siguientes interrogantes:

- ¿Cómo está compuesta la cartera de créditos hipotecarios en las instituciones financieras actualmente?
- ¿La banca en Venezuela ha cumplido con los porcentajes establecidos por el gobierno para cubrir la cartera dirigida hipotecaria?
- ¿El mercado inmobiliario realmente ha crecido en ofertas y se ha desarrollado gracias a la inyección de fondos que recibe por parte del sistema financiero nacional?
- ¿Los compradores de viviendas han obtenido facilidades por parte de los bancos para optar a créditos hipotecarios?

Actualmente el país vive una etapa conflictiva políticamente con escenarios negativos en lo económico y social que hacen difícil resolver estas interrogantes. Sin embargo se puede observar que la producción de viviendas no ha tenido un crecimiento considerable y el mercado inmobiliario ha presentado problemas durante los últimos años. La situación de déficit habitacional es mayor cada año debido a falta de inversiones para promover la construcción de proyectos habitacionales. Este sector es poco atractivo para inversionistas ya que implica un riesgo muy alto por la escasez de insumos, situación de invasiones, alta inflación y problemas macroeconómicos, entre otros que hacen difícil e incierta la planificación del tiempo de ejecución de las obras.

En base a lo considerado anteriormente surge la necesidad e interés de realizar esta investigación, para conocer como los bancos se han adaptado a estas políticas crediticias para la producción y adquisición de viviendas establecidas por el estado y

JUSTIFICACION

En función de las respuestas que se den a estas interrogantes y al interés de su realizador, la investigación se justifica de acuerdo a estas razones:

- En primer término, el déficit habitacional y la falta de oferta en el mercado inmobiliario son unos de los principales problemas que ha vivido Venezuela durante los últimos años, se abordaron las posibles causas y se determinó el papel de la banca dentro de las políticas establecidas por el estado para la solución al déficit.
- En segundo término, su realización nos ayuda a saber si las políticas de control sobre el financiamiento bancario hacia la construcción y adquisición de viviendas han sido realmente beneficiosas para la economía del país y para la situación de déficit habitacional en que vive el país.
- En tercer término, desde el punto de vista teórico el estudio aporta una visión histórica de como ha sido el desenvolvimiento de la banca en el otorgamiento de créditos al sector construcción y al sector hipotecario. Se toma en cuenta la participación de la banca en el financiamiento de la oferta (construcción de viviendas) y de la demanda (adquisición de las viviendas).
- En cuarto término, al enfatizar en la participación que debe tener la banca y el estado en la solución habitacional del país, se proporcionó información relevante sobre el desarrollo del sector constructor de viviendas y el comportamiento de los créditos hipotecarios durante el período 2006-2012, lo cual facilitó comprender la existencia del problema de déficit habitacional y cuales políticas podrían llegar a implementarse por parte del estado y los bancos para garantizar viviendas a la población más necesitada.

LIMITACIONES Y ALCANCE

- La falta de información estadística concreta en cuanto a cifras de producción de viviendas terminadas, en construcción, proyectos sin iniciar, paralizados o expropiados
- La situación de expropiaciones e invasiones que han vivido y viven algunos proyectos de construcción de viviendas en el país, dificultan la obtención de datos reales y transparentes sobre el número de unidades construidas y por construir.
- Incoherencia entre la información que puedan suministrar las instituciones tanto públicas como privadas al momento de publicar cifras ya que pudieran presentarse discrepancias entre las presentaciones de cada institución u organismo.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO - REFERENCIAL.

ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN:

Irene Niculescu (1997) en su trabajo titulado “Apertura Petrolera y Financiamiento de la Vivienda”, realiza un análisis histórico que evidencia como los desequilibrios macroeconómicos y particularmente la inflación afecta al crecimiento económico en general y específicamente al financiamiento de la vivienda en Venezuela. Al mismo tiempo se analizó como el escenario petrolero a nivel mundial afecta el crecimiento económico en el país y por ende al sector de la construcción. El comportamiento de los precios del petróleo y los volúmenes de venta del mismo mantienen una relación directa con la liquidez en la economía lo cual promueve un mayor financiamiento de la construcción y adquisición de viviendas.

El trabajo explica el comportamiento de los ingresos petroleros y cómo estos se relacionan con el crecimiento del país. A través del aumento o disminución del gasto público se pueden lograr variaciones en los niveles de inversión en el sector constructor de viviendas. La autora expresa que a través de una política petrolera que permita obtener un crecimiento sostenido con baja inflación puede permitir una expansión en el sector hipotecario y de la vivienda que debe estar acompañado por la instrumentación y políticas de reformas estructurales que favorezcan la estabilidad macroeconómica y la productividad de los sectores no petroleros dándole mayor dinamismo a la economía.

Carlos Jaramillo Z. (2001) en su investigación “La Política Habitacional en Venezuela: A la búsqueda de un nuevo Contrato Social”, hace un estudio de los problemas habitacionales en Venezuela partiendo desde el análisis de las leyes concernientes a esta materia en el país y como se han aplicado. Se relata sobre el primer decreto Ley de Política Habitacional (LPH) en abril de 1989 y sus respectivas

modificaciones en 1993, 1998 y 1999, en las cuales se tocaban puntos para darle solución a los problemas. Se habla de factores que mejorarían la demanda como por ejemplo otorgar créditos sobre indexados que respondan a la problemática del endeudamiento a largo plazo en un ambiente de alta inflación y otras medidas como dar subsidios directos a la demanda en los sectores más pobres.

Realiza un resumen de las políticas en materia de viviendas a lo largo de nuestra historia. Hace énfasis en algunas medidas que se deben tomar para la solución del problema como la participación activa del sector privado, la expansión del crédito para llegar a los sectores más pobres, la importancia del subsidio directo a la demanda por parte del estado. También habla de la importancia de vivienda digna y que la solución no solo está en crear vivienda sino un hábitad que garantice el buen desarrollo de la vida de la población en conjunto. Se establece que es preferible aplicar subsidios a la demanda antes que a las tasas de interés y que debe existir participación del sector privado en la oferta con un Estado facilitador que promueva y apoye la creación de viviendas.

Otro trabajo importante para mencionar es el de **Antonio López** (2003) denominado “Intermediación Crediticia y Actividad Económica en Venezuela”, en el que realiza una investigación sobre la relación sobre la intermediación financiera con el crecimiento de la economía. Esta investigación establece que existe una relación estadísticamente significativa entre las actividades de intermediación crediticia medida a través de crecimiento en la cartera de créditos de la banca y la actividad económica medida como crecimiento del producto interno bruto (PIB) no petrolero. Se explica que para que la intermediación financiera pueda influir positivamente en la economía, deben existir condiciones macroeconómicas de estabilidad y políticas públicas consistentes.

Para el caso venezolano la relación entre el crecimiento de cartera de crédito y el crecimiento del PIB no petrolero fue positiva desde 1983 hasta 1989, año en el cual

se comienza a dar un cambio estructural. Desde 1989 hasta 2002 la relación de las variables antes citadas presentan deterioro debido a diversos factores y condiciones por las cuales atravesó el país, lo cual incidió negativamente.

Finalmente destaca que para que exista relación positiva entre intermediación crediticia y crecimiento en la actividad económica debe existir un entorno macroeconómico favorable y estable con condiciones legales apropiadas.

Este trabajo nos permite conocer que existen relaciones entre las carteras crediticias de la banca con sectores de la economía, entre los cuales podríamos mencionar al sector construcción dentro del PIB no petrolero. Esta actividad necesita particularmente de un contexto económico favorable para poder crecer y desarrollarse.

Alfredo Cilento Sarli (2008) en su obra titulada “Políticas de alojamiento en Venezuela: aciertos, errores y propuestas” realizó un estudio completo sobre la historia de las políticas de vivienda en Venezuela desde 1928 cuando se fundó el Banco Obrero como la primera institución en América Latina con la idea inicial de fundar un Banco promotor financiero del Gobierno para facilitar a los sectores de bajos ingresos la adquisición de viviendas. En este trabajo el autor estudia el comportamiento del sector y cuáles fueron las medidas aplicadas por cada gobierno en cada una de las etapas de nuestra historia. Se observa como el auge petrolero determinó el cambio estructural de nuestra economía hacia una economía petrolera acompañada de un crecimiento poblacional con migraciones desde el campo a las ciudades, en las cuales aparecen las figuras de barrios con ranchos elaborados y ocupados por la parte de la población que no pudo acceder a la vivienda. El autor explica que la solución al déficit va más allá de la simple construcción de viviendas ya que se debe tomar en cuenta la inclusión del sector afectado de forma que no solo se le dé una solución habitacional con la adquisición de una vivienda, sino que se le debe otorgar con esa vivienda mejores condiciones de vida con un hábitat propicio

para tener un buen desarrollo en sus actividades. Estas soluciones se pueden alcanzar con políticas sociales y económicas que incluyan la salud, educación y seguridad social que permitan calidad de alojamiento en el entorno. Estas políticas deben establecerse de forma sostenida a través de actuaciones en el mediano y largo plazo y no de improvisaciones, planes y misiones de corto plazo o políticas coyunturales que ignoran a las autoridades locales y las reales necesidades de las comunidades.

Carlos Alberto Molina y Carlos Ignacio Molina (2011) en un artículo para la revista debates IESA, denominado “Las lecciones de Chile”, nos hacen un relato muy completo acerca de la evolución del sector de la vivienda en Chile, en el cual nos exponen las posibles causas más notables que han logrado mantener a ese país con el nivel más alto de créditos hipotecarios como porcentaje del PIB (14%) en América Latina, permitiéndole de esta forma solucionar los problemas del déficit de vivienda, incluso recientemente luego del terremoto de 2010. En la primera parte del artículo habla sobre la etapa en Chile antes del año 1970, en la cual la actividad del Gobierno y su participación en las construcciones era mayor, buscando atender las necesidades de la población. Esta participación del Estado suministrando la mayor parte de los recursos le quitó dinamismo al sistema y estuvo lejos de ser una solución a los problemas habitacionales, tomando en cuenta que los recursos requeridos para la construcción de vivienda son muy altos y por eso es necesaria la participación del sector privado. El ambiente en esos años (década de 1960 y principio de la década de 1970) era de inestabilidad macroeconómica, con escasez de insumos y materiales, existía burocracia, se incrementó las deudas con los contratistas causando problemas al financiamiento y dificultades para el sector.

Luego, a partir de 1977, el Gobierno propuso reformar la política habitacional con una mayor participación del sector privado en la construcción de viviendas, al mismo tiempo que se afianzó el financiamiento a la demanda de viviendas, es decir, se otorgaban créditos a los compradores con necesidades y problemas habitacionales, incluso llegando a otorgarle subsidios directos en el caso de sectores más pobres.

Estas políticas según comentan los autores fueron exitosas debido a que presentaron fuentes de financiamientos diversas, sólidas y confiables. Debido a que las empresas constructoras necesitan de un financiamiento constante que les permita mantener un flujo de caja positivo antes y durante la ejecución, tomando en cuenta que los ingresos llegan a mediano plazo a diferencia de otras industrias en las cuales se requiere menor capital a invertir. El ambiente económico fue favorable en ese país y el Estado adoptó medidas que permitieron generar incentivos al sector privado, para financiar las obras. El sector bancario tuvo una gran participación en el financiamiento constante a las construcciones, dándole fortaleza y apoyo a las construcciones del sector privado las cuales presentaban incentivos para competir y brindar un mejor servicio y producto final a los compradores de todos los sectores. Por otra parte el Estado se dedicó a aplicar subsidios a la demanda y no a la oferta, dejándole esta última a la competencia entre empresas del sector privado de forma que incrementó la eficiencia en el funcionamiento de las mismas garantizándoles la demanda y a su vez se solucionó el problema a las familias con necesidades de viviendas.

BASES TEÓRICAS.

- **El sector de la construcción en la economía de un país.**

La industria de la construcción es una de las más importantes dentro del circuito económico de una nación debido a que produce un efecto multiplicador mediante el empleo de un gran número de trabajadores y mueve una gran cantidad de capitales. Gran parte de la inyección de fondos en esta actividad, se canaliza hacia otras actividades que están conectadas y relacionadas con la construcción tanto directa como indirectamente. Por ejemplo, la industria que produce insumos para la construcción, las empresas encargadas del transporte y distribución de materiales, la cantidad de población empleada, las instituciones financieras que otorgan créditos

para proyectos de inversión y para la adquisición de viviendas por parte de la población, los mercados de valores que contienen movimientos y colocaciones pertenecientes a empresas constructoras o relacionadas a esta actividad, empresas consultoras, entre otras.

- **Aspectos Macroeconómicos que influyen en el sector construcción.**

Crecimiento económico.

En momentos de auge y crecimiento de la actividad económica de un país aumentan los recursos para invertir y financiar proyectos de inversión de construcción tanto de viviendas, obras públicas o infraestructuras en general. A medida que el sector público percibe mayores ingresos fiscales en épocas de auge económico obtiene recursos para invertir en proyectos de ampliación, reparación, construcción y mantenimiento de obras y espacios públicos. El sector privado constructor al contar con mayor acceso al financiamiento, con facilidades para la inversión en construcciones y al observar una demanda potencial de compradores con mayores ingresos dispuestos a adquirir nuevas viviendas o inmuebles en general, tratará de realizar inversiones en las cuales pueda obtener ganancias con proyectos de construcción que permitan satisfacer una demanda creciente debido al momento de bonanza que existe en la economía en un momento dado.

En Venezuela el crecimiento económico durante toda la historia ha estado determinado por los precios del petróleo el cual es el principal producto de exportación del país y la principal fuente de ingresos para el Gobierno. En los momentos de precios altos en el mercado petrolero mundial, Venezuela experimenta un crecimiento en sus ingresos y por lo mismo en su economía, de forma que el Gobierno aumenta sus inversiones en construcciones de obras públicas como vías de comunicación, edificaciones, viviendas, locales, entre otros, generando un efecto

multiplicador en la economía ya que la industria de la construcción direcciona el capital hacia muchos sectores que están ligados a esta actividad.

La inflación y tasas de interés.

En la intermediación hipotecaria para la adquisición de vivienda, la inflación genera efectos importantes en la demanda, debido a la alta incidencia del costo del crédito en el presupuesto familiar. Un incremento de la inflación tiende a aumentar directamente las tasas de interés mientras que los ingresos de las familias sólo ajustan su tasa de crecimiento y con cierto desfase. Aún cuando la tasa de interés real permanezca constante y no se altere el valor presente de los pagos futuros del préstamo hipotecario, se genera un aumento significativo e inmediato del costo del crédito. El incremento de la relación entre la cuota mensual y el ingreso familiar en el corto plazo, como efecto flujo de caja, tiende a desincentivar la demanda de crédito y a generar efectos distributivos regresivos, en la medida en que aumenta el nivel de ingreso familiar requerido para optar al financiamiento. En el mercado de la vivienda, la inflación también tiende a favorecer las operaciones de contado y, por tanto, a sesgar el mercado hacia las viviendas para familias de altos ingresos quienes pueden prescindir del financiamiento hipotecario. En cambio, en contextos de regulación de tasas de interés, la aceleración de la inflación favorece la demanda de crédito para la adquisición de vivienda. Ante la reducción de la tasa real de interés, la compra de una vivienda con financiamiento hipotecario constituye un refugio eficiente contra la inflación. No obstante, en esos contextos se ve afectada la captación de fondos y tienden a producirse situaciones de exceso de demanda o *de racionamiento de crédito*.¹

¹ Niculescu, Irene (1997), Apertura Petrolera y Financiamiento de la Vivienda, INSTITUTO DE IRRANISMO IICV - Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura

- **El Financiamiento a la Vivienda**

En las políticas habitacionales establecidas por cualquier gobierno para solucionar los problemas de vivienda, el financiamiento juega un papel determinante. Toda política habitacional que busque construir mayor cantidad de viviendas a través de financiamiento bancario, debe ofrecer rentabilidad y posibles ganancias para que los inversionistas y banqueros quieran participar en la actividad constructora.

Un punto clave que se debe tomar en cuenta a la hora de tomar decisiones en materia de política habitacional, es conocer la capacidad de pago que tienen los diferentes sectores de la población, especialmente los sectores con mayor necesidad de vivienda. Podría presentarse problemas en el mercado cuando a las instituciones financieras no les sería rentable prestar dinero a personas con poca capacidad crediticia y bajos ingresos, lo cual sería peligroso y riesgoso para una institución financiera. De esta forma un sector de la población podría quedar al margen de las operaciones de mercado.

En vista de los problemas sociales y de bienestar que se podrían presentar en la población de ingresos bajos al no poder acceder a un crédito hipotecario, el Estado pasa a tomar un rol muy importante en las políticas a establecer para dar solución a los problemas habitacionales. En muchos casos el Estado ha presentado una intervención poco positiva en la economía a través de su participación paternalista en la que algunas veces ha llevado a una mala asignación de los recursos. Se han otorgado créditos a tasas de interés establecidas de forma fija y por debajo de las tasas del mercado, lo cual afecta la rentabilidad en las instituciones financieras que operan dentro de una economía altamente inflacionaria.

Adicionalmente a la fijación de tasas de interés, el Estado presenta participación mediante el establecimiento de gavetas obligatorias para ser cumplidas por las

instituciones financieras y también a través del apartado de subsidio no r con exigencia de ahorro previo a las familias que recibirán los créditos.

Con frecuencia se puede decir que la sola participación del Estado n solucionar el problema de la vivienda, por lo que se debe complement tipo de crédito o financiamiento bancario.

La provisión de crédito hipotecario en condiciones accesibles para la ingresos bajos no ha sido tarea fácil. Los esquemas de movilización de r la construcción y adquisición de viviendas no se han dotado de fondos a como para poder hacer frente a un producto que requiere cobro de capital largo plazo como lo es precisamente el crédito hipotecario. La mayoría c captados por las instituciones financieras provienen de ahorros i movimientos de empresas a través de depósitos a corto plazo. lo cual pod un problema de descalce financiero en el que se presta dinero a larg fondos de corto plazo. Esta situación hace necesaria la participación de dentro de un mercado secundario en el cual se puedan colocar títulos res esos créditos hipotecarios. los cuales avuden a captar fondos a largo plaz las necesidades de liquidez por parte de las instituciones financieras. participación en mercados secundarios requiere de un mayor desar mercados de capitales.

