

DIRECCIÓN DE CONTROL DEL SECTOR SERVICIOS

BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH)

PROCEDIMIENTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS

El Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), anteriormente BANAP, es un instituto autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio, distinto e independiente del Fisco Nacional, con autonomía financiera, organizativa, administrativa y funcional, adscrito al Ministerio para la Vivienda y Hábitat, actual Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat (MPPVH), cuyo funcionamiento esta regido por la Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat.

En fecha 29-08-2003, entre el Banco de Desarrollo Económico y Social de Venezuela (BANDES) y la Corporación Venezolana de Petróleo (CVP-PDVSA), se suscribió un contrato de fideicomiso, a los fines de la administración e inversión del Fondo Fiduciario, en operaciones que atiendan a principios de liquidez, seguridad y rentabilidad, destinado a la culminación de programas y proyectos de desarrollo habitacional y de infraestructura, indicados por el fideicomitente, a través de los convenios que suscriba con los organismos públicos, quienes actuarán como organismos ejecutores.

En tal sentido, en fecha 29-11-2004, el MPPVH, el BANAP y la CVP, suscriben un Convenio de Cooperación Interinstitucional, con el objeto de regular las condiciones a través de las cuales el BANAP, coordinará e instrumentará el otorgamiento de los créditos necesarios para la ejecución de los proyectos; construcción de urbanismo de 6.022 unidades habitacionales, habilitación física y consolidación de la infraestructura existente, construcción de semillas de desarrollo endógeno, equipamiento urbano y obras de mejoramiento en el desarrollo habitacional Pueblo Nuevo, ubicado en Ocumare del Tuy, Municipio Tomás Lander del Estado Miranda.

Alcance y objetivos de la actuación

La actuación en referencia se circunscribió a revisar exhaustivamente los documentos soportes de los procedimientos, actividades y operaciones realizadas por el BANAVIH, para el otorgamiento, seguimiento y supervisión de un préstamo por Bs.F. 172,02 millones, a corto plazo con garantía hipotecaria durante el año 2005, para la construcción de la Primera Etapa del Núcleo Piloto de Innovaciones de Desarrollo Endógeno Urbano Pueblo Nuevo en el Municipio Autónomo Tomás Lander del Estado Miranda, específicamente se revisaron aquellos vinculados con el capital social de la empresa, la calificación legal, técnica y

financiera; las garantías otorgadas, la estructura del contrato de crédito a corto plazo, valuaciones e informes de inspección.

Observaciones relevantes

Falta de elaboración y aprobación de normas y procedimientos que orientaran el eficiente desenvolvimiento de las operaciones atribuida al BANAP, como el ente encargado de coordinar e instrumentar el otorgamiento de los créditos necesarios para la ejecución de los proyectos, tal como lo establecen las cláusulas segunda y novena del Convenio de Cooperación Interinstitucional, suscrito en fecha 29-11-2004, situación que ocasionó deficiencias en la ejecución de las operaciones vinculadas con el desarrollo de la “Primera Etapa del Núcleo Piloto de Innovaciones de Desarrollo Endógeno Pueblo Nuevo”; originando la paralización de la obra, y el consecuente ejercicio de acciones judiciales y extrajudiciales por parte de la institución financiera, tendentes a resarcir los posibles daños ocasionados por tal incumplimiento. Lo expuesto anteriormente se encuentra sustentado en lo siguiente:

- La situación financiera de la empresa reflejada en el Balance General al 20-05-2005, carece de validez y confiabilidad, toda vez que dicho estado financiero no se encuentra debidamente sustentado con el Informe del Comisario, ni existe evidencia de su aprobación por parte de la Asamblea de Accionistas, tal como lo prevé el artículo 275, ordinal 1° del Código de Comercio (Gaceta N° 475 Extraordinaria del 21-12-55), el cual refiere que la asamblea extraordinaria de accionistas discute, aprueba o modifica el balance con vista del informe de los comisarios; existiendo solo un informe de revisión limitada firmado por un Gerente de la Empresa, actuando como Contador Público Independiente, según se desprende del Acta Constitutiva de la misma, de fecha 04-11-2004, el cual igualmente carece de validez, toda vez que conforme las disposiciones establecidas en el numeral 2 del artículo 11 de la Ley de Ejercicio de la Contaduría Pública (Gaceta Oficial N° 30.273 del 05-12-73), los contadores públicos deberán observar en el ejercicio de las actividades que les son propias, normas de ética, entre las cuales se destacan que para emitir dictámenes sobre los estados financieros de una empresa, no debe existir relación de dependencia ni un interés directo entre éstos.
- La Gerencia de Asistencia Técnica del BANAVIH, no cuenta con adecuados mecanismos para el resguardo y custodia de la información, al evidenciarse que en el expediente del préstamo a corto plazo con garantía hipotecaria en *comento*, que reposa sus archivos, no existen documentos que demuestren la trayectoria contable financiera de la empresa, de

