

**MODELO DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN PARA PROTOCOLIZACIÓN DE INMUEBLES EN EL BANCO NACIONAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (BANAVIH) ESTADO COJEDES.**

**MANAGEMENT AND PARTICIPATION MODEL FOR THE PROTOCOLIZATION OF REAL ESTATE IN THE NATIONAL HOUSING AND HABITAT BANK (BANAVIH) COJEDES STATE**

Rosalía del C. Balza Vásquez.

MSc. En Gerencia Pública (UNELLEZ). Ingeniera Civil (UC) y Abogada (UNELLEZ). ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-1065-8482>. Correo: [rosaliabalza8@gmail.com](mailto:rosaliabalza8@gmail.com)

Anaís Balza

Dra. En Ciencias de la Educación (ULAC), MSc. En Gerencia Pública (UNELLEZ). MSc. En Ingeniería Ambiental. (UNELLEZ) Lcda. En Química (ULA) y Abogada (UNELLEZ). Docente Asociado de la UNELLEZ - San Carlos, Cojedes. Venezuela. ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-5473-1796>. Correo: [anaisbalza29@gmail.com](mailto:anaisbalza29@gmail.com)

**Autor de correspondencia:** [rosaliabalza8@gmail.com](mailto:rosaliabalza8@gmail.com)

**Recibido:** 10/05/2023 **Admitido:** 28/06/2023

**RESUMEN**

Esta investigación consiste en el desarrollar de un modelo de gestión y participación para la protocolización de inmuebles en el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) estado Cojedes. Dicha investigación se encuentra bajo la modalidad de proyecto factible, de enfoque cuantitativo, tipo descriptiva, y de diseño no experimental de campo. En primera instancia se lleva a cabo un diagnóstico para determinar las debilidades y amenazas que presentan los adjudicatarios de inmuebles durante el proceso de protocolización en BANAVIH de este estado, donde se toma en consideración el nivel de satisfacción que presentan los usuarios al momento de solicitud de entrega de títulos de propiedad de sus respectivas viviendas. Posteriormente, se realiza la selección de estrategias de gestión de participación para desarrollar un modelo que permita mejorar y optimizar el proceso durante la protocolización de viviendas en la institución objeto de estudio.

**Palabras Clave:** Modelo de gestión, BANAVIH, Protocolización, Inmueble

**ABSTRACT**

This research consists of developing a management and participation model for the protocolization of real estate in the National Housing and Habitat Bank (BANAVIH) state Cojedes. This research is under the modality of feasible project, quantitative approach, descriptive type, and non-experimental field design. In the first instance, a diagnosis is carried out to determine the weaknesses and threats presented by users or owners of real estate during the process of protocolization in BANAVIH of this municipality, where the level of satisfaction presented by customers at the time of application for adjudication and delivery of property titles of the respective homes is taken into consideration. Subsequently, the selection of participation management strategies is made to develop a model that

allows improving and optimizing the process during the protocolization of housing in the institution under study.

**Keywords:** Management model, BANAVIH, Protocolization, Real estate.

## INTRODUCCIÓN

El incorporar en una organización pública una herramienta en particular, como un modelo de gestión, con el fin de mejorar y lograr alcanzar los objetivos y metas de la misma, podría ser una estrategia que ayude a fortalecer el manejo y misión de las instituciones públicas. Tal es el caso del Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), de aquí en adelante, donde existe un procedimiento protocolar para que se otorgue el título de propiedad de un inmueble, puesto que es de todos el conocimiento que una vivienda digna en estos tiempos es necesaria para el desarrollo emocional y afectivo en el entorno familiar, lo que expresa lo importante de contar con una vivienda propia, ya que en la actualidad se trata de un reto para la gran mayoría de familias en todo el mundo. En este sentido, las políticas para la adquisición de una vivienda, no logran causar un impacto apreciable y la realidad es que los déficits aumentan constantemente mientras que la calidad habitacional de las soluciones producidas, decae en forma permanente.

Por otra parte, las organizaciones públicas en la búsqueda de mejorar su gestión, anexan valores, como: la rapidez, la simplicidad y la toma de decisiones a corto plazo, lo cual a su vez instan a la reducción de las estructuras

burocráticas y la eliminación de trabajo innecesario. Por lo tanto, estas buscan cambios importantes basados en desarrollos tecnológicos, donde el ciudadano que solicite cualquier información pueda estar disponible y accesible de forma electrónica en la Red, facilitándose los trámites públicos, para que de esta forma pueda ser atendida su solicitud de manera eficaz.

Lo anterior, sobreviene paralelamente con la creciente importancia de la rendición de cuentas, resaltando tanto la responsabilidad por los resultados de las políticas y sus programas, como la necesidad de disponer de mecanismos e instrumentos que evalúen el desempeño y permitan informar a la sociedad. Así, siendo uno de los valores principales de dicha organización el compromiso social ante la comunidad y a fin de satisfacer sus necesidades en vivienda y hábitat, esta institución carece de herramientas que sirvan de modelo para la gestión estratégica, de manera participativa, donde se tramite de manera eficiente la atención al ciudadano en las instituciones públicas como es el caso de BANAVIH.