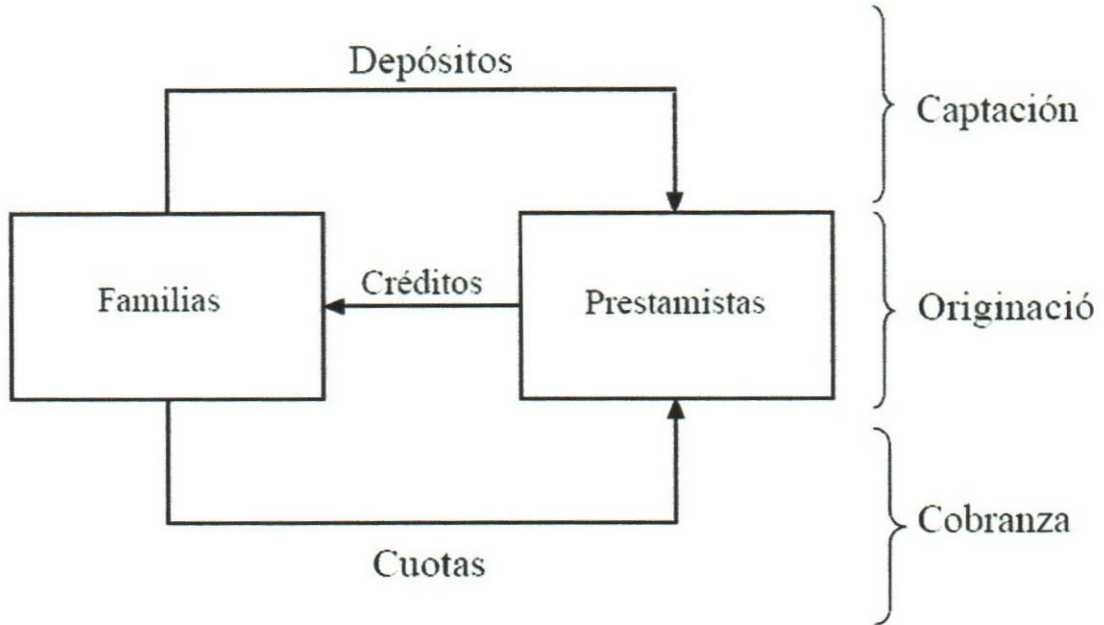
Movilización de recursos financieros para la vivienda

La forma tradicional de financiamiento a la vivienda dentro de financieros de las economías de mercado, consiste en el otorgamiento (por parte de los bancos a los compradores de viviendas a través hipotecarios garantizados con la hipoteca del inmueble a adquirir. Estas financieras que otorgan los créditos, obtiene estos fondos a través de l

realizados por los agentes económicos excedentarios o simplemente denominados ahorristas.

Gráfico 1.

Modelo tradicional de intermediación financiera para la vivienda



Fuente: Gerardo M. Gonzales Arrieta. *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos de América Latina*. Revista de la Cepal 85 año 2005. Pág 117.

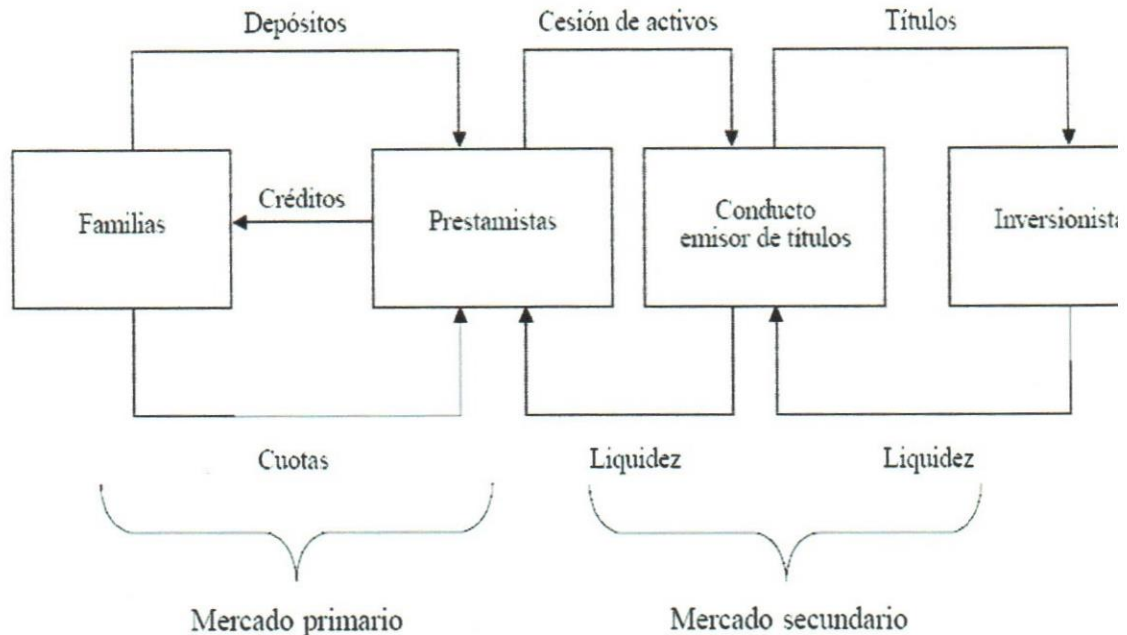
Como se puede ver en el cuadro anterior, durante este proceso de crédito hipotecario, las instituciones financieras otorgantes de los préstamos son las encargadas de llevar a cabo todas las etapas del crédito hipotecario, es decir, captar los depósitos, liquidar el crédito una vez aprobado al cliente solicitante (originación) y se encargarán de la cobranza. En este tiempo de duración, los créditos otorgados permanecen en los activos de los balances de los bancos mientras estén vigentes.

El hecho de prestar dinero a largo plazo con depósitos a corto plazo, trae un riesgo de descalce en los plazos de cobro. En vista de esta problemática, a través de la historia se han presentado modelos emergentes, en los que se desarrollan mercados secundarios de hipotecas, vendiéndose los créditos para viviendas a entes especializados en adquirir hipotecas a diferentes prestamistas, respaldados a través de títulos valores que son negociados en los mercados de capitales por inversionistas generalmente institucionales. Uno de los instrumentos mayormente utilizados son las cédulas hipotecarias, las cuales jugaron un papel importante en la construcción de vivienda en el país tal y como se explicará más adelante cuando hablemos sobre la historia de la Banca Hipotecaria.

Este proceso beneficia a los bancos e instituciones financieras, debido a que al ceder las hipotecas permiten una rotación más rápida de los recursos que manejan las instituciones que dan los créditos, porque dichos activos salen de sus balances antes del vencimiento para generar nuevos préstamos y también se crea un vínculo entre el financiamiento de la vivienda y los mercados de capitales, favoreciendo el calce de los plazos de los préstamos y cobros de los mismos.

Gráfico 2.

Movilización de recursos para la vivienda con un mercado secundario



Fuente: Gerardo M. Gonzales Arrieta. *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos de América Latina*. Revista de la Cepal 85 año 2005. Pág 118.

En el gráfico anterior se puede apreciar como los fondos originados en el mercado primario pasan al mercado secundario para que este al mismo tiempo inyecte fondos a las instituciones prestamistas.

Existen muchas variantes en el funcionamiento de los mercados secundarios de hipoteca como por ejemplo, emisiones de bonos o títulos valores que se transan en los mercados de capitales, y todos garantizados con las hipotecas de los inmuebles.

En la actualidad y a lo largo de la historia en muchas economías del mundo, estos mercados secundarios, en los cuales se cotizan títulos hipotecarios, suelen operar dentro de economías con mercados de capitales desarrollados con expectativas

de rentabilidad que incentivan a los inversionistas. De otra manera no han estado dispuestos a colocar dinero cuando no existen indicadores económicos que les garanticen retornos a sus inversiones. Por eso en las economías con altos niveles de desordenes macroeconómicos, los instrumentos como las cédulas hipotecarias no generan rentabilidad, ya que muchas veces las tasas de interés cobradas por los títulos están por debajo de la tasa de inflación.

BASES LEGALES

Esta investigación está relacionada con un conjunto de leyes que regulan la materia de vivienda y hábitat al igual que el funcionamiento del sistema financiero que otorga los fondos para la construcción de viviendas y para adquisición de las mismas por parte de los compradores.

Entre las principales leyes que regulan la materia de estudio se mencionan las siguientes:

- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999)

El desarrollo de una buena política habitacional es de vital importancia para la sociedad ya que la población necesita contar con viviendas dignas y adecuadas que les permita desarrollarse y realizar sus actividades con un mínimo nivel de confort, contando con todos los servicios básicos necesarios para ser habitada. Es en esta constitución en el artículo N° 82 expresa lo siguiente: *“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación del Estado en todos sus ámbitos.”*

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas, y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas”.

- Ley de instituciones del sector bancario (2010)

Esta ley publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.015 en fecha 28-12-10 da un cambio notable a la estructura del sistema financiero nacional.

En el capítulo I se establece como deben estar constituidas las instituciones del sector bancario, las mismas se clasificaran de la siguiente manera:

- Bancos Universales: según el artículo 11, estos bancos son las instituciones que realizan todas las operaciones de intermediación financiera y sus servicios conexos. Requieren un capital social mínimo de Bs. 170.000.000,00.
- Bancos Microfinancieros: según el artículo 12, para poder operar deben estar constituidos con un capital mínimo suscrito y pagado de Bs. 35.000.000,00 y su objeto principal es fomentar, financiar o promover las actividades de producción de bienes y servicios de las pequeñas empresas industriales y comerciales, de la economía popular y alternativa, de los microempresarios y microempresas.
- Casas de Cambio: según el artículo 13, no tendrán el carácter de instituciones bancarias y su objeto es realizar operaciones de cambio vinculados al servicio de encomienda electrónica.
- Operadores cambiarios Fronterizos: tienen por objeto compra y venta de divisas a efecto solamente en la zona fronteriza terrestre del país y en las regiones insulares fronterizas autorizadas por el Órgano superior del Sistema Financiero Nacional.
- Otras instituciones no bancarias.

Esta clasificación de bancos es fundamental para entender el funcionamiento actual del sistema financiero nacional en el cual no existe la especialización de la banca por sectores, a diferencia de la anterior ley general de bancos y otras instituciones financieras entrada en vigencia en noviembre de 2001, en la cual, según el capítulo IV, el sistema estaba clasificado en: Bancos Universales, Bancos Comerciales, Banca Hipotecaria, Banca de Inversión, Bancos de Desarrollo y Bancos de Segundo Piso, Arrendadoras Financieras, Fondos del Mercado Monetario, Entidades de Ahorro y Préstamo, Casas de Cambio y Operadores Cambiarios Fronterizos.

- Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional

Publicada en Gaceta Oficial N° 38.867 el día 26-04-99. El artículo 1 expresa que el objeto de la presente ley corresponde a desarrollar los principios que en materia de vivienda establece la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social Integral (LOSSS) 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 del sector público y privado a fin de satisfacer las necesidades de vivienda del país.

Con esta ley se establece que el pago de la cuota del crédito no podrá excederse del equivalente al 30% del ingreso del beneficiario, la tasa de interés se dará según condiciones de mercado y el plazo máximo será hasta 30 años.

Se establece el aporte obligatorio mensual por parte de los empleados, obreros, empleadores o patronos del sector público como el privado para formar el fondo mutual habitacional. El aporte debe ser del 1% por parte del salario del trabajador y el empleador o patrono debe aportar el 2% del monto erogado por igual concepto.

Este fondo mutual habitacional se utilizará para el financiamiento a la vivienda de los cotizantes dentro de los parámetros y lineamientos que establece la ley.

- Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social (LOSSS)

En el artículo 18 de la presente ley se establece en el punto N° 10, que se garantizará el subsidio a la vivienda y el hábitat de las personas de bajos recursos, mientras que en el punto N° 13 se establece que se garantizará la atención a necesidades de vivienda mediante créditos, incentivos y otras modalidades a los cotizantes.

- Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario

Publicada en Gaceta Oficial N ° 38.098 del 3 de enero de 2005. Según el artículo 1 de la presente ley, esta tiene por objeto establecer un conjunto de normas basadas en el derecho a la vivienda digna y a la protección de ésta como contingencia de la seguridad social, establecidos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social en lo que atañe a vivienda y hábitat, a fin de brindar eficaz protección a todas las personas que poseen o solicitan un crédito hipotecario para la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda.

Entre los lineamientos y artículos a destacar en esta ley, podemos mencionar los siguientes:

- Artículo 27: establece que el inmueble objeto de la hipoteca deberá contar con un contrato de seguro hipotecario que resguarde al acreedor y al deudor hipotecario en caso de algún siniestro.
- Artículo 29: Los bancos e instituciones financieras y cualquier otro ente autorizado por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras para otorgar créditos hipotecarios, están obligados a conceder créditos

Este fondo mutual habitacional se utilizará para el financiamiento a la vivienda de los cotizantes dentro de los parámetros y lineamientos que establece la ley.

- Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social (LOSSS)

En el artículo 18 de la presente ley se establece en el punto N° 10, que se garantizará el subsidio a la vivienda y el hábitat de las personas de bajos recursos, mientras que en el punto N° 13 se establece que se garantizará la atención a necesidades de vivienda mediante créditos, incentivos y otras modalidades a los cotizantes.

- Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario

Publicada en Gaceta Oficial N ° 38.098 del 3 de enero de 2005. Según el artículo 1 de la presente ley, esta tiene por objeto establecer un conjunto de normas basadas en el derecho a la vivienda digna y a la protección de ésta como contingencia de la seguridad social, establecidos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como en la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social en lo que atañe a vivienda y hábitat, a fin de brindar eficaz protección a todas las personas que poseen o solicitan un crédito hipotecario para la construcción, autoconstrucción, adquisición, ampliación o remodelación de vivienda.

Entre los lineamientos y artículos a destacar en esta ley, podemos mencionar los siguientes:

- Artículo 27: establece que el inmueble objeto de la hipoteca deberá contar con un contrato de seguro hipotecario que resguarde al acreedor y al deudor hipotecario en caso de algún siniestro.
- Artículo 29: Los bancos e instituciones financieras y cualquier otro ente autorizado por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras para otorgar créditos hipotecarios, están obligados a conceder créditos

hipotecarios destinados a la adquisición, construcción, autoconstrucción, ampliación o remodelación de vivienda principal, bajo las condiciones de esta Ley en un porcentaje de su cartera de crédito anual que será fijado por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), sin incluir en la misma los otorgados por causa de la Ley del Subsistema de Vivienda y de Política Habitacional.

- Artículo 42: Debido al mandato constitucional de la vivienda como derecho social, en su condición de servicio público de carácter no lucrativo, la tasa de interés fijada para créditos de vivienda principal corresponderá a una tasa de interés social. Los criterios para fijar dicha tasa social serán fijados por el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) de acuerdo con lo establecido en esta Ley, su cálculo será realizado por el Banco Nacional de Ahorro y Préstamo y presentado para su aprobación y publicación por el Banco Central de Venezuela.

- Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat

Esta ley fue inicialmente decretada en fecha 09-05-05 según Gaceta Oficial N° 38.182, la misma tiene como objeto según el artículo 1, regular la obligación del Estado venezolano de garantizar el derecho a la vivienda y hábitat dignos, asegurar su protección como contingencia de la seguridad social y servicio público de carácter no lucrativo.

En esta ley se establecen principios y directrices en los cuales se basarán las políticas de vivienda, se expresan las funciones y objetivos del Banco Nacional de la Vivienda y Hábitat (BANAVIH), Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, de los organismos estatales y de los entes parroquiales de vivienda y hábitat. Igualmente se expresan las leyes que regirán las actividades de los operadores financieros en lo que se refiere a financiamiento a la vivienda.

Uno de los artículos a destacar es el N° 137, el cual determina al Banavih como promotor del mercado inmobiliario. Se resumen los siguientes lineamientos y funciones de la mencionada institución:

1. Emitir valores hipotecarios previa aprobación del Ministerio Competente en materia de vivienda y hábitat y del BCV.
2. Adquisición de créditos provenientes de préstamos hipotecarios otorgados por los operadores financieros.
3. Adquirir valores hipotecarios que se originen de créditos otorgados en las condiciones que fije el Banavih, presentando todas las garantías necesarias.
4. Evaluar y calificar el riesgo en las emisiones de valores hipotecarios que se efectúen con la participación del Banavih.
5. Desarrollar los modelos de documentos hipotecarios que contribuyan a la estandarización de la documentación.

Esta ley presentó una reforma parcial según se publicó en Gaceta Oficial N° 394.246 de fecha 15-06-12. En la exposición de motivos se indica que desde el inicio de la gran misión vivienda Venezuela, los recursos provenientes de la cartera hipotecaria obligatoria se han constituido en uno de sus soportes financieros.

En esta reforma parcial se modifican algunos artículos, entre los cuales destacaremos el artículo 60, el cual a partir de la presente fecha expresa que el Ministerio de La vivienda y Hábitat establecerá el porcentaje anual de la cartera hipotecaria obligatoria que las instituciones del sector bancario deberán cumplir.

HISTORIA DE LA BANCA HIPOTECARIA EN VENEZUELA.

En la etapa de la dictadura Gomecista durante la década de 1920 se comienza a otorgar al Estado un papel importante dentro de la economía del país, de tal forma que se crean instituciones importantes para dar financiamiento y soluciones a los problemas de viviendas. Como ejemplo a lo mencionado anteriormente podemos mencionar la creación del Banco Agrícola y Pecuario y El Banco Obrero, ambos en 1928.

El Banco Obrero fue creado el 29 de junio de 1928 en una época en la cual era necesaria dar soluciones a los problemas habitacionales que comenzaba a vivirse en el país. Con la creciente actividad petrolera a partir de la segunda mitad de la década de 1910, la población comienza a concentrarse en las ciudades donde aparecen mayores posibilidades de empleo en lugar de los campos en los cuales se concentraban las actividades agropecuarias. Esta movilización de población de los campos o zonas rurales a las ciudades crea la necesidad de viviendas en las zonas urbanas, por lo cual el estado crea esta institución para dar solución a los problemas habitacionales tanto desde el punto de vista crediticio (otorgando créditos hipotecarios para compradores de viviendas especialmente a los más necesitados) como desde el punto de vista de la creación de nuevas unidades, es decir, financiación y apoyo a la construcción de viviendas.

Esta situación de crecimiento y auge en la construcción se presenta con mayor fuerza durante la dictadura del General Marcos Pérez Jiménez. En esta época no solo se construyeron numerosas viviendas, también se implantaron políticas destinadas a la construcción de importantes obras públicas e infraestructuras vitales para la transformación del país.

Luego de la caída de la dictadura a partir de 1958 comenzó a nacer la idea de contar con una banca especializada en el país que pudiera dar soluciones a los problemas específicos de la economía.