las actividades económicas que hubiere desarrollado; ni algún informe u otro documento que sirvan de sustento de las opiniones sobre la factibilidad financiera, legal y certificación técnica de la empresa, emitidos por la Gerencia de Créditos y Valores Hipotecarios, la Consultoría Jurídica del BANAP y la Gerencia de Producción de Misión Hábitat del MPPVH, en contravención con las disposiciones previstas en las Normas Relativas a la Clasificación del Riesgo en la Cartera de Créditos y Cálculo de sus Provisiones, Capítulo III, “De la información en los expedientes de crédito”, emitida por la Junta de Emergencia Financiera, (Gaceta Oficial N° 36.433 del 15-04-98), según las cuales las instituciones financieras deberán llevar registros mínimos de información y archivos actualizados a los fines de que se disponga de elementos para medir el riesgo de los créditos en forma integral, considerando la información financiera del cliente, su comportamiento y las garantías constituidas; así como en las disposiciones relativas a los Documentos de Respaldo y Archivo de Documentación establecidas en los numerales 4.3.12 y 4.3.14, del Manual de Normas de Control Interno sobre un Modelo Genérico de la Administración Central y Descentralizada Funcionalmente (Gaceta Oficial N° 38.282 del 28-09-2005), en los cuales se prevé que toda operación, cualquiera que sea su naturaleza, que realicen los organismos o entes públicos, debe contar con la documentación necesaria y suficiente que la respalde y demuestre su validez; e igualmente, debe ser archivada y conservada de manera adecuada; además, el primer párrafo del artículo 23 de las Normas Generales de Control Interno (Gaceta Oficial N° 36.229 del 17-06-97), refieren que todas las transacciones y operaciones financieras, presupuestarias y administrativas deben estar respaldadas con la suficiente documentación justificativa. Tal situación no permitió emitir un pronunciamiento sobre la legalidad de los procedimientos adoptados por el BANAP para el otorgamiento del referido crédito.

- El BANAP no efectuó la respectiva valoración de riesgo para la concesión y aprobación por parte de la Junta Directiva del BANAVIH, del préstamo a corto plazo con garantía hipotecaria, para la construcción de viviendas de carácter social, contraviniendo las disposiciones previstas en el artículo 5 de las Normas Relativas a la Clasificación del Riesgo en la Cartera de Créditos y Cálculo de sus Provisiones, según las cuales las instituciones financieras mantendrán un registro consolidado por cliente, que mostrará por cada uno de ellos, el total de los riesgos asumidos por la institución en virtud de las operaciones crediticias directas o indirectas, situación que además no permitió conocer el nivel de riesgo de desarrollar la inversión.

- No existe ningún avalúo que permita constatar el valor del bien otorgado en garantía por Bs.F. 344,05 millones, contraviniendo las disposiciones previstas en el Capítulo IV, de la Valoración de las Garantías, comprendidas en las citadas Normas Relativas a la Clasificación del Riesgo en la Cartera de Créditos y Cálculo de sus Provisiones, en las cuales se refiere que el valor de los bienes afectados por garantías reales será establecido mediante avalúo, practicado por un perito inscrito en el Registro de Peritos Avaluadores, llevado por la Superintendencia de Banco y otras Instituciones Financieras (SUDEBAN).
- Aun cuando la culminación de las obras fue fijada para el 20-02-2007; la obra se encuentra paralizada 25-09-2007, y en el citado expediente, no consta acta de paralización, ni evidencias de que el BANAVIH haya aplicado la sanción de multa en razón de tal incumplimiento, en contravención de lo dispuesto en el artículo 90 de las Condiciones Generales de Contratación para la Ejecución de Obras (CGCEO), Gaceta Oficial 5.096 Extraordinario del 16-09-96, el cual refiere “Si el Contratista no terminare los trabajos en el plazo estipulado o en el de la prórroga o prórrogas si las hubiere, pagará al Ente Contratante, sin necesidad de requerimiento alguno, como cláusula penal...” lo cual genera pérdidas y retrasos en la consecución del proyecto de carácter social.
- No existen documentos vinculados con la construcción de las semillas urbanas endógenizadora, situación que no permite conocer el grado de ejecución física de los centros educativos y escuelas comunales y su correspondencia con el objeto del contrato, en contravención de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2, de las CGCEO, referido a los documentos técnicos que forman parte del contrato tales como, los planos y especificaciones de la obra a ejecutar entre otros.

Conclusiones

Dado los resultados precedentemente expuestos, se concluye que el otorgamiento y administración del préstamo a corto plazo con garantía hipotecaria aprobado por el BANAP, para la construcción de la Primera Etapa del Núcleo Piloto de Innovaciones de Desarrollo Endógeno Urbano Pueblo Nuevo, presentó deficiencias administrativas, procedimentales y de control, así como la inobservancia de disposiciones legales y reglamentarias que afectaron de manera negativa la ejecución del proyecto.

Recomendaciones

Se insta a las máximas autoridades del BANAVIH a:

- Coordinar con la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, las acciones tendentes a establecer y aprobar las normativas que orienten el adecuado desarrollo de las operaciones crediticias y permitan garantizar y salvaguardar los intereses patrimoniales del estado.
- Establecer adecuados mecanismos de control, que le permitan la actualización de los expedientes de los contratos de obra, incorporando la información y documentación necesaria para conocer la situación administrativa y financiera de los proyectos.
- Practicar seguimientos y evaluaciones permanentes sobre la ejecución de obras, derivadas de contratos de préstamos, a los fines de aplicar de manera oportuna los correctivos pertinentes.