Entre los sectores con necesidad de atención por parte de las instituciones financieras se encontraba la actividad de la construcción de vivienda. Debido a la necesidad antes citada, la Junta de Gobierno presidida por Wolfgang Larrazábal en 1958 emite un decreto que permitía la formación de Bancos Hipotecarios. Cabe destacar que en 1894 se aprobó inicialmente una ley de Bancos Hipotecarios que permitía la emisión de cédulas hipotecarias para colocarlas en el mercado con garantía de hipotecas, sin embargo durante esos tiempos el clima de inestabilidad política, la insolvencia de las instituciones que estaban sometidas a la presión de los gobiernos generaba falta de confianza lo cual hacía muy difícil que se emitieran instrumentos de deuda a largo plazo. Por estas razones, no fue sino hasta la década de los 60 que comenzaron aparecer este tipo de créditos.

El Consejo Bancario Nacional y el consejo de Economía Nacional habían propuesto durante los últimos años de la década de los 50 el funcionamiento de la Banca Hipotecaria, lo cual ayudó a que se realizara prontamente el decreto presidencial que permitía la formación de las instituciones ya mencionadas. Posteriormente el Gobierno de Rómulo Betancourt fue el que adelantó el proceso de instrumentar legalmente las gestiones y de dar los lineamientos y para el funcionamiento de la Banca Hipotecaria.

Comenzando la década de 1960 el país atravesó una crisis bancaria propiciada por los problemas económicos en los cuales se encontraba el país debido a la caída de sus ingresos petroleros lo cual ejercía presión en el gasto fiscal. Los precios del petróleo cayeron a raíz de los nuevos escenarios en la economía internacional, ya que se descubrieron nuevos yacimientos en el Oriente Medio y adicionalmente Estados

Unidos de América disminuyó su gasto interno ocasionando que compraran una menor cantidad de combustible a nuestro país.

Esta situación de crisis bancaria según Carmelo Lauría Lesseur, ex presidente del Banco Venezuela y la Asociación Bancaria de Venezuela (ABV) se presenta principalmente por el déficit en cuenta corriente y la paralización del sector construcción, el cual había presentado gran crecimiento durante la dictadura del General Pérez Jiménez. Esta paralización y la falta de inversión causaron la quiebra de varias constructoras y de aseguradoras que daban fianza de fiel cumplimiento vinculados a construcciones y también en el país se desconfiaba de lo que podría ser un gobierno de Acción democrática. Según Lesseur la crisis se resolvió posteriormente gracias a que el Banco Central de Venezuela (BCV) absorbió las acciones de los bancos quebrados en esa etapa.

En 1958 se creó el Banco Hipotecario de Crédito Urbano, su presidente fue Oscar García Velutini. Los accionistas eran los bancos comerciales y compañías de seguros, lo cual demostraba que trabajando mancomunadamente buscaban resolver problemas nacionales.

La economía petrolera del país se había convertido en mono productora, trayendo consigo un proceso de urbanización muy rápida lo cual convirtió al tema de la vivienda en una necesidad primordial.

Durante el año 1960 se estableció una comisión para elaborar un proyecto de ley de Bancos presidida por el que era presidente del BCV, Alfonzo Espinoza. Este proyecto se promulgó en 1961 por el Congreso Nacional y se tituló como “Ley General de Bancos y otras Instituciones de Crédito”. Esta ley buscaba una mayor especialización de la banca nacional, especialmente en las áreas comercial, hipotecaria, sociedades de capitalización y sociedades financieras.

Se buscaba poder atender créditos de corto, mediano y largo plazo mediante colocaciones de cédulas hipotecarias, recepción de depósitos de los ahorristas y colocaciones de bonos financieros.

Las cédulas hipotecarias fueron instrumentos muy importantes en la historia de la Banca Hipotecaria venezolana.

Sobre la importancia de este primer gran instrumento hipotecario, el economista y ex director del BCV Domingo Maza Zabala explicó: *“Las cédulas hipotecarias desempeñaron un papel muy importante en el sistema financiero, porque ayudaron enormemente a financiar la industria de la construcción y la vivienda. Los bancos hipotecarios, a base de los préstamos otorgados, reunían una serie de garantías reales sobre la propiedad y con base en eso emitían cédulas hipotecarias. Como dije, era una especie de reserva de liquidez, porque quien tenía necesidad de dinero, en 24 horas lo tenía. Era así porque estaban respaldadas por propiedades y porque el Banco Hipotecario Unido era la Banca Hipotecaria de todos los bancos, de modo que no había lugar a dudas de que podían cumplir sus compromisos, y no se podían emitir más cédulas que aquellas que ellos en verdad podrían garantizar”*.⁴

Inmediatamente a la nueva Ley se crearon en agosto y diciembre de 1961 el Banco Hipotecario de la Vivienda y el Banco Hipotecario Venezolano. En 1962 se creó La Primera, entidad de ahorro y préstamo. En esa época el gobierno nacional mediante el decreto 611, coloca dentro de la Banca Hipotecaria 200.000.000 de Bolívares, a través de las compañías petroleras para aumentar la construcción de viviendas. esto estaba dentro de los lineamientos establecidos y políticas de procesos latinoamericanos en los que participaron U.S.A y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Durante los años entre 1961 y 1963 se buscaba crear alianza entre

⁴ Asociación Bancaria de Venezuela (ABV), *Historia de la banca en Venezuela*, (Celebración de los 50 años de ABV). p 84.

el sector público y privado para dar soluciones al financiamiento de la vivienda. En el país se comenzaba a dar nuevamente crecimiento en las actividades económicas, esta vez gracias al impulso en la construcción y la industrialización gracias a la modernización del sistema financiero.

Más adelante en 1970 se reforma la Ley de Banco limitando la participación extranjera al 20% del capital del banco establecido con lo cual se buscaba la venezolanización de la banca. Durante los primeros cinco años de la década de los años 70 el Banco Obrero se transformó en Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), igualmente durante esta etapa, en la cual el Presidente de la República fue Carlos Andrés Pérez (primer Gobierno), se crearon el Fondo Nacional de Desarrollo Urbano, entre otros entes destinados para promover la construcción de viviendas y el desarrollo de la industria, esto estuvo impulsado por la mayor cantidad de ingresos que percibió el estado con la subida de los precios del petróleo.

Entre los años de 1970 y 1975 se presentó una situación de bonanza petrolera a causa de la crisis del Oriente Medio lo cual disparó los precios del crudo. En el período del primer gobierno de Carlos Andrés Pérez (1974-1979) la industria de la construcción presentó un crecimiento considerable gracias al aumento de los ingresos del Estado durante ese período. En esa década se realizaron numerosos proyectos habitacionales, especialmente para construcción de viviendas a familias con ingresos medios o bajos, esto se dio gracias a la participación de la Banca Hipotecaria y el financiamiento a la vivienda no solo a los clientes compradores de unidades, sino también a las compañías inmobiliarias que promovían y desarrollaban los proyectos de construcción.

El papel de las cédulas hipotecarias fue fundamental para el desarrollo de proyectos habitacionales en Venezuela durante los años 70 y los 80 tal y como hemos mencionado anteriormente. Según indican Luis Emilio Velutini ex presidente de la Cámara de la Construcción en relación a estos instrumentos financieros: “*todas*

las instituciones financieras consiguen captar fondos a largo plazo a través de las cédulas hipotecarias y de esta forma también prestar a largo plazo". El constructor afirmó que esos papeles eran los más atractivos de la época por estar exentos de impuestos y contar con la garantía de las hipotecas que los bancos otorgaban, "*era un instrumento seguro con respaldo, que transaban libremente en el mercado y pagaba buenos intereses*". Sin embargo los papeles desaparecieron en los años 80 cuando Venezuela comenzó a sufrir por primera vez los efectos de la inflación, después del shock petrolero de mediados de los setenta.³ Esta desaparición se da según Velutini principalmente porque las tasas de interés que se aplicaban a los créditos hipotecarios estaban relacionadas con las tasas de interés que los bancos podrían ofrecer a los inversionistas. Con una inflación en aumento, las cédulas perdieron su atractivo, y como ese aumento inflacionario lo hemos vivido hasta hoy, ha sido imposible volver a diseñar instrumentos como este para estimular al sector. Sin embargo, a pesar de la desaparición de la cédula hipotecaria, los bancos han seguido otorgando créditos para financiar la construcción de viviendas. El recurso financiero otorgado en préstamo ha sido la materia prima para el desarrollo inmobiliario hasta hoy, no solo para la producción de viviendas, también centros comerciales y oficinas entre otros tipos de inmuebles en general.

En la segunda mitad de la década de los 80, la situación económica en el país fue negativa para todos los sectores. A partir de 1982 los precios petroleros disminuyeron y la economía presentaba fuertes distorsiones macroeconómicas con gran endeudamiento y baja de las reservas internacionales debido a la fuga de capitales. Por estas razones el gobierno optó por devaluar la moneda en 1983 trayendo como consecuencia pérdida del valor del Bolívar la cual se había mantenido estable durante los años anteriores. A partir de esta fecha el país comenzó a experimentar un escenario de alta inflación.

³ Asociación Bancaria de Venezuela (ABV), *ob cit*, p 86.

Después del 18-02-1983, el llamado viernes negro, la situación económica se complicó debido a la devaluación de la moneda, el producto interno bruto disminuyó al igual que las construcciones de sector público y privado. Más adelante durante la década de los 90 el sector de la construcción de viviendas comenzó a recuperarse aunque de forma inestable. Durante el año 1992 se construyeron 91.532 unidades de viviendas según la Cámara Venezolana de la Construcción.

El comienzo de la Banca Universal

A comienzos de la década de los 90 se presentaron nuevos cambios en el sistema financiero Nacional, principalmente por la nueva Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras en 1993, en la cual se da cabida al ingreso de agentes extranjeros en la participación dentro del sector financiero venezolano cambiando totalmente los lineamientos que se buscaban en la Ley de Bancos de 1970 en la que se trató de venezolanizar a la banca. También se modifica notablemente el esquema de la especialización debido a que se permitiría la creación de bancos universales.

Otra causa que trajo cambios a la composición y funcionamiento de la banca venezolana en esa década fue la crisis bancaria de 1994, la misma acabó con un número importante de bancos. Esta situación propició una simplificación del sistema debido a que la nueva ley otorgaba el marco legal para poder darse fusiones bancarias. Muchos bancos con problemas financieros se fusionaron con otros bancos del sistema.

La Banca Hipotecaria comienza a desaparecer poco a poco como institución especializada para este tipo de actividad y la banca universal es la que ejerce mayormente este papel de financiar al sector hipotecario.

Con la creación de la banca universal se buscaba obtener sinergia, transformando la banca para minimizar los gastos, manteniendo cuentas separadas

bajo un esquema universal. Sin embargo algunos expertos en la materia indican que la mejor opción para el funcionamiento bancario era la especialización.

José María Nogueroles, ex presidente de la ABV y actual presidente del Banco Nacional de Crédito (BNC), apunta algo sustancial sobre la desaparición de la banca especializada, sobre todo en cuanto al crédito hipotecario afirma: *El crédito hipotecario es a largo plazo y lo otorgan instituciones financieras universales que no tienen recursos a largo plazo. Esto es un hándicap que tiene la banca universal, pero en relación con todo lo demás, lo lógico es que la banca sea universal. Prestar a largo plazo sin tener recursos a largo plazo es un riesgo. La Banca Hipotecaria es distinta. Tendría que haber un órgano regulador que pudiese comprar esas hipotecas para poder movilizar al mercado, que hubiese una fórmula de redescuento.*

En similar sentido opina Ignacio Salvatierra: *Este es un problema estructural de todos los sistemas financieros del mundo. No existe sistema financiero que pueda compaginar las captaciones de dinero a mediano y largo plazo con el corto plazo. Esto en alguna medida se ha resuelto a través de mecanismos como el mercado de capitales, instrumentos adicionales a largo plazo y en mercados más sofisticados que el bancario, mercados de inversión. En otros países hay fondos para recompra de los títulos a largo plazo; fondos especiales gubernamentales que redescuentan esas carteras para darte liquidez. En general, la estructura asimétrica está presente y se han buscado estas soluciones.⁴*

Actualmente en Venezuela el sistema financiero nacional atiende al sector hipotecario a través de la banca universal tanto pública como privada.

Con la aparición de la Ley De Instituciones Del Sector Bancario en Diciembre de 2012, el sistema financiero venezolano pasa a estar constituido por Bancos Universales, Bancos Micro financieros, casa de Cambio, Operadores Cambiarios

⁴ Asociación Bancaria de Venezuela (ABV), *ob. cit.* p. 42

Fronterizos y otras instituciones no Bancarias, con lo cual se termina de eliminar la noción de una banca especializada.

A continuación se presenta un cuadro que muestra las instituciones financieras Hipotecarias que existieron en cada una de las décadas que se mencionan. Claramente se observa como este tipo de institución comienza a desaparecer con el paso de los años atribuyéndose el financiamiento de la vivienda a la banca universal:

Cuadro 1.

Bancos Hipotecarios en Venezuela en cada década desde 1960.

1960	1970	1980	1990	2000	2010
Banco Hipotecario de Crédito Urbano	Banco Hipotecario de Crédito Urbano	Banco de Crédito Urbano	Banco de Crédito Urbano	Banco Venezolano	Banco Hipotecario de Inversión Turística de Venezuela (Inverbanco)
	Banco de la Vivienda Popular	Banco Unido	Banco Unido	Banco Unido	
	Banco Venezolano	Banco Venezolano	Banco Venezolano	Banesco	
	Banco Unido	Banco de la Vivienda Popular	Banco de la Vivienda Popular	Inverbanco	
	Banco Del Zulia	Banco Del Zulia	Banco Del Zulia		
	Banco Del Centro	Banco Del Centro	Banco Mercantil		
	Banco Del Este	Banco Del Este	Banco Construcción		
		Banco Consolidado	Banco de Occidente		
		Banco de	Banco		

		Aragua	Consolidado		
		Banco del Desarrollo Inmobiliario	Banco de Venezuela		
		Banco del Orinoco	Confinanzas		
		Banco Centro Occidental	Banco del Orinoco		
		Banco del Lago	Banco Centro Occidental		
		Banco Oriental	Banco Amazonas		
		Banco de Falcón	Banco Oriental		
			Banco de Falcón		
			Banco de Inversión Turística de Venezuela		

Fuente: Asociación Bancaria de Venezuela (Historia de la banca en Venezuela).

CAPÍTULO III

MARCO METODOLOGICO

INVESTIGACION

investigación es de tipo documental ya que está basado en la obtención y datos provenientes de material bibliográfico impreso, electrónico, series e información de diferentes institutos y/u organismos nacionales e internacionales, así como material hemerográfico.

LA INVESTIGACION

estudio realizado en esta investigación combina dos modalidades:

de carácter descriptivo, debido a que el objetivo es conocer el impacto que ha tenido el establecimiento de carteras obligatorias hipotecaria sobre el mercado inmobiliario en Venezuela.

este tipo de diseño descriptivo consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento considerando en forma independiente las variables.⁵

de carácter explicativo ya que se trata de buscar el por qué de los hechos ante el establecimiento de las relaciones causa y efecto que ha tenido el establecimiento de carteras hipotecaria sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, analizando la oferta y demanda del sector.

E ESTUDIO (UNIDAD DE ANALISIS)

este estudio es cuantitativo y cualitativo porque se busca obtener cifras de créditos hipotecarios al constructor y créditos hipotecarios para el consumidor principal, entre otros, los cuales nos ayudan a comprender la relación entre

el establecimiento de gavetas obligatorias y los diferentes indicadores que pueden mostrar el mercado de inmuebles y el sector de la construcción en general.

POBLACION Y MUESTRA

El universo para esta investigación lo conforma la totalidad de la cartera de créditos bruta de la banca venezolana durante el período 2006-2012. Mientras que la muestra estaría conformada por la cantidad de créditos hipotecarios, los cuales se dividen en créditos al constructor y en créditos para adquisición de vivienda principal. Igualmente se estudiarán las cantidades de viviendas construidas anualmente para satisfacer la demanda.

TECNICAS DE RECOLECCION DE DATOS

La técnica utilizada es 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.

La información se obtuvo a través de documentos escritos, electrónicos, impresos, material bibliográfico especializado en la materia, bases de datos públicas de los portales electrónicos de las diferentes instituciones financieras en estudio así como de los entes reguladores del estado Venezolano, igualmente se consultaron las diferentes leyes que rigen la materia así como material hemerográfico.

TECNICAS DE ANALISIS Y PROCESAMIENTO DE DATOS

Se tabularon y estudiaron las tendencias históricas de las variables para establecer relaciones entre las mismas, con las cuales se analizó el comportamiento de los indicadores en estudio.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

COMPORTAMIENTO DEL SECTOR FINANCIERO (2006-2012)

Cumplimiento de Metas para la cartera hipotecaria dirigida por parte de la banca Venezolana.

En el año 2006 se buscó fortalecer los segmentos del mercado crediticio considerados de vital importancia para el logro de los objetivos de crecimiento económico planteados por el Ejecutivo Nacional, entre los cuales se encuentran las actividades agropecuarias, el turismo, el sector hipotecario y los microcréditos.

En el primer semestre del año los organismos competentes en el área agrícola, hipotecaria y turística fijaron el porcentaje mínimo de cartera para financiar estos sectores por parte de los bancos, conforme a lo que establecen las leyes que los rigen.

En fecha 04/04/2006 según resolución N° 013-06 de la Gaceta Oficial N° 38.415, el Ministerio para la Vivienda y Hábitat fijó en un 10% el porcentaje mínimo sobre la cartera de créditos bruta que con carácter obligatorio deben colocar con recursos propios las instituciones financieras para el otorgamiento de créditos hipotecarios destinados a la adquisición, construcción, autoconstrucción, remodelación y ampliación de vivienda principal en las condiciones establecidas en la ley especial de Protección al deudor Hipotecario. A continuación se presenta un cuadro con los porcentajes establecidos para las carteras dirigidas durante el año 2006.

Cuadro 2.

Porcentajes establecidos para el cumplimiento de las carteras dirigidas (2006).

Crédito por sectores	Porcentaje por cartera dirigida
Agrícola	16% a diciembre
Hipotecario	10,0% (7,0% construcción y 3,0% préstamos hipotecarios)
Turismo	2,50%
Microcréditos	3%

Fuente: BCV, Informe Económico 2006

Entre los años 2005 y 2006, la economía venezolana presentó una situación muy favorable a causa de los incrementos de los precios del barril de petróleo. Esta situación de bonanza fiscal permitió el desarrollo de políticas expansivas por parte del Gobierno. El gasto público aumentó en el país y el presupuesto para la creación de viviendas también se incrementó desde el año 2005. El precio del petróleo venezolano se ubicó en 46,15 (\$/barril), en 2006 a 56,35 (\$/barril) y en 2007 alcanzó un promedio de 64,95 (\$/barril).⁶

La actividad del sistema financiero nacional estuvo determinada por la alta liquidez en la economía, lo que se refleja en el aumento de la cartera de crédito bruta de la banca. La política de regulación de la cartera hipotecaria, la aplicación de una tasa de interés preferencial y el subsidio directo habitacional dirigida a las familias de escasos recursos, estimularon el aumento en la cartera de créditos hipotecarios, bien sea para la adquisición de vivienda principal como para la construcción, remodelación o ampliación. En efecto esta cartera dirigida aumentó en un 195% con respecto al año anterior, ya que la cartera de créditos hipotecaria para el año 2005

⁶ Ministerio de energía y Minas. PDVSA. Sitio Web. *Precios del petróleo.*

estaba en 1.808.881 millones de Bs., y en 2006 se ubicó en 5.343.212 millones de Bs.⁷ Esto estuvo estimulado gracias a la regulación que exige a los bancos destinar no menos del 3% a créditos a largo plazo y 7% de créditos a corto plazo,⁸ igualmente la tasa de interés preferencial establecida según la ley del deudor hipotecario ayudó a que la demanda de créditos fuera alta.

En el año 2007, el sector bancario logró cumplir con el porcentaje establecido para la cartera hipotecaria durante la mayoría de los meses de ese año. La situación económica fue favorable gracias a que los precios del petróleo se mantuvieron altos, por lo cual la liquidez monetaria fue elevada y el otorgamiento de créditos en general estuvo en buenos niveles.

El Ministerio del Poder Popular para la vivienda y Hábitat, establece según resolución N° 15 de la Gaceta Oficial N° 38.637 de fecha 27/02/2007, el porcentaje mínimo para la cartera hipotecaria dirigida se mantiene en 10% sobre la cartera bruta anual, de la cual un 5% será destinado a construcción y el otro 5% a préstamos hipotecarios.

A continuación se presenta un cuadro que demuestra el cumplimiento de la cartera hipotecaria para casi todos los meses del año 2007, al igual que la mayoría de las otras carteras dirigidas por parte de la Banca Universal y Comercial.

⁷ Sudeban.

⁸ El porcentaje establecido para la cartera se calcula sobre la base de la cartera de crédito bruta del cierre del año inmediatamente anterior.

Cuadro 3.

Carteras dirigidas. Año 2007, Banca Universal y Comercial.

Mes	Hipotecario		Microcréditos		Turismo		Agrícola	
	% Otorgado	% Exigido	% Otorgado	% Exigido	% Otorgado	% Exigido	% Otorgado	% Exigido
Enero	8,3	10	4,4	3	0,8		11,2	
Febrero	8,7	10	4,5	3	0,9		11,5	15
Marzo	9,3	10	4,7	3	0,9	1,5	12	15
Abril	9,7	10	4,9	3	1		12,1	16
Mayo	10,2	10	5	3	1,1		12,6	18
Junio	11,1	10	5,3	3	1,2	2	14,7	18
Julio	11,7	10	4,3	3	1,2		14,8	18
Agosto	12,3	10	4,5	3	1,3		19	19
Septiembre	13	10	4,7	3	1,4	2,5	20,4	19
Octubre	13,8	10	4,9	3	1,7		21,9	20
Noviembre	14,6	10	5,2	3	1,7	3	22,5	20
Diciembre	15,6	10	5,3	3	1,8	3	23	21

Fuente: BCV. *Informe Económico año 2007.*

Durante el año 2007 se les permitió a los deudores de créditos hipotecarios que fueron otorgados en moneda extranjera, solicitar ante el BANAVIH, el re cálculo, reestructuración y certificación de la deuda contraída en entes no financieros según resolución N° 080 de la Gaceta Oficial N° 38.712 de fecha 25/06/2007.

Cambios en la composición de la cartera hipotecaria dirigida.

En el año 2008, a partir del 1° de enero, entra en vigencia la reconversión monetaria, la cual buscaba facilitar el uso, manejo y comprensión de la moneda nacional y mejorar la eficiencia de los sistemas de pagos y registros contables mediante el uso de cifras más pequeñas. Igualmente durante el primer trimestre de ese año se mantiene el 10% como porcentaje mínimo establecido para la cartera hipotecaria, la misma estará distribuida para la construcción en 4% y para créditos

hipotecarios 6% según quedó establecido en fecha 12/03/2008 en Gaceta Oficial N° 38.889. Con esta medida, la cartera dedicada a la construcción, pasa a ser menor que la cartera de préstamos para adquisición de viviendas.

El desempeño del sector financiero en 2008, se caracterizó por un menor dinamismo del sistema bancario con desaceleraciones en el crecimiento de sus principales agregados (cartera de créditos y depósitos) así como por la caída en el mercado de capitales, medido por el descenso de sus operaciones. El comportamiento de los créditos no repercutió en el proceso de intermediación crediticia, dado que las captaciones totales siguieron el mismo patrón, al mostrar alzas anuales inferiores a las presentadas en años anteriores.

En el último trimestre de ese año se presentó una situación de recesión global que llegó a propagarse por el mundo partiendo de las sucesivas bancarrotas del Banco de Inversión Lehman Brothers, las compañías hipotecarias Fannie Mae, Freddie Mac y la aseguradora AIG, todas de capital americano. Esta caída de instituciones financieras se debió al estallido de la crisis inmobiliaria en Estados Unidos, la cual repercutiría en las actividades económicas mundiales durante los años siguientes.

En nuestro país durante el año 2009, se aplicaron medidas de política financiera orientadas a preservar la estabilidad del sistema, en virtud de los riesgos que se identificaron en algunas entidades bancarias y casas de bolsa relacionadas. Las autoridades intervinieron 10 entidades bancarias pertenecientes a los subsistemas comercial, universal, inversión y desarrollo, de los cuales algunos resultaron liquidados, otros intervenidos, rehabilitados o fusionados.

La cartera hipotecaria se mantuvo en 10% como porcentaje mínimo establecido, sin embargo presentó algunas modificaciones durante el año. En Gaceta Oficial N° 39.093 de fecha 07/01/2009, se determinó que las cuotas mensuales máximas estarían entre un 5% y 30% del ingreso familiar mensual, el plazo máximo

del crédito sería de 30 años, las tasas de interés preferenciales se establecerán de acuerdo al ingreso familiar mensual y se daría un subsidio directo a familias que percibieran ingresos menores a Bs. 2.600,00 dándoles el crédito hasta por 100% del valor del inmueble. A continuación se presenta un cuadro de cómo se distribuyó la cartera hipotecaria, según quedó establecida en la Gaceta Oficial N° 39.093 mencionada anteriormente.

Cuadro 4.

Composición de la cartera hipotecaria durante el año 2009.

4% para créditos hipotecarios destinados a construcción de viviendas	50% a grupos familiares cuyos ingresos no superen Bs. 2.800,00
	50% a grupos familiares cuyos ingresos superen Bs. 2.800,00 y no excedan Bs. 7.000,00
6% para la adquisición de vivienda principal con ingresos mensuales menores a Bs. 23.000,00	37% para familias con ingresos mensuales menores o iguales a Bs. 7.000
	37% para familias con ingresos mensuales mayores a Bs. 7.000
	26% para familias con ingresos mensuales mayores a Bs. 16.560 y menores a Bs.23.000

Fuente: Gaceta Oficial N° 39.093.

Durante el año 2009, la estructura del sector bancario experimentó un cambio importante, el cual se evidencia en el número de instituciones y en la participación que adquirió la banca del Estado. La cantidad de bancos se redujo de 60 en 2008 a 54 en 2009, producto de la recomposición efectuada en el subsistema banca comercial y universal, tanto en la banca pública como privada y por las liquidaciones de dos entidades.

El financiamiento a las actividades consideradas estratégicas o prioritarias⁹ presentó crecimiento en cuanto al porcentaje que representan de la cartera bruta al encontrarse en 42% al mes de diciembre, el cual es mayor al conseguido al mismo mes del año anterior en 30%. Este resultado estuvo influenciado por las exigencias de cumplimiento de los porcentajes mínimos establecidos, adicionalmente a la fijación de tasas de interés preferenciales. A continuación se presenta un cuadro y su respectivo gráfico, los cuales muestran como estaba distribuida la cartera de créditos bruta en miles de Bs., y los porcentajes que representan del total de la cartera de créditos para cada año.

Cuadro 5.

Composición de la cartera de créditos de la banca en Venezuela.

Destino	2006	2007	2008	2009
Comerciales	35.499.680	55.687.331	64.863.419	62.298.049
% del total	57	53	49	41
Consumo*	12.582.519	24.173.075	31.444.331	33.144.655
% del total	20	23	24	22
Cartera dirigida**	15.483.682	27.203.266	39.764.696	63.560.905
% del total	25	26	30	42
Menos Provisión	1.543.307	2.257.589	3.794.280	6.430.568
% del total	2	2	3	4
Total	62.022.574	104.806.083	132.278.166	152.573.041

Fuente: Sudeban.

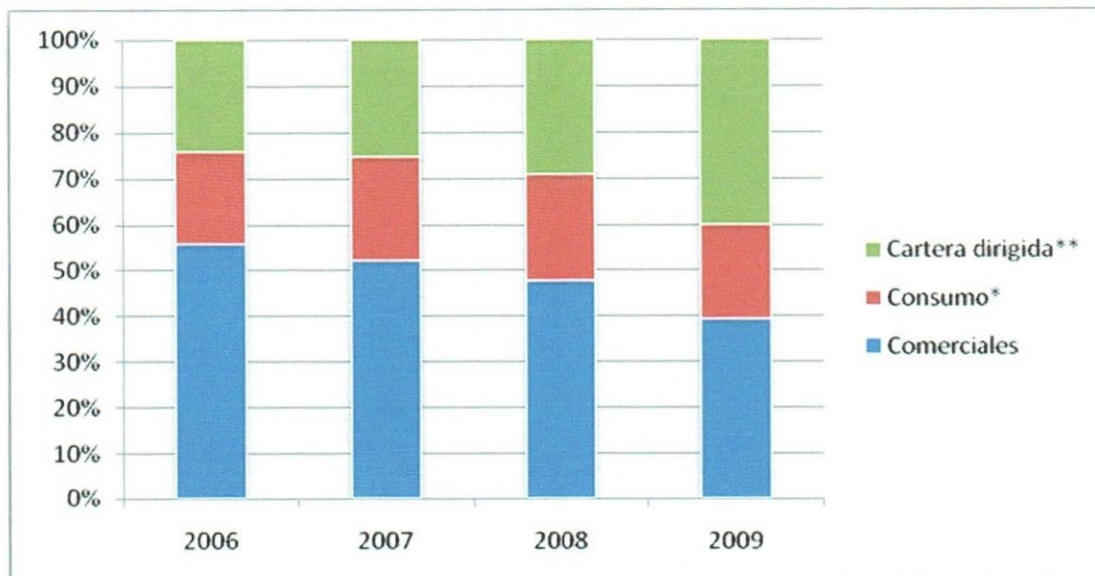
*Comprende Tarjetas de Crédito, Vehículos y adaptados a medidas especiales,

**Comprende créditos hipotecarios, turismo, microcréditos, agrícolas y manufactura.

⁹ Créditos hipotecarios, de turismo, manufactura, agropecuario y microcréditos.

Gráfico 3.

Composición porcentual de la cartera de créditos bruta (Dic/2006 – Dic/2009)



Fuente: Sudeban y cálculos propios.

*Comprende Tarjetas de Crédito, Vehículos y adaptados a medidas especiales,

**Comprende créditos hipotecarios, turismo, microcréditos, agrícolas y manufactura.

Durante el año 2010 se aplicaron un conjunto de acciones en materia de política financiera con el objetivo de mantener la estabilidad en el sistema, de esta forma se orientaron medidas para rehabilitar, sanear y mejorar la mayoría de los bancos y casas de bolsas liquidadas y que presentaron problemas ese año.

De las instituciones financieras que presentaron problemas entre 2009 y 2010, 11 resultaron intervenidas, de las cuales 09 fueron liquidadas y 02 fusionadas con entidades del sector público (Banco Bicentenario y Banco de Venezuela). De las entidades intervenidas, solo se encontraba un banco hipotecario (Inverbanco), el cual el 15/06/10 presentó medida de intervención con cese de intermediación financiera. Las demás instituciones correspondieron a bancos comerciales, de inversión, de desarrollo, fondos de mercado monetario y entidades de ahorro y préstamos.

En este período (entre 2009 y 2010) fueron aprobadas leyes y regulaciones orientadas a configurar el marco regulatorio que rige el Sistema Financiero Nacional (SFN) con el objetivo de canalizar los recursos hacia el desarrollo económico y social, garantizar los derechos de los ahorristas y usuarios, así como prevenir situaciones irregulares.

En fecha 04/05/2010, según Gaceta Oficial N° 39.416, el Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, dictó el instructivo para el otorgamiento de créditos para la ampliación y remodelación de viviendas, al igual que los porcentajes de los costos operativos autorizados a cobrar por parte de los operadores financieros de la administración de los fondos, a que se refiere la ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

A mediados del año 2010, se creó el Órgano Superior del Sistema Financiero Nacional (OSFIN), adscrito al Ministerio del Poder Popular para las Finanzas (MPPPF), para resguardar la sostenibilidad del Sistema Financiero Nacional, entre otros roles. También durante esa época se aprobó la nueva Ley de Instituciones del Sector Bancario (LISB)¹⁰. Esta ley tiene el objeto de regular el proceso de constitución, funcionamiento, vigilancia, regulación y control, de las entidades del sector bancario público y privado. Tal y como se mencionó anteriormente en el Capítulo II, cuando hablamos de las Bases Legales, esta ley cambia la constitución y composición de las instituciones bancarias, las cuales se clasificarán principalmente en Universal y Microfinancieras. Las instituciones diferentes a las mencionadas anteriormente que existían antes de la publicación de dicha ley, tuvieron un plazo de 90 días para presentar un plan que les permitiera migrar hacia las nuevas formas de organización.

El sistema bancario presentó una reducción de sus instituciones entre los años 2010 y 2011, producto de los procesos de reestructuración llevados a cabo por las

¹⁰ Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.015, fecha 28/12/2010.

autoridades. Se presentaron liquidaciones y fusiones entre algunas entidades, por lo cual la banca pasó a contar de 54 bancos en 2009 a 42 en diciembre de 2010, la mayoría de los bancos afectados pertenecían al sector privado. Para el cierre del año 2010, los subsistemas de bancos hipotecarios y las empresas de arrendamiento financiero, no contaban con ninguna entidad. A continuación se presenta un cuadro que muestra como estaba constituido el sistema bancario en Venezuela en los cierres de 2009 y 2010.

Cuadro 6.

Sistema Bancario, Número de bancos y otras entidades financieras.

Subsistema	Número de bancos y otras instituciones financieras					
	Privadas		Del Estado		Total	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Banca universal	17	18	4	4	21	22
Banca comercial	7	11	-	-	7	11
Banca con Leyes especiales	-	-	5	4	5	4
Banca de desarrollo	4	6	1	1	5	7
Banca de inversión	1	3	1	1	2	4
Banca hipotecaria		1		-		1
Empresas de arrendamiento financiero	-	-	1	1	1	1
Entidades de ahorro y préstamo	1	2	-	-	1	2
Fondos del mercado monetario		2		-		2
Total	30	43	12	11	42	54

Fuente: BCV, *Informe Económico año 2010*.

Las carteras dirigidas cumplieron los porcentajes exigidos en su mayoría durante los años 2009 y 2010, especialmente el sector hipotecario, el cual lo cumplió a nivel de la banca total durante estos dos años, tal y como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

Cuadro 7.

Nivel de acatamiento de las carteras administradas. Banca Universal.

Carteras administradas	2010		2009	
	Nivel (%)			
	Exigido	Colocado	Exigido	Colocado
Agrícola	25,0	25,7	21,0	21,0
Actividad manufacturera	10,0	11,1	10,0	8,7
Hipotecaria	10,0	18,6	10,0	15,4
Turismo	3,0	2,6	3,1	2,2
Microcréditos	3,0	3,9	3,0	3,4

Fuente: BCV, *Informe Económico año 2010*.

Aumento del porcentaje mínimo exigido para la cartera hipotecaria dirigida.

En el año 2011, las carteras hipotecarias y agrícolas experimentaron cambios en sus niveles requeridos, mientras que la de manufactura, microcrédito y turismo, conservaron sus niveles de porcentajes exigidos.

En fecha 02/05/2011 según la Gaceta Oficial N° 39.664 la cartera hipotecaria dirigida se establece en 12%, a diferencia del 10% que estaba establecido hasta la fecha. Igualmente durante ese año se implantó la medida que todos los bancos tendrán la obligación de otorgar créditos hipotecarios a largo plazo para adquisición de todos y cada uno de los inmuebles que hayan sido construidos con créditos al constructor (corto plazo), otorgados con recursos de la cartera obligatoria.¹¹

El BCV en Septiembre de 2011, en función a los lineamientos del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, estableció las tasas de interés social máxima y las tasas de interés sociales aplicables a créditos hipotecarios para

¹¹ Gaceta Oficial N° 39.809 de fecha 28/11/2011.

adquisición, construcción, autoconstrucción, mejoras y ampliación de vivienda principal en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

Al cierre de 2011, se puede apreciar que la banca cumplió con los porcentajes exigidos para las carteras controladas. El crédito hipotecario estuvo impulsado por las reformas implementadas por el Ejecutivo en materia de construcción de nuevas viviendas, lo cual incentivó la apertura del crédito a un estrato más amplio de la población. Para el cierre de 2011, la banca en Venezuela cumplió la meta alcanzando el 20,34% de la cartera de crédito total destinado al sector hipotecario. Con esto supera el 12% requerido para su cumplimiento al final del año.

Posteriormente en Gaceta Oficial N° 39.890 de fecha 23/03/2012, se establece el porcentaje mínimo para cumplimiento de la gaveta hipotecaria en 15% sobre la cartera bruta, esto dentro del marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela. En esta gaceta se establece que no menos del 66% de la cartera hipotecaria se debe destinar al sector construcción de viviendas, un 26% al sector adquisición de vivienda principal y no menos del 8% a la mejora, remodelación y ampliación de vivienda principal.

El Estado ha enfocado sus objetivos en promover el financiamiento a la construcción de nuevas unidades habitacionales durante el año 2012, muchas de las cuales se registran dentro de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

En el año 2012 según informes preliminares y comunicados de entes oficiales para el tercer trimestre de ese año, el país presentó un aumento considerable durante el primer semestre de su PIB en un 5,6%, el sector vivienda registró un crecimiento de 22,5% con el impulso de la Gran Misión Vivienda Venezuela.¹²

¹² AVN. Informe económico del tercer trimestre de 2012 será presentado este martes. Artículo Martes, 20-11-12. www.primicia.com.ve

La Banca Venezolana ha cumplido las metas exigidas por las autoridades, en cuanto a materia de créditos hipotecarios (2006-2012).

A continuación se presenta un cuadro y gráfico en los cuales se refleja las cantidades en miles de Bs., destinados a la cartera hipotecaria y su porcentaje dentro de la cartera total para el período completo en estudio (2006-2012). Se aprecia claramente como el sistema bancario completo, logró cumplir con las metas establecidas durante cada año por las autoridades competentes. El sistema bancario de forma general cumplió con la cartera obligatoria a pesar de las dificultades presentadas con algunos proyectos, de los cuales muchos presentaron retrasos en sus actividades por problemas con los insumos para construir, mientras que para la adquisición de vivienda principal, los bancos presentaron lentitud en la liquidación de los créditos a largo plazo, ya que los Registros de algunos municipios del país presentaban demora en la protocolización y entrega de documentos de préstamo.

Cuadro 8.

Cartera Hipotecaria y Cartera de Crédito total del sistema bancario.

Miles de Bs. (2006-2012)

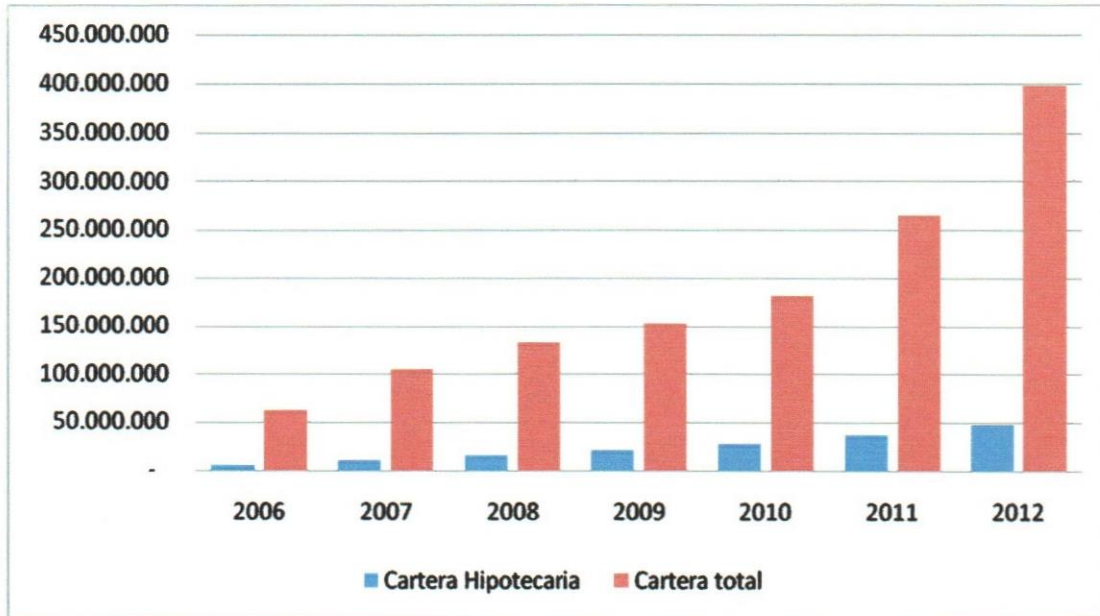
Año	Créditos Hipotecarios. Bs	Porcentaje cumplido	Porcentaje establecido	Créditos Cartera Bruta. Bs.
2006	5.343.212	14,07	10	62.022.574
2007	10.261.717	16,55	10	104.806.083
2008	15.260.430	14,56	10	132.278.166
2009	21.435.566	16,20	10	152.573.041
2010	27.935.543	18,31	10	181.666.335
2011	36.948.011	20,34	12	265.012.171
2012	47.671.647	17,99	15	397.606.663

Fuente: Sudeban y cálculos propios.

Gráfico 4.

Cartera Hipotecaria y Cartera de Crédito total del sistema bancario.

Miles de Bs. (2006-2012)



Fuente: Sudeban.

El año de mayor crecimiento en la cartera hipotecaria fue en 2006, en comparación a 2005.¹³ Durante estos años la economía presentó mayor liquidez. A partir del año 2009 la situación en el sector constructor fue difícil debido a que se presentaron expropiaciones de muchos proyectos en el país y otros pasaron a tener medidas de intervención por parte del estado, lo cual pudo generar impacto en el menor crecimiento durante esos años en la cartera. El siguiente cuadro muestra el crecimiento interanual de la cartera hipotecaria.

¹³ En el año 2005 la cartera hipotecario se ubico en 1.808.881 miles de Bs.

Cuadro 9.

Cartera Hipotecaria y crecimiento interanual. Miles de Bs.

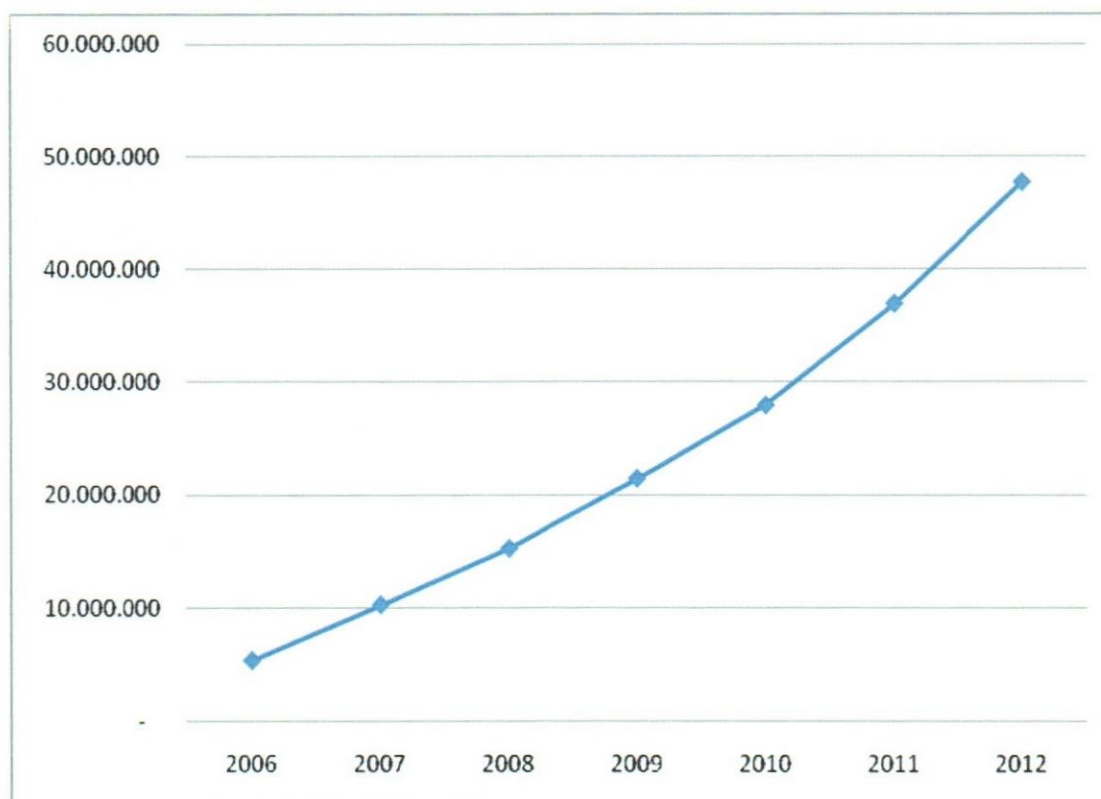
Año	Créditos Hipotecarios. Bs	Crecimiento %
2006	5.343.212	195
2007	10.261.717	92
2008	15.260.430	49
2009	21.435.566	40
2010	27.935.543	30
2011	36.948.011	32
2012	47.671.647	29

Fuente: Sudeban y cálculos propios.

A continuación se refleja gráficamente el crecimiento experimentado de la cartera hipotecaria del sistema bancario nacional.

Gráfico 5.

Créditos Hipotecarios del Sistema Bancario Venezolano (2006-2012)

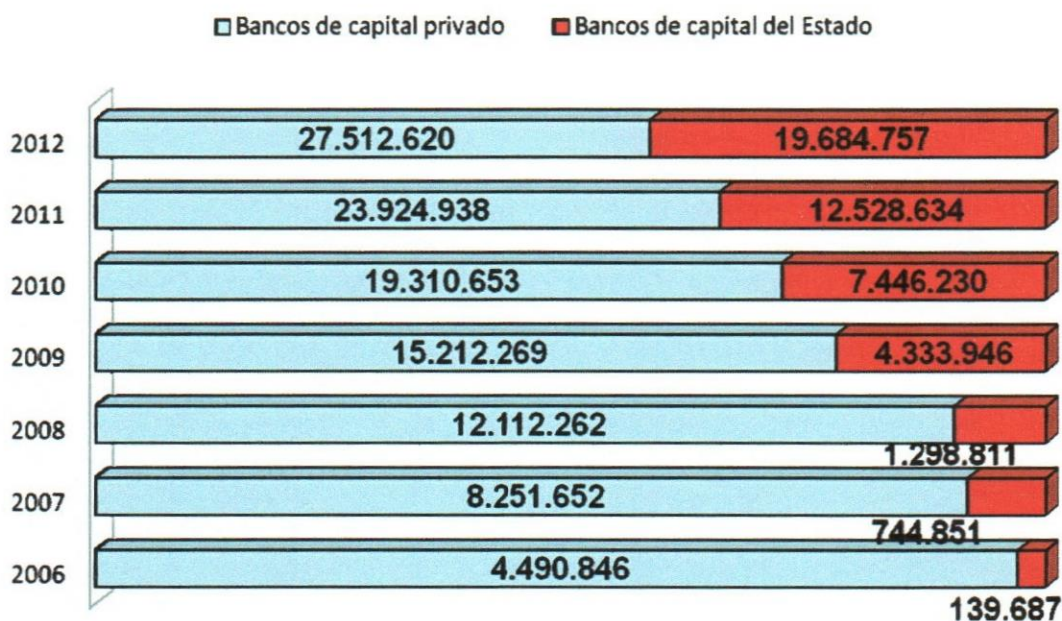


Fuente: Sudeban y cálculos propios.

El sector privado ha sido el que más ha aportado al financiamiento de la actividad hipotecaria en nuestro país. Solo a partir del año 2009, la situación comienza a cambiar y la participación de la banca del Estado tiene mayor participación debido a las situaciones de simplificación del sistema que se presentó a raíz de la liquidación y fusiones de determinados bancos, de los cuales algunos los absorbió Banco Bicentenario y el Banco de Venezuela. También cabe destacar que en el año 2009 el Banco de Venezuela pasó a ser propiedad del Estado Venezolano, dándole a este mayor peso en el sistema, tomando en cuenta que es el banco que tiene la mayor cartera de créditos hipotecarios en el país actualmente. A continuación se presenta un gráfico, el cual muestra las cantidades en miles de Bs., que aportó la Banca Universal entre 2006 y 2012, el mismo se distribuye en participación privada y del Estado.

Gráfico 6.

Créditos hipotecarios aportados por la Banca Universal en Venezuela, tanto de capital privado como de capital del Estado (2006-2012)

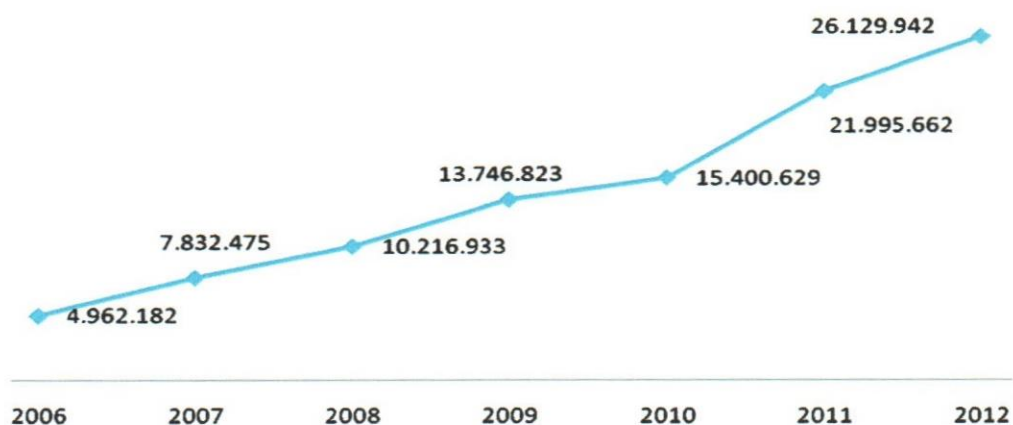


Fuente: Sudeban

A continuación se presenta un gráfico que muestra la tendencia creciente que registraron los créditos a la construcción otorgados por la banca. Se evidencia el aumento en la atención financiera hacia el sector, por parte del universo de toda la banca en Venezuela.

Gráfico 7.

Créditos por actividad económica. Construcción (en miles de Bs)



Fuente: Sudeban.

El total del sistema bancario en términos generales además de haber cumplido con las metas establecidas para la gaveta hipotecaria, presentaron buenos niveles en el manejo de la misma, debido a que la morosidad presentada por esta gaveta fue baja para cada cierre de los años en estudio. El índice de morosidad del sistema total bancario en el país, no alcanzó la cifra de 0,1 en ningún período, todos estuvieron por debajo. Los créditos de la cartera hipotecaria vigentes representaron la mayoría del total. A continuación se presenta un cuadro con la composición de la cartera en el sistema bancario nacional según la situación de la misma. Se evidencia un buen comportamiento de la cartera, a pesar de ser una gaveta considerada riesgosa y poco atractiva para la banca por sus bajas tasas de interés. Entre uno de los factores por los cuales la cartera no ha registrado altos índices de morosidad, es debido a las bajas tasas de interés que se fijaron a través de tasas preferenciales, las cuales están

determinadas de forma acorde al nivel de ingresos del deudor. Adicionalmente, el plazo es largo en la mayoría de los créditos (hasta 30 años máximo), lo que puede sobrepasar el 30% del ingreso mensual del cliente, lo que facilita la obligación. También es de destacar, que la banca se ha especializado y durante los últimos años en el análisis para la aprobación de estos créditos, en los cuales se realiza un estudio eficiente de la capacidad de pago del cliente, lo que permite otorgar créditos a compradores solventes para cumplir con el mismo.

Cuadro 10.

Situación de la Cartera Hipotecaria. Miles de Bs. (2006-2012)

Año	SITUACIÓN DEL CRÉDITO				
	VIGENTES	RE ESTRUCTU RADOS	VENCIDOS	LITIGIO	Morosidad*
2005	1.745.819	31.832	26.560	4.670	0,017
2006	5.289.440	22.898	21.796	9.078	0,006
2007	10.092.589	97.318	66.914	4.896	0,007
2008	15.023.786	91.614	130.006	6.744	0,009
2009	21.017.516	86.548	323.334	8.168	0,015
2010	27.136.221	60.833	730.531	7.958	0,026
2011	36.191.075	50.355	699.571	7.010	0,019
2012	47.081.495	53.118	531.992	5.042	0,011

Fuente: Subeban y Cálculos propios.

*Créditos vencidos más en litigio, entre el total de la cartera.

SITUACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN VENEZUELA (2006-2012)

La política habitacional en Venezuela.

Para entender la situación que ha vivido el país durante los últimos 6 años en materia de vivienda, hay que estudiar y comprender el comportamiento del sector habitacional en nuestro país durante el último siglo. Como ya se explicó en el Capítulo II, cuando se habló de la historia de la Banca Hipotecaria en Venezuela, el crecimiento de los ingresos del estado gracias al aumento de la explotación petrolera a lo largo del siglo pasado, ha hecho que la población rural emigrara hacia las ciudades con mayor actividad económica. De esta forma la población urbana aumentó de forma considerable, lo cual ha hecho necesario la construcción de un mayor número de viviendas en las ciudades.

La población de bajos ingresos que no contaba con los recursos necesarios para poder acceder a las viviendas urbanas del mercado formal, optaron por autoconstruir sus viviendas y producir las llamadas viviendas informales (los ranchos), los cuales se construyeron en zonas no aptas para ser habitadas, generalmente en cerros de la capital propensos a ser afectados por la naturaleza. Este fenómeno de aparición creciente de ranchos, formando barrios dentro de la ciudad, ha sido uno de los problemas más importantes en nuestro país ya que por lo general son zonas de alto peligro para la ciudadanía, formándose focos de delincuencia y además los mismos no cuentan con las condiciones necesarias de salubridad y seguridad física para las personas que los habitan.

Los Gobiernos democráticos que ha tenido nuestra Nación a partir de la caída de la dictadura del General Marcos Pérez Jiménez, han tratado este tema con relevancia buscando soluciones, sin embargo el crecimiento de los barrios ha sido

imparable debido a la falta de viviendas suficientes y accesibles para la población de ingresos bajos.

En vista de los problemas históricos que ha presentado Venezuela en materia de vivienda y los cuales siguen hasta hoy, el primer Gobierno del Presidente Hugo Chávez, inició una política de vivienda en el marco de su primera ley habilitante, con la presentación de la ley del subsistema de vivienda y política habitacional, aprobada en octubre de 1999. Con esta ley se marca un cambio en materia habitacional. Se inaugura el *Programa Integral De Habilitación Física De Barrios*, el cual se creó con la idea de generar las condiciones físicas, sociales, económicas y legales requeridas para acondicionar el medio ambiente. Los responsables eran el CONAVI y el Ministerio de Infraestructura, este plan no presentó continuidad y a los dos años fue abandonado.

Luego entre 2001 y 2002, se anunciaron planes como *la batalla por la vivienda*, del mismo estaría encargado el Fondo de Desarrollo Urbano y el Ministerio de Infraestructura. Se buscaba ofrecer viviendas dignas y equipadas a la población. Se establecieron acuerdos y convenios con Brasil, China y Uruguay. Se estableció el objetivo de crear 17.500 viviendas por parte de PDVSA y el Ministerio de Infraestructura a través del Plan Caracas. Estos planes mencionados finalmente no se lograron por poca inversión, lentitud en el desembolso de los recursos y las fallas de algunas contratistas.

A partir del año 2004, se anuncia la creación del Ministerio de Vivienda y Hábitat (MVH), el mismo se creó para centralizar las competencias como un organismo rector de las instituciones autónomas existentes en materia de vivienda. Se retoma el *programa de habilitación de barrios* con el nuevo nombre de “transformación endógena de barrios”. También se promulga la ley del deudor hipotecario y se establecen las tasas sociales para préstamos.

En el período 2006-2009, se crean los *consejos comunales*, mediante una ley que los legitima en 2006, cuya figura se establece para dar participación a la comunidad en la gestión de las políticas públicas y formulación de proyectos comunitarios que contribuyan a la mejora de sus ámbitos territoriales. Se anuncia la Misión Avalancha y se crea la Misión Villanueva para Caracas, con las cuales se trata de solventar el problema de las barriadas de forma que se sustituirían los ranchos por nuevas viviendas. Se implantan las Petrocasas (viviendas de cloruro de vinilo derivado del petróleo), las cuales se orientaron a sustituir los ranchos en construcciones dentro de zonas riesgosas y así crear nuevos desarrollos habitacionales.

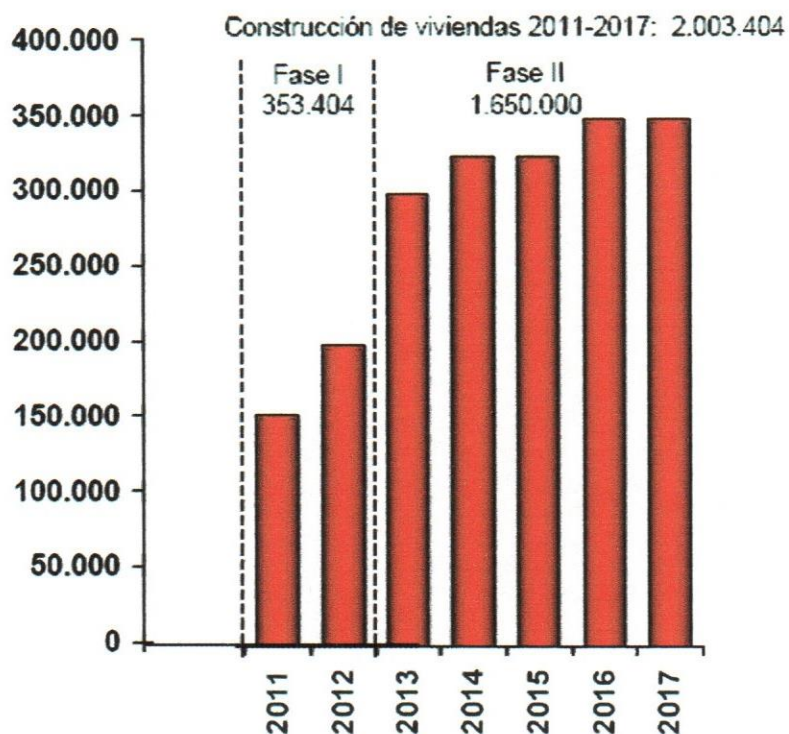
En esta etapa también se estatizaron las empresas productoras y distribuidoras de cementos y cabillas en Venezuela. En el 2008 el Gobierno venezolano justificó la toma de estas empresas argumentando que la producción de esas compañías se exportaba en lugar de abastecer el mercado interno, lo cual generaba según el Estado, déficit y retrasos en la construcción de viviendas.

En 2009 se crea el Ministerio de Obras Públicas y Vivienda, sin embargo en 2010 vuelve a ser el Ministerio de Vivienda y Hábitat. Posteriormente el Gobierno Nacional anuncia un convenio con China y una línea de crédito por petróleo para la construcción de viviendas en Fuerte Tiuna. En 2011 se lanza la Gran Misión Vivienda Venezuela, con la meta de construir 2 millones de unidades habitacionales. Se expropiaron galpones y terrenos para la construcción de viviendas. Esta Misión Vivienda, es un programa extraordinario que tiene como objetivo solucionar de manera estructural, los problemas de oferta de vivienda. La Gran Misión Vivienda se orientó a dinamizar la construcción de complejos residenciales e incentivar la restauración de edificaciones, al fijarse como meta principal la culminación de más de dos millones de viviendas a escala nacional, en un lapso de siete años. Este objetivo se alcanzaría en dos fases: 1) construir 353.404 complejos en los dos primeros años y 2) edificar 1.650.000 unidades en los siguientes cinco años (300.000 en 2013,

325.000 en 2014 y 2015, y 350.000 en 2016 y 2017). En 2011, de las 153.404 unidades habitacionales previstas, se entregaron 138.454 viviendas y la diferencia se incorporó a la meta de 2012.¹⁴

Gráfico 8.

Metas de la Gran Misión Vivienda Venezuela.



Fuente: BCV. *Informe económico 2011* y Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat.

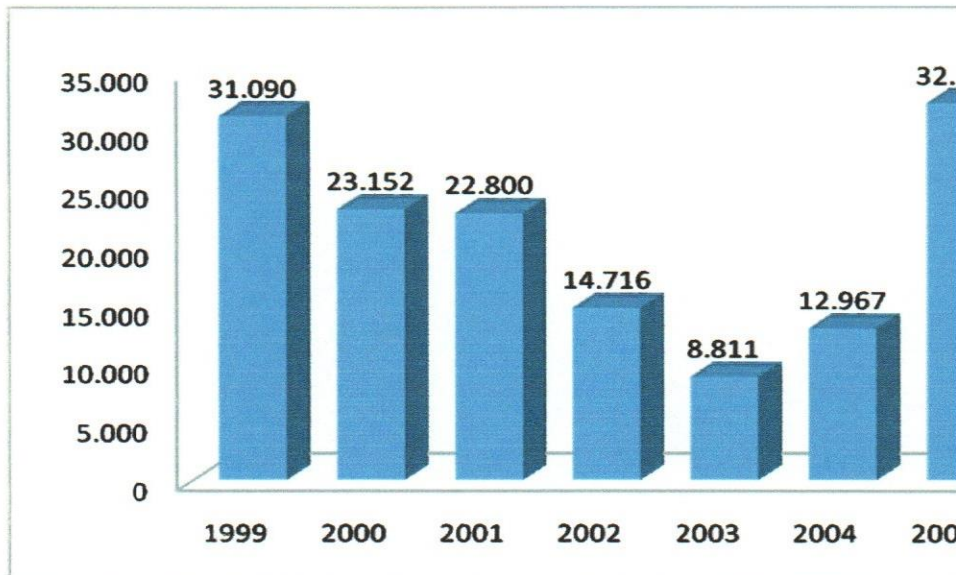
¹⁴ BCV. *Informe Económico 2011*. P. 95

La vivienda en cifras.

En los últimos años, el sector constructor de viviendas se ha visto afectado por los problemas económicos que ha vivido el país. En 1999 durante el primer año presidencial de Hugo Chávez, se construyeron 31.090 viviendas. A partir de ese año hasta el 2005 la situación fue irregular y las cantidades de viviendas construidas fueron muy bajas, llegando a alcanzar el punto más bajo en el año 2003 debido a la conflictiva situación política que se vivió entre 2002 y 2003. En este período se realizó un paro petrolero que afectó a todos los sectores, incluyendo la construcción. A continuación se presenta un gráfico que muestra los niveles de construcción de viviendas entre 1999 y 2005.

Gráfico 9.

Viviendas construidas en Venezuela (1999-2005)



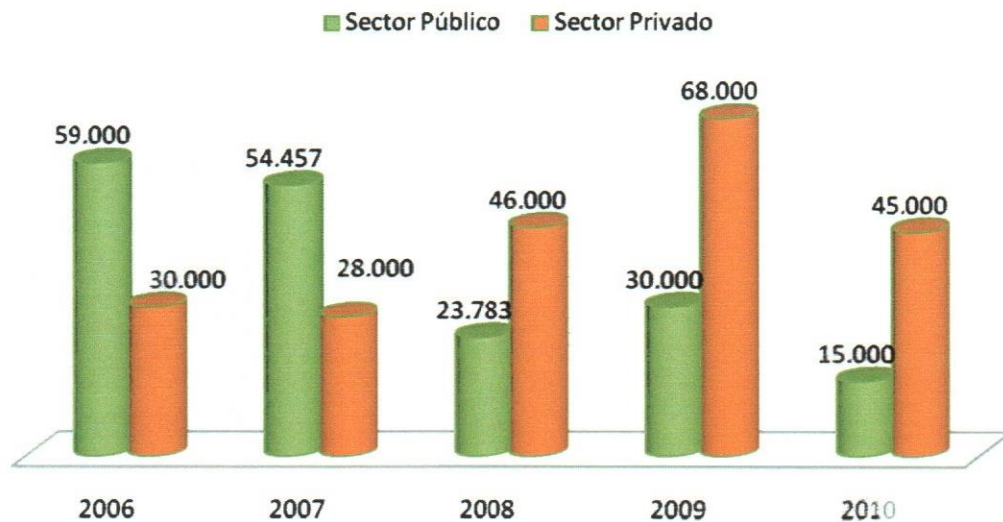
Fuente: Venescopio CISO, *Reporte Mensual (enero 2007)*, p 2.

Luego, a partir del año 2006, el número de viviendas construidas aumento considerablemente gracias a la situación de bonanza con la subida de los ingresos petroleros, tal y como se mencionó anteriormente cuando hablamos sobre las políticas financieras de ese año.

Entre los años 2006 y 2010, la participación del sector privado en la construcción de viviendas aumentó en mayor medida que los 05 años anteriores. La participación del Estado fue menor a la del sector privado, sin embargo, el mismo optó por incentivar la actividad constructora a través del establecimiento de gavetas obligatorias a la banca, al mismo tiempo que fijaron tasas de interés preferenciales. A continuación se muestra un gráfico con la participación de ambos sectores.

Gráfico 10.

Viviendas construidas por sector público y privado (2006-2010)

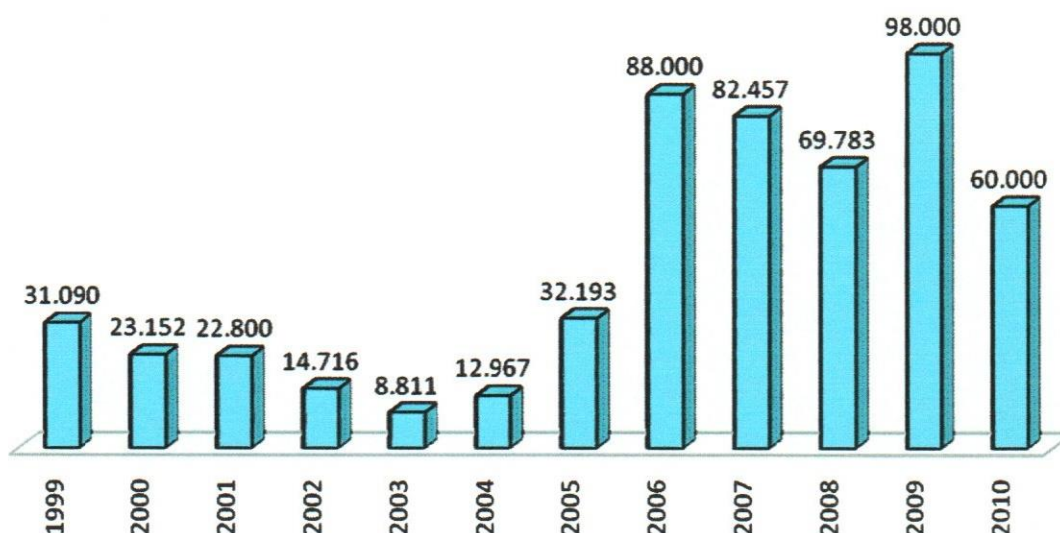


Fuente: Urdaneta Graciela y Grisanti Jessica. *La vivienda en números*. Debates IESA volumen XVI. Cámara Venezolana de la Construcción.

La construcción de viviendas ha sido muy irregular a partir del año 2006. A pesar de haber presentado grandes cantidades de recursos en inversiones por parte del Estado y financiamiento por parte de la banca Nacional cumpliendo con las exigencias de cartera mínima en términos generales. El año 2010 es el que presenta menor cantidad de unidades construidas, motivado a múltiples problemas que se dieron en el país a causa de nuevas leyes y resoluciones¹⁵ que afectaron directamente a los constructores privados. El siguiente gráfico muestra las cantidades totales de viviendas construidas en el país en la última década.

Gráfico 11.

Viviendas totales construidas en Venezuela (1999-2010)



Fuente: Venescopio CISO, *Reporte Mensual (enero 2007)*, p 2. C, Cabildo Metropolitano de Caracas, Comisión de desarrollo urbano, *Análisis histórico de la política de la vivienda 1999-2011*.

¹⁵ La resolución N° 110 de la Gaceta Oficial N° 39.197 de fecha 10/06/09, prohíbe el cobro del IPC (ajuste por inflación) a las constructoras. Las mismas comenzaron a presentar riesgo de pérdidas al momento de vender un inmueble, ya que la mayoría de las veces el valor estaba pactado cuando el proyecto estaba en obra gris y la inflación acumulada anual hace que al vender años después un inmueble a su mismo precio, genere pérdidas para el constructor porque los costos aumentan con la inflación.

El déficit habitacional proyectado¹⁶ entre 2006 y 2010, presenta un crecimiento constante y muy elevado, el cual, al ver y compararlo con las cantidades de viviendas construidas, se evidencia claramente la escasez que existe en la oferta de unidades habitacionales por cada año y lo lejano que se estuvo de cubrir el déficit para ese período.

Cuadro 11.

Déficit Habitacional en Venezuela

Año	Déficit Habitacional proyectado (viviendas)
2006	1.680.000
2007	1.700.000
2008	1.800.000
2009	1.900.000
2010	2.000.000

Fuente: Urdaneta Graciela y Grisanti Jessica. *La vivienda en números*. Debates IESA volumen XVI y Cámara Venezolana de la Construcción.

¹⁶ Este medición de déficit incluye, el déficit funcional (son viviendas necesarias para familias que no poseen y que conviven en casas de sus padres o familiares, o compartiendo con otros núcleos familiares; estas familias son propensas a ocupar otra vivienda cuando se presenten condiciones que lo permitan) y el déficit estructural (corresponden a viviendas familiares informales como los ranchos, al igual que aquellas viviendas de "otra clase" o sea: carpas, barracas, cuevas u otros albergues), los

La construcción de viviendas durante los últimos dos años (2011-2012)

A partir del segundo trimestre de 2011, la situación del sector construcción comenzó a cambiar de forma significativa una vez anunciada la Gran Misión Vivienda Venezuela. Con esta Misión el Gobierno comenzó a aplicar una política de construcción de viviendas de forma masiva, en diversos terrenos distribuidos por todo el territorio nacional.

Para el cierre del año 2011, la composición del sector constructor cambia debido a que el sector público obtiene mayor participación que el sector privado en la construcción, este último comienza a decaer motivado a los problemas de escasez de insumos, expropiaciones, invasiones y leyes que hacen difícil terminar los proyectos dentro del plazo de tiempo establecido.

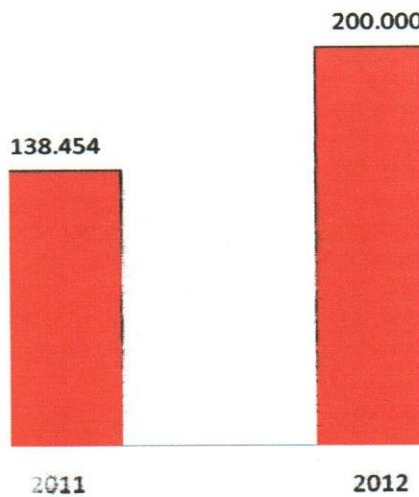
Según cifras obtenidas del Informe Económico año 2011 del BCV, las unidades construidas en Venezuela durante el cierre de ese año fueron 138.454 viviendas. Cabe destacar que dentro de los números de unidades construidas por la Misión Vivienda Venezuela, el Gobierno contabiliza en sus registros las viviendas que pertenecían a obras que estaban en plena ejecución por parte de constructoras privadas y viviendas casi por terminar que pertenecían a proyectos que fueron intervenidos o expropiados. Muchas de estas obras habían sido comenzadas años antes del 2011, las cuales no se habían podido culminar por diversos problemas que presentaron dentro de la difícil situación que atravesó el sector en general durante esos años. Igualmente las viviendas terminadas, remodeladas, ampliadas o reestructuradas, entraron dentro del conteo de la Gran Misión Vivienda. Para el cierre del año 2012, se entregaron 200.080 viviendas según cifras que señaló el Ministro de Energía y Petróleo Rafael Ramírez¹⁷, de las mismas, 147.642 correspondieron a

¹⁷ Diario El Carabobeño, *Misión Vivienda espera construir más de 620 mil viviendas en 2013*, 18-01-13. <http://www.el-carabobeno.com/portada/articulo/50327/misin-vivienda-espera-construir-ms-de-620-mil-viviendas-en-2013>

unidades construidas por el sector público y 52.438 por el sector privado según indicó el Ministro. A continuación se presenta un gráfico con las cantidades de viviendas entregadas durante los años 2011 y 2012, según estadísticas reflejadas por el BCV y el Ministro de Energía y Petróleo.

Gráfico 12.

Viviendas construidas en Venezuela (2011-2012)



Fuente: BCV, *Informe económico 2011* y Diario El Carabobeño, *Misión Vivienda espera construir más de 620 mil viviendas en 2013*, 18-01-13 (cifras del Ministro de Energía y Petróleo).

Estas cifras son las que otorgó el gobierno a través de comunicados y notas de prensa, sin embargo y a pesar del crecimiento reflejado, no logran acercarse a los números del déficit habitacional que hay en el país según indican los mismos sectores oficiales. El déficit habitacional proyectado para el año 2011 se ubicó en 2.456.654 unidades¹⁸ y en el año 2012 en 2.830.000.¹⁹ El ejecutivo Nacional expresó que

¹⁸ AVN, *Registro Nacional de Vivienda arroja 91,7% del déficit habitacional estimado*, 09-08-12.

piensan cubrir este déficit totalmente para el año 2017 a través de la Gran Misión Vivienda Venezuela.

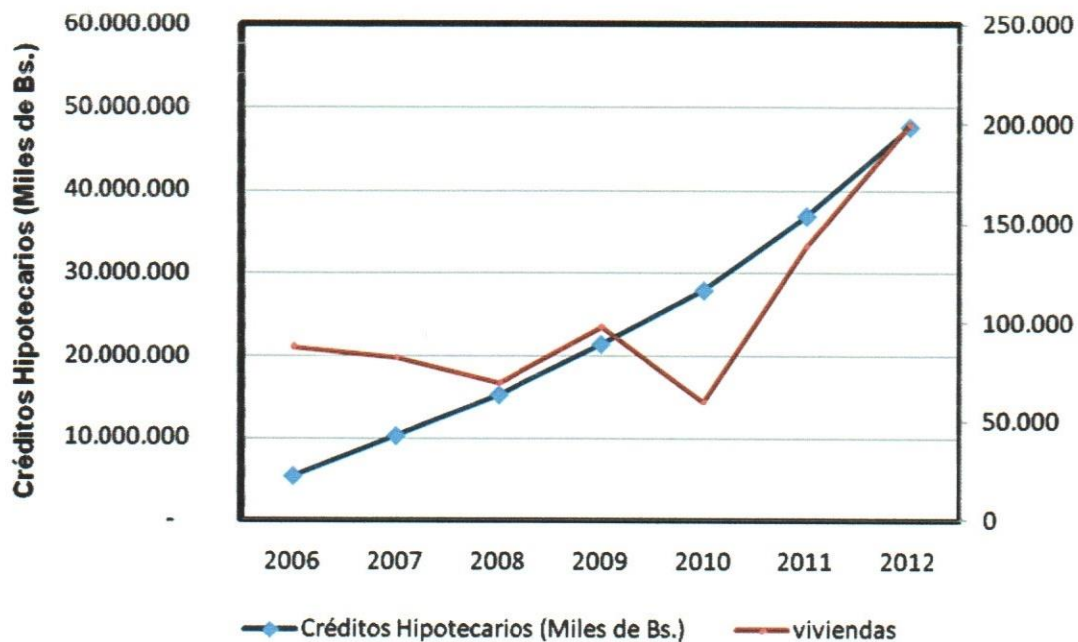
Relación entre el financiamiento al sector hipotecario y la construcción de vivienda en Venezuela (2006-2012)

Las cantidades de dinero entregadas por parte de la banca venezolana al sector inmobiliario a través de créditos hipotecarios, tanto para construir como para adquirir viviendas, presentaron un aumento considerable entre 2006 y 2012 tal y como se evidenció al principio del Capítulo IV. Sin embargo las unidades de viviendas construidas presentaron un comportamiento irregular con altos y bajos. El siguiente gráfico muestra la tendencia que toman ambos indicadores para el mismo período de tiempo. Claramente se observa que el comportamiento de los créditos presenta una tendencia creciente y muy distinta a la de las unidades de viviendas construidas, las cuales solo crecen en 2009, 2011 y 2012.

¹⁹ Cámara Venezolana de la construcción. *Déficit habitacional asciende a tres millones de viviendas*. <http://www.camincar.org.ve/cm/deficit-habitacional-asciende-a-tres-millones-de-viviendas/10/2012/>

Gráfico 13.

Créditos Hipotecarios y Unidades de Viviendas construidas en Venezuela (2006-2012)



Fuente: Sudeban, BCV, Venescopio CISOR y Cálculos propios.

COEFICIENTE DE DETERMINACIÓN ENTRE LAS VARIABLES CREDITOS HIPOTECARIOS Y UNIDADES DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN VENEZUELA (2006-2012)

Al estudiar y medir el coeficiente de determinación²⁰ entre ambos indicadores, entre 2006 y 2012 nos arroja una cifra de 0,7, la cual indica que la relación es alta, evidenciando que la cartera de créditos está asociada de forma positiva a las cantidades de viviendas construidas, lo cual podría suponer que la cartera de créditos impacta de forma positiva al sector. Sin embargo cuando evaluamos el mismo indicador para el período 2006 a 2010 (período en el cual el sector privado aportó mayor participación), el coeficiente de determinación arroja un resultado de -0,4, el cual refleja que la relación es negativa entre las variables. Al analizar estos dos coeficientes estimados, para estos dos períodos, podemos concluir que no se registró un impacto positivo para el sector privado, ya que a pesar de aumentar la cartera de créditos en el sistema financiero, las construcciones del sector privado no presentaron el mismo incremento. Lo que realmente hace que la relación se refleje positiva entre 2006 y 2012, son las cifras de unidades construidas en 2011 y 2012. En estos últimos dos años la mayoría de las construcciones de inmuebles son realizadas por el sector público a través de la Gran Misión Vivienda, la cual se financia principalmente con recursos de PDVSA y de entes públicos, por lo cual no se podría determinar exactamente si el financiamiento de la banca impacta de forma directa los proyectos que se ejecutan en esta Misión Vivienda.

²⁰ Indicador que nos ayuda a entender la relación que existe entre dos variables durante un período de tiempo, medida de forma estadística. El valor que puede tomar dicho coeficiente se encuentra entre (-1) y (1). Cuando se acerca a (-1) su correlación es negativa e inversa, es decir, cuando una variable aumenta, la otra lo hace de manera contraria. Cuando se aproxima a (0), quiere decir que hay independencia entre las variables. Mientras que si tiende a acercarse a (1), la interconexión o grado de asociación es alta.

FACTORES QUE DIFICULTAN UN POSIBLE IMPACTO POSITIVO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN VENEZUELA POR PARTE DEL SECTOR PRIVADO.

Como ya hemos visto, el déficit habitacional en Venezuela es muy alto y las políticas establecidas durante los últimos 06 años, no han resultado las más eficientes a la hora de solucionar el problema de la vivienda. A pesar del cumplimiento por parte de la banca, en lo que se refiere a la cartera mínima exigida para cubrir la gaveta hipotecaria, el sector constructor presenta muchos problemas. De esta forma las construcciones privadas han disminuido sus actividades e inversiones en el país. Entre los factores que inciden negativamente en el sector construcción, podemos mencionar los siguientes:

- Leyes y decretos establecidos por el estado.

Una de las causas principales de la caída experimentada en el sector durante el año 2010, fue la aprobación de la resolución 110²¹ en Junio 2009. Esta medida prohíbe a las constructoras el cobro del IPC (ajuste por inflación), lo cual paralizó a muchas construcciones y a otras las llevó prácticamente a la quiebra. Muchas obras que estaban en ejecución antes de la resolución 110, ya habían acordado con los compradores de inmuebles el cobro del IPC, para el momento establecido como fecha de entrega del inmueble. Al salir la resolución, las constructoras pierden el cobro del IPC, incurriendo en pérdidas, al mismo tiempo que otras empresas se abstuvieron de invertir en el país tomando en cuenta la inflación existente durante los últimos años.

También se encuentra la Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Viviendas, la cual le confiere al Presidente de la República, todas las facultades como rector en materia de vivienda. Esta situación ha preocupado a muchos constructores, debido a que al Ejecutivo se le confiere atribuciones en materia de expropiaciones, sin que

²¹ Gaceta Oficial N° 39.197 de fecha 10/06/09

haya un debido proceso judicial que garantice una correcta indemnización. Adicionalmente la ley de expropiaciones, ordena que el valor del inmueble lo establezca el Ejecutivo de forma unilateral. El marco jurídico establecido durante los últimos años en materia de vivienda, ha perjudicado y afectado negativamente al constructor privado, por lo que su participación en la actividad hipotecaria es cada vez menor.

- Las Expropiaciones.

Durante los últimos años han sido numerosas las expropiaciones hechas por el gobierno Nacional, tanto de empresas y compañías como de terrenos y galpones de propiedad privada. Un ejemplo de ello es la expropiación de terrenos, estacionamientos y galpones que se ha llevado en el casco central de Caracas para construir viviendas. Según el Ejecutivo Nacional estos terrenos eran ociosos y no se le daba un uso productivo de interés social. De esta manera también se violentó la competencia de Municipios y Gobernaciones que tienen organismos especializados en la planificación de esta materia. En 2007, el Presidente de la República de ese momento afirmó que “las grandes cementeras son las responsables de favorecer la exportación y de cartelizar los precios”²². Durante ese mismo año se comenzó la campaña para expropiar las empresas consideradas de producción estratégica para la construcción, entre las cuales encuentran las cementeras Cemex, Holcim y Lafarge, las cuales se terminaron de nacionalizar en 2008. También se expropiaron empresas del área siderúrgica como lo es Sidor, afectando la producción de cabillas y acero, los cuales son insumos básicos para la construcción.

También se realizaron intervenciones y expropiaciones a construcciones que presentaban denuncias ante el Indepabis y la Fiscalía por parte de los compradores de viviendas. La mayoría de denuncias y reclamos correspondían a retrasos en la entrega de los inmuebles. Esta situación empeoró para algunos proyectos luego de ser

²² Olivares. Francisco (2011). *Los vaivenes de las políticas de viviendas*. Revista DEBATES IESCA P 21

intervenidos o expropiados, ya que se han visto en la necesidad de paralizar la culminación y entrega de viviendas, debido a los problemas de invasiones a terrenos, robos y desvalijamientos de muchos inmuebles por falta de vigilancia y protección una vez que han sido expropiados. En julio de 2011, existían 90 proyectos habitacionales financiados por la banca, los cuales se encontraban con problemas de intervención o expropiación. Para el cierre de diciembre 2011, la cifra se encontraba en 82 proyectos con problemas y en diciembre de 2012 se presentaba la misma cantidad, según información de la Asociación Bancaria de Venezuela.

- Escasez de insumos y materiales para la construcción.

Actualmente es difícil proveerse de materiales para la construcción debido a la insuficiencia de los mismos en el mercado. El cemento es uno de los materiales más importantes en la construcción, ya que de este se produce el concreto en las edificaciones. Este material se encuentra escaso en las ferreterías del país durante los últimos años. Antes de las expropiaciones de las cementeras, la producción de este rubro era de 8,8 millones de toneladas de cemento. Cemex producía alrededor del 52%, así como buena parte del hormigón y agregado, mientras tanto la empresa Lafarge cubría el 17% y Holcim el 25%. Cementos Andinos, la cual pertenece al Estado producía el 5% y Cementos Catatumbo 1%.

Una vez realizadas las expropiaciones, la producción ha registrado un descenso en sus niveles en 10,5%, a causa del desgaste de las maquinarias y equipos que no han sido repuestos, al mismo tiempo las cementeras presentan flujo de caja con déficit motivado a la regulación de los precios del saco de cemento. La situación con otros rubros es igual, materiales como arenas, gravas y granzón, entre otras piedras, presentaron caídas en su producción en 26,6%. La producción de cabillas y acero disminuyó en 26,3%, lo cual se explica porque las empresas nacionalizadas como SIDOR, enfrentaron conflictos laborales, otras presentaron denuncias por corrupción,

manejo político y no gerencial, al mismo tiempo que la crisis del sector eléctrico afectó las actividades productoras de estas plantas.²³

Cabe destacar que la Gran Misión Vivienda Venezuela, presenta acuerdos y convenios con la mayoría de estas empresas nacionalizadas y empresas importadoras de insumos, por lo cual la producción y venta de estos materiales, están destinados de forma preferencial a proyectos de la Gran Misión Vivienda, lo cual ocasiona escasez de productos para ser vendidos a las empresas privadas y particulares del sector constructor, los que en muchas ocasiones tienen que acudir a la compra de insumos con sobre precio ya que no se consiguen estos materiales en las ferreterías. Muchas obras se retrasan en sus ejecuciones debido a la larga espera que tienen que hacer para recibir los insumos necesarios para construir, afectando la entrega de las viviendas.

Los factores mencionados anteriormente, más la situación de alta inflación que se vive en el país, la ausencia de un mercado de capitales con instrumentos desarrollados que permita obtener financiamiento para las constructoras, hacen poco atractivo financiar las construcciones. Cabe destacar que las tasas de interés se encuentran reguladas y están muy por debajo de los niveles de inflación en el país. También los factores como las invasiones, robos, inseguridad y problemas entre los miembros de sindicatos que trabajan en las construcciones, hacen que esta actividad sea riesgosa y peligrosa para los inversionistas.

²³ Oliveros, Francisco (2011), op. cit. p. 21

PROYECTOS ANUNCIADOS POR EL GOBIERNO NACIONAL

Para la ejecución de las obras dentro de la Gran Misión Vivienda Venezuela, el Jefe de Estado anunció un convenio con China en 2011 para construir viviendas en nuestro país e importar insumos y maquinarias de construcción. Esta medida forma parte del plan de construcción de vivienda en Ciudad Tiuna, en el cual se esperan construir 40.000 unidades de fabricación China para familias damnificadas. Al igual que este proyecto, existen muchos otros, entre los que podemos mencionar Ciudad Caribia, en el que se construyen viviendas en una zona montañosa que se encuentra entre Caracas y el Junquito. Para muchos expertos en la materia de urbanismo, estas construcciones de forma masiva en terrenos vacíos, son riesgosas para la población debido a que muchas veces los terrenos no son aptos para edificar y requieren de un estudio previo con criterios urbanísticos y sobre servicios públicos.

Esta construcción masiva de viviendas en espacios vacíos de las ciudades, provocará congestión urbana, también se espera que sea muy difícil el mantenimiento de las áreas comunes, ascensores y otros servicios. Cabe destacar que al ser entregados a personas de bajos recursos, el mantenimiento y pago de condominios, servicios y gastos básicos, se estima que podrían presentar dificultades para cubrir todos estos costos de mantenimiento en el largo plazo. Por estas razones, cabe pensar que la creación masiva de viviendas de forma rápida y sin estudios urbanísticos previos, en lugar de solucionar el problema habitacional podría causar mayores problemas al entorno urbano debido a que muchos proyectos no cuentan con los servicios básicos al momento de ser entregadas las viviendas y no existe un plan que coordine o contemple las medidas de mantenimiento de las mismas posteriormente a sus entregas.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

El problema de la vivienda en Venezuela ha sido uno de los puntos de discusión durante los últimos años. El Gobierno Nacional se ha propuesto expresamente solucionar el problema habitacional, de forma que ha implementado muchos proyectos, misiones, convenios y acuerdos con Gobiernos de otros países para construir viviendas, se establecieron gavetas obligatorias para financiar las construcciones por parte de la banca, inversiones a través de empresas estatales como PDVSA, se llevaron a cabo expropiaciones a terrenos para construir viviendas, entre otras muchas medidas. Sin embargo el déficit habitacional sigue creciendo según estimaciones hechas por el mismo sector público, ubicándose muy por encima de las dos millones de vivienda en 2012, de esta forma se evidencia que el problema está lejos de ser solucionado, comparando el déficit habitacional con las cantidades producidas de viviendas por año.

Por su parte la banca Venezolana durante el período 2006-2012, ha cumplido con los porcentajes mínimos establecidos para la cartera hipotecaria dirigida. En términos generales tomando en cuenta la totalidad de bancos que había para cada año, el sector logró cubrir las metas establecidas, presentando aumento en cada uno de los años en estudio.

El Estado Venezolano ha cambiado constantemente las leyes en materia de financiamiento a la vivienda, a través de resoluciones que dictan las reglas que deben seguir los bancos. En el período de estudio, la gaveta mínima hipotecaria se mantuvo en un 10% del total entre los años 2006 y 2010, mientras tanto en 2011 se elevó a 12% y en 2012 a 15%. Igualmente el porcentaje que se estableció para la construcción y préstamos para adquisición de viviendas presentaron cambios entre 2006 y 2012. Las tasas de interés sociales preferenciales fueron fijadas por el propio

Estado, las mismas se establecieron muy por debajo de los niveles de inflación que presenta el país, generando de esta forma costo de oportunidad ya que esos montos destinados al sector hipotecario podrían generar mayor rentabilidad en otro tipo de instrumento u otro tipo de crédito a corto plazo. A pesar de esta situación la banca logró salir adelante y en la gran mayoría de las instituciones financieras del país se cumplió con los niveles de exigencia en las carteras dirigidas.

El sector privado fue el que aportó mayor participación en el financiamiento a la actividad hipotecaria entre 2006 y 2012. Durante el año 2009, el papel del Estado en el financiamiento hipotecario comenzó a presentar mayor participación debido a la simplificación de la banca, en la cual algunas instituciones de capital público absorbieron a otros bancos del sistema. Adicionalmente, el Estado adquirió al Banco de Venezuela, el cual es el que actualmente mantiene la mayor cantidad de créditos hipotecarios, por lo que el Gobierno pasó a tener más peso en esta actividad.

A pesar de haber crecido el financiamiento a la vivienda, éste no generó impacto positivo de forma directa sobre la construcción de las mismas, debido a múltiples factores que contienen aspectos macroeconómicos, legales, financieros, políticos e ideológicos, entre otros. Aunque el sector oficial ha presentado al público cifras muy altas en cuanto a la construcción de viviendas entre 2011 y 2012, no se puede establecer una relación directa entre el financiamiento al sector hipotecario con la construcción de inmuebles, debido a que la mayoría pertenece a la Gran Misión Vivienda Venezuela, de forma que estas son financiadas por recursos del Estado a través de fondos provenientes de entes gubernamentales y empresas estatales como PDVSA, la cual es fundamental para el desarrollo de muchos proyectos del ejecutivo Nacional. Cabe destacar que muchas de estas viviendas son entregadas a sectores de la población más necesitadas a través del Gobierno, sin que el financiamiento de la banca participe.

La construcción de viviendas en el país fue muy irregular entre 2006 y 2012, el déficit habitacional sigue creciendo cada año y la situación para las empresas constructoras fue difícil debido a que son muchos los proyectos que han presentado medidas de intervención y hasta expropiaciones. Esta situación negativa que atravesó el sector, generando conflicto entre Estado y sector privado, se origina por aspectos que hacen muy difícil la supervivencia de un sector privado que no cuenta con insumos necesarios para construir, leyes que prácticamente los ahogan financieramente y la falta de seguridad tanto jurídica como física, provocando retraso en la entrega de unidades y paralizaciones en las obras, lo cual el Estado toma como argumento para atacar a las compañías constructoras de capital privado. De esta forma el Gobierno ha decidido tener mayor participación y control en esta actividad, para solucionar un problema que pareciera estar muy lejos de solventarse.

Recomendaciones

Las políticas habitacionales necesitan de un ambiente macroeconómicamente estable, en el cual el sector privado se sienta protegido por el Estado. El marco legal debe ser aplicado para todos los sectores en general y debe ofrecer seguridad al inversionista. Igualmente la banca estará dispuesta a inyectar mayor cantidad de fondos al sector de la construcción, siempre y cuando el ambiente macroeconómico sea estable y favorable, proporcionando seguridad jurídica y rentabilidad.

Para mejorar la oferta de vivienda se debe tomar en cuenta la participación de todos los sectores, tanto público como privado. Se deben establecer políticas en materia económica para incentivar la inversión privada, garantizando la propiedad de los inversionistas sobre las obras, en lugar de establecer políticas que busquen la eliminación de este sector a través de expropiaciones y controles de precios, dificultando la obtención de ganancias por parte de las empresas en una economía altamente inflacionaria.

Se debe promover la inversión privada para generar mayor competencia en el mercado, de forma que la construcción de viviendas se haría más eficiente y productiva. Con mayor competencia, las empresas invertirán en tecnología para construir unidades de mayor calidad y menor costo. Además, el incremento de las obras produce un desarrollo “aguas arriba” en las industrias de insumos y materiales para la construcción, generando mayor empleo y producción en la economía.

Es necesario contar con un mercado de capitales desarrollado, el cual presente oportunidades de inversión a través de instrumentos financieros completamente transables, que se coticen en los mercados de valores para darle mayor dinamismo al financiamiento de las construcciones. Por esta razón se debe promover el desarrollo de un mercado secundario, el cual permita a las instituciones financieras colocar títulos valores a largo plazo, respaldados por las hipotecas para de esta forma poder contar con recursos que les permitan seguir financiando al sector.

Asociación Bancaria de Venezuela, ABV (2011), *Historia de la Banca en Venezuela*, Publicaciones AVB. Disponible: <https://www.asobanca.com.ve/>

Banco Central de Venezuela, *Informes económicos, años desde 2005 hasta 2011*.

Bello R., Gonzalo (2007), *Operaciones Bancarias en Venezuela*. Caracas: Publicaciones UCAB. Venezuela.

Cabildo Metropolitano de Caracas, Unidad de Seguimiento de Políticas Públicas (2011), *Análisis Histórico de la Política de Vivienda (1999-2011)*. Comisión de desarrollo Urbano del Cabildo Metropolitano de Caracas.

Cilento Sarli, Alfredo (2008) *Políticas de alojamiento en Venezuela: aciertos, errores y propuestas*, Instituto de Desarrollo Experimental de la Construcción. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela. Revista TECNOLOGIA Y CONSTRUCCION I Vol. 24-I I 2008 Ipp. 35-58. Caracas, Venezuela.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, *Gaceta Oficial N° 36.860* del jueves 30 de diciembre de 1999.

Cruz Deborah y Chacón Alba (1999) *Mecanismos de captación y criterios de asignación y administración de los créditos hipotecarios por política habitacional en Venezuela "Zona Metropolitana"*. Universidad Nacional Abierta.

Evola, Angela (2006) *Análisis del Beneficio de las tasas de interés social aplicable a los créditos hipotecarios de vivienda período 2001-2005*. Tesis de grado Universidad de Los Andes. Mérida, mayo 2006. Venezuela.

Fidias G. Arias (1999) *El Provento de investigación: Guía para su elaboración*. Caracas. Editorial Episteme.

Flores, Sandra L y Flores G. Jose O (2008), *Evaluación del mercado inmobiliario con fines de inversión. Caso: Casco urbano del Estado Barinas, período 2001 – 2005*. *Revista Venezolana de análisis de Coyuntura*, enero-julio, año/vol. XIV, N° 001.UCV. Caracas, Venezuela.

Gonzales Arrieta, Gerardo M. (2002) *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Santiago de Chile. Publicación de las Naciones Unidas. Serie financiamiento del desarrollo. CEPAL.

Jaramillo Z., Carlos (2001) *La Política Habitacional en Venezuela: A la búsqueda de un nuevo Contrato Social*, FERMENTUM. *Revista Venezolana de Sociología y Antropología*, Vol. 11, Núm. 31, mayo-agosto, 2001, pp. 222-241. Universidad de los Andes. Venezuela.

Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario, *Gaceta Oficial N° 38.098* del 3 de enero de 2005.

Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, *Gaceta Oficial N° 38.182*, fecha 09 de mayo 2005.

Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, *Gaceta Oficial N° 38.867*, fecha 26 de abril de 1999.

Ley General De Bancos Y Otras Instituciones Financieras (Decreto N° 1.526) (2001, noviembre 3), *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.076*, fecha 13 de noviembre de 2000.

Ley Orgánica Del Sistema De Seguridad Social, *Gaceta Oficial de la Bolivariana de Venezuela N° 37.600*, fecha 30 de diciembre de 2002.

López R. Antonio (2003) *Intermediación crediticia y actividad económica en Venezuela*, Serie documentos de trabajo, Oficina de Investigaciones Económicas del Banco Central de Venezuela. Caracas, Venezuela.

Méndez Alberto y Escalona Daniel (2009), *Análisis de algunos factores económicos de la oferta de nuevas viviendas formales en Venezuela*. Trabajo de grado UCAB, Caracas, junio 2009. Venezuela.

Molina M, Carlos Alberto y Molina M, Carlos Ignacio (2011) *Las lecciones de la crisis*. Revista debates IESA. Volumen XVI, N° 2, Abril-junio 2011. Caracas, Venezuela.

Niculescu. Irene (1997) *Apertura Petrolera y Financiamiento de la vivienda*. INSTITUTO DE URBANISMO. UCV - Revista Venezolana de Urbanismo. 1997, Vol. III, No. 2 (jul-dic), pp. 101-131. Caracas.

Olivares Francisco (2011) *Los vaivenes de las políticas de vivienda*. Revista debates IESA. Volumen XVI. N° 2. Abril-junio 2011. Caracas, Venezuela.

Rodríguez, David E. (2009) *Gavetas Crediticias Obligatorias (Microcrédito Agrícola) y su Influencia en la Actividad Productiva en Venezuela*. Trabajo especial de grado. UCAB. Caracas, Venezuela.

Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Sudeban) *Reportes Mensuales (años 2005-2012)*.

Universidad Pedagógica Experimental Libertador (UPEL) (1998), *trabajos de grado de especialización y maestría y tesis doctorales*, Vicerrectoría de Investigación y Posgrado. Caracas, Venezuela.

Urbaneja D. (2007) “*La política venezolana desde 1958 hasta nuestros días*”, *Revista de formación sociopolítica*, Num. 7. Fundación Centro Gumilla. Universidad Andrés Bello.

Urdaneta Graciela y Grisanti Jessica (2011) *La vivienda en números*. Reporte IESA. Volumen XVI, N° 2, Abril-junio 2011. Caracas, Venezuela.

Zambrano Andrés (2007), “*Vivienda, producción y déficit*” en Reporte N° 19. www.venescopio.org.ve. CISOR, [Consultado el 07/02/2013].

ANEXOS

**SISTEMA BANCARIO.
NÚMERO DE INSTITUCIONES PRIVADAS Y DEL ESTADO, SEGÚN
SUBSISTEMA
31-12-06**

SUBSISTEMA	NÚMERO DE INSTITUCIONES		
	PRIVADAS	DEL ESTADO	TOTAL
Banca Universal 1_/	19	3	
Banca Comercial	14	-	
Banca con Leyes Especiales 2_/	-	4	
Banca de Desarrollo 3_/	5	1	
Banca de Inversión	3	1	
Banca Hipotecaria	2	-	
Empresas de Arrendamiento Financiero	-	1	
Entidades de Ahorro y Préstamo	3	-	
Fondos del Mercado Monetario	2	-	
TOTAL	48	10	

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

GERENCIA GENERAL TÉCNICA - GERENCIA DE ESTADÍSTICAS Y PUBLICACIONES

**1_/ INCLUYE EN INSTITUCIONES DEL ESTADO EL BANCO AGRÍCOLA DE VENEZUELA, C.A.
BANCO UNIVERSAL**

2_/ BANCO INDUSTRIAL DE VENEZUELA, IMCP, BANAVIH, BANCOEX.

**3_/ BANGENTE, BANCO DE DESARROLLO DEL MICROEMPRESARIO, BANCO DEL SOL,
BANCRECER, MI BANCO**

Y BANCO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE VENEZUELA (BANDES).

SISTEMA BANCARIO
NOMBRE DE INSTITUCIONES, SEGÚN SUBSISTEMA
Diciembre 2006

SUBSISTEMA / NOMBRE DE INSTITUCIÓN	SUBSISTEMA / NOMBRE DE INSTITUCIÓN
<u>BANCA UNIVERSAL</u>	BANCA CON LEYES ESPECIALES 3_/
<p>1 BANCO DE VENEZUELA, S.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>2 BANESCO BANCO UNIVERSAL, C.A. BANCO MERCANTIL, C.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>3 BANCO PROVINCIAL, S.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>4 BANCO OCCIDENTAL DE DESCUENTO, BANCO UNIVERSAL, C.A.</p> <p>5 BANCO EXTERIOR, C.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>6 BANCO DEL CARIBE, C.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>7 FONDO COMÚN, C.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>8 BANCO NACIONAL DE CRÉDITO, C.A.</p> <p>9 BANCO CANARIAS DE VENEZUELA, BANCO UNIVERSAL, C.A. BANCO CARONÍ, C.A., BANCO UNIVERSAL</p> <p>10 VENEZOLANO DE CRÉDITO, S.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>11 CITIBANK, N.A. BANCO UNIVERSAL CORP BANCA, C.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>12 C.A. CENTRAL, BANCO UNIVERSAL</p> <p>13 DEL SUR BANCO UNIVERSAL, C.A. BANCO SOFITASA, BANCO UNIVERSAL, C.A. PROVIVIENDA, BANCO UNIVERSAL, C.A.</p> <p>14 TOTALBANK, C.A., BANCO UNIVERSAL</p> <p>15 BANCO DE FOMENTO REGIONAL LOS ANDES, C.A. (BANFOANDES)</p> <p>16 3_/</p> <p>17 BANCO DEL TESORO, C.A. BANCO UNIVERSAL</p> <p>18 3_/</p>	<p>BANCO INDUSTRIAL DE VENEZUELA, C.A. 2_/</p> <p>INSTITUTO MUNICIPAL DE CRÉDITO POPULAR (IMCP) BANCO DE COMERCIO EXTERIOR, C.A. (BANCOEX)</p> <p>BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH)</p> <p>BANCA DE DESARROLLO</p> <p>BANCO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE VENEZUELA (BANDES) 3_/</p> <p>BANCO DE LA GENTE EMPRENDEDORA (BANGENTE), C.A. 2_/</p> <p>BANCO DE DESARROLLO DEL MICROEMPRESARIO, C.A. 2_/</p> <p>BANCO DEL SOL, BANCO DE DESARROLLO, C.A. 2_/</p> <p>BANCRECER, S.A. BANCO DE DESARROLLO 2_/</p> <p>MI BANCO, BANCO DE DESARROLLO, C.A. 2_/</p> <p>BANCA DE INVERSIÓN</p> <p>BANINVEST BANCO DE INVERSIÓN, C.A. SOFIOCCIDENTE BANCO DE INVERSIÓN, C.A. FEDERAL BANCO DE INVERSIÓN, C.A. BANCO DE INVERSIÓN INDUSTRIAL DE VENEZUELA, C.A. (FIVCA) 3_/</p>

22 BANCO AGRÍCOLA DE VENEZUELA,
C.A. BANCO UNIVERSAL 3_/

BANCA COMERCIAL

- 1 BANCO FEDERAL, C.A.
- 2 BANCORO, C.A.
- 3 BOLIVAR BANCO, C.A.
- 4 BANCO GUAYANA, C.A.
- 5 BANCO CONFEDERADO, S.A.
- 6 BANCO PLAZA, C.A.
BANVALOR BANCO COMERCIAL,
7 C.A.
STANFORD BANK, S.A. BANCO
8 COMERCIAL
- 9 ABN AMRO BANK, N.V. (SUCURSAL
VENEZUELA)
INVERUNIÓN BANCO COMERCIAL,
10 C.A.
- 11 BANORTE (BANORTE) BANCO
COMERCIAL, C.A.
- 12 HELM BANK DE VENEZUELA, S.A.
BANCO REGIONAL COMERCIAL
100% BANCO, BANCO COMERCIAL,
13 C.A. 1_/
- 14 BANCO DE EXPORTACIÓN Y
COMERCIO, C.A.

BANCA HIPOTECARIA

- 1 BANCO HIPOTECARIO ACTIVO, C.A.
BANCO HIPOTECARIO DE
INVERSIÓN TURÍSTICA DE
2 VENEZUELA, C.A. (INVERBANCO)

**EMPRESAS DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERAS**

- ARRENDADORA FINANCIERA**
- 1 EMPRESARIAL, C.A. ANFICO 3_/

**ENTIDADES DE AHORRO Y
PRÉSTAMO**

- MI CASA, ENTIDAD DE AHORRO Y
PRÉSTAMO, C.A.**
- 1 CASA PROPIA, ENTIDAD DE
2 AHORRO Y PRÉSTAMO, C.A.
BANPLUS ENTIDAD DE AHORRO Y
3 PRÉSTAMO, C.A.

**FONDOS DEL MERCADO
MONETARIO**

- FEDERAL FONDO DEL MERCADO
MONETARIO, C.A.**
- 2 PARTICIPACIONES VENCRED, S.A.

**FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES
FINANCIERAS**

GERENCIA GENERAL TÉCNICA - GERENCIA DE ESTADÍSTICAS Y PUBLICACIONES

1_/ Antes FINANCORP BANCO COMERCIAL, C.A.

2_/ A los fines estadísticos se incluye como BANCA COMERCIAL

3_/ Institutos de capital del estado

SECTOR BANCARIO
NÚMERO DE BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS DE
CAPITAL PRIVADO Y DEL ESTADO, SEGÚN SUBSECTOR
31-12-12

SUBSECTOR	B A N C O S		
	PRIVADAS	DEL ESTADO	TOTAL
Banca Universal 1_/	18	4	22
Banca Comercial	3	-	3
Banca con Leyes Especiales 2_/	-	4	4
Banca de Desarrollo 3_/	4	2	6
TOTAL	25	10	35

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS
GERENCIA GENERAL DE REGULACIÓN - GERENCIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO
ESTADÍSTICO

1_/ INCLUYE EN INSTITUCIONES DEL ESTADO A BANCO DE VENEZUELA, BANCO
BICENTENARIO,

BANCO DEL TESORO Y BANCO AGRÍCOLA DE VENEZUELA.

2_/ INDUSTRIAL DE VENEZUELA, INSTITUTO MUNICIPAL DE CRÉDITO POPULAR (IMCP),
BANCO NACIONAL

DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH), Y BANCO DE COMERCIO EXTERIOR, C.A. (BANCOE

3_/ BANCO DE LA GENTE EMPRENDEDORA (BANGENTE), BANCRECER, MI BANCO, BANCAMIC
BANCO DEL

PUEBLO SOBERANO, C.A. Y BANCO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DE VENEZUE
(BANDES).

SECTOR BANCARIO Y SUBSECTORES QUE LO CONFORMAN
Diciembre 2012

SUBSECTOR / NOMBRE DEL BANCO	SUBSECTOR / NOMBRE DEL BANCO
BANCA UNIVERSAL	BANCA COMERCIAL
1 BANESCO BANCO UNIVERSAL, C.A.	1 BANPLUS BANCO COMERCIAL, C.A.
2 BANCO PROVINCIAL, S.A. BANCO UNIVERSAL	2 100% BANCO, BANCO COMERCIAL, (
3 BANCO MERCANTIL, C.A. BANCO UNIVERSAL	3 BANCO DE EXPORTACIÓN Y COMERC C.A.
4 BANCO OCCIDENTAL DE DESCUENTO, BANCO UNIVERSAL, C.A.	
5 BANCO EXTERIOR, C.A. BANCO UNIVERSAL	
6 BANCO DEL CARIBE, C.A. BANCO UNIVERSAL	
7 BANCO NACIONAL DE CRÉDITO, C.A.	BANCA CON LEYES ESPECIALES 2.
8 CORP BANCA, C.A. BANCO UNIVERSAL	
9 FONDO COMÚN, C.A. BANCO UNIVERSAL	1 BANCO INDUSTRIAL DE VENEZUELA 1_/
10 VENEZOLANO DE CRÉDITO, S.A. BANCO UNIVERSAL	2 INSTITUTO MUNICIPAL DE CRÉDITO POPULAR (IMCP)
11 BANCO CARONÍ, C.A., BANCO UNIVERSAL	3 BANCO DE COMERCIO EXTERIOR, C. (BANCOEX)
12 BANCO SOFITASA, BANCO UNIVERSAL, C.A.	4 BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH)
13 BANCO PLAZA, C.A., BANCO UNIVERSAL	
14 BANCO ACTIVO, C.A. BANCO UNIVERSAL	
15 DEL SUR BANCO UNIVERSAL, C.A.	BANCA DE DESARROLLO
16 CITIBANK, N.A. BANCO UNIVERSAL	
17 BANCO ESPIRITO SANTO, S.A.	1 BANCO DE DESARROLLO ECONÓMICO SOCIAL DE VENEZUELA (BANDES)

18	INTERNACIONAL DE DESARROLLO, C.A. BANCO UNIVERSAL	2	BANCRECER, S.A. BANCO MICROFINANCIERO
19	BANCO DE VENEZUELA, S.A. BANCO UNIVERSAL 2_/_	3	BANCO DE LA GENTE EMPRENDEDOR (BANGENTE), C.A.
20	BANCO BICENTENARIO, C.A. BANCO UNIVERSAL 2_/_	4	MI BANCO, BANCO DE DESARROLLO, BANCAMIGA, BANCO DE DESARROLL
21	BANCO DEL TESORO, C.A. BANCO UNIVERSAL 2_/_	5	C.A
22	BANCO AGRÍCOLA DE VENEZUELA, C.A. BANCO UNIVERSAL 2_/_	6	BANCO DEL PUEBLO SOBERANO, C.A.

**FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y OTRAS INSTITUCIONES FINANCIERAS
GERENCIA GENERAL DE REGULACIÓN - GERENCIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO
ESTADÍSTICO**

1_/_ A los fines estadísticos se incluye como BANCA COMERCIAL

2_/_ Institutos de capital del estado

Créditos a la construcción según situación. (2005-2012). Miles de Bs.

Construcción					
CARTERA DE CRÉDITOS					
Año	VIGENTE	REESTRUCTURADA	VENCIDA	LITIGIO	TOTAL
2005	2.618.375	26.229	33.334	2.452	2.680.390
2006	4.884.074	27.987	42.379	7.742	4.962.182
2007	7.724.476	18.517	83.492	5.990	7.832.475
2008	10.006.757	47.277	151.495	11.404	10.216.933
2009	13.354.842	49.114	319.238	23.629	13.746.823
2010	14.910.888	76.158	368.278	45.305	15.400.629
2011	21.652.606	60.666	233.528	48.862	21.995.662
2012	25.881.503	56.739	174.714	16.986	26.129.942

Hipotecarios (No incluyen créditos a la construcción)					
CARTERA DE CRÉDITOS					
Año	VIGENTE	REESTRUCTURADA	VENCIDA	LITIGIO	TOTAL
2005	1.220.661	33.083	15.253	5.073	1.274.070
2006	3.551.664	22.681	16.434	3.866	3.594.645
2007	7.229.454	96.792	59.218	4.315	7.389.779
2008	11.047.792	89.542	114.965	10.155	11.262.454
2009	14.509.968	80.508	344.545	4.446	14.939.467
2010	17.660.194	31.731	359.792	6.908	18.058.625
2011	25.613.872	18.615	551.577	6.970	26.191.034
2012	35.499.299	13.885	430.085	5.041	35.948.310

Fuente: Sudeban