Esta situación se evidencia, en esta organización al momento de la protocolización, debido a que este proceso se hace complejo y conflictivo, ya que, en la actualidad existe una población representativa que no son los

adjudicados en un primer momento donde el Estado le proporcionó el certificado de adjudicación (falta de data sincerada); por tanto una de las exigencias de la Institución en estudio, para el momento de la protocolización, es que la persona que se adjudicó en el inmueble, lo esté habitando.

Por consiguiente, las personas incurren en el delito de estafa cuando traspasan, alquilan, venden los inmuebles, situación que está prohibida según los estatutos de la nación presentes en el Decreto N° 8.005; Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Emergencia para Terrenos y Viviendas, publicada en Gaceta Oficial N° 6.018 de fecha 29 de enero de 2.011 y en las cláusulas internas de los certificados de adjudicación pertenecientes al MINHVI.

Conforme a la problemática detectada, el estudio plantea la propuesta de desarrollar un modelo de gestión y participación, el cual será utilizado como herramienta para mejorar y optimizar el control y la protocolización de títulos de propiedad de inmuebles ubicado en el Complejo Habitacional Ezequiel Zamora (CHEZ) del municipio Ezequiel Zamora del estado Cojedes, de manera que, BANAVIH pueda contar con un servicio más adecuado y acorde que permita dar una respuesta eficaz y una mejor atención al usuario.

## **FUNDAMENTOS TEÓRICOS**

En el estudio realizado por Ramírez (2015), cuyo objetivo fue estudiar la participación comunitaria en el programa: Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV) en el Marco de las Disposiciones sobre participación contempladas en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y las estrategias de análisis de participación de Montero (2003) y OLPD (2006).

Específicamente se hace referencia al proceso desarrollado en el municipio Baralt, Parroquia Libertador en la Comunidad de San Joaquín, durante el periodo abril de 2013 a febrero de 2014, tiempo durante el cual se ejecutó la construcción de las primeras viviendas del programa habitacional para la zona. Esta investigación se asumió desde la perspectiva de investigación de campo de carácter cualitativo. Para la obtención de información se aplicaron entrevistas estructuradas y semi-estructuradas a diferentes actores comunitarios, además de un continuo proceso de observación directa y participante.

Como conclusión se asume que la participación comunitaria en la GMVV es una oportunidad para optimizar la política pública habitacional, y promover el empoderamiento de la comunidad. Hasta ahora se encuentra en proceso de práctica y maduración, por lo que depende del interés del Estado y la Sociedad como corresponsables, alcanzar el logro de sus objetivos.

### **Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH)**

Esta institución financiera con carácter social, adscrita al MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA HÁBITAT Y VIVIENDA (MINHVI), fue creada el 9 de mayo de 2005 para garantizar la construcción de viviendas en el país. El objeto de este Banco es promover y financiar el desarrollo del Sistema Nacional de Vivienda, planificar y financiar la producción de vivienda y hábitat, proponer y administrar las políticas de financiamiento a la producción y al consumo en vivienda y hábitat, administrar los fondos y recursos financieros que se originen por la aplicación de la Ley Orgánica del Sistema de Seguridad Social (LOSSS)

### **Gerencia de crédito hipotecario**

Su objetivo fundamental es desarrollar, aplicar productos y modelos para el financiamiento en materia de vivienda y hábitat, acordes con las capacidades económicas y la realidad social de los diferentes usuarios del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat.

### **Adjudicatario(a):**

Persona natural que no posea vivienda, a la que el Estado le adjudica una para que la habite con su núcleo familiar, cuya propiedad obtendrá al término del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato.

### **Título de Propiedad**

Es un documento utilizado para certificar que una persona es la propietaria de un

inmueble o mueble ante las autoridades de un registro o notaria.

### **Propiedad Familiar**

La Propiedad Familiar es el derecho sobre la vivienda destinada única y exclusivamente al uso, goce, disfrute y disposición

### **Propiedad Multifamiliar**

La Propiedad Multifamiliar es el derecho sobre el terreno, inmuebles, y las áreas de uso y disfrute común, de todos los miembros de las Unidades Familiares.

### **Protocolización**

Es el acto por el cual un notario o escribano incorpora los documentos y actas que autoriza a un “protocolo notarial”, que a su vez constituye una serie ordenada de escrituras matrices dotadas de formalidades específicas determinadas por la ley, que posteriormente pueden ser convertidas en escrituras públicas.

### **METODOLOGÍA**

La investigación se enmarcara bajo la modalidad de un proyecto factible con enfoque cuantitativo, este último Arias (2012:14) lo define como: Cuando el objetivo es describir ciertas características de un grupo mediante la aplicación de un cuestionario, el análisis estadístico más elemental radica en la elaboración de una tabla de distribución de frecuencias absolutas y relativas o porcentajes, para luego generar un gráfico a partir de dicha tabla.

Por su parte para Hernández, Fernández y Batista (2008:05), refieren que “el enfoque cuantitativo usa recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica y el análisis estadístico para establecer patrones de comportamiento y probar teorías”

Dentro de esta perspectiva, se propone un modelo de gestión y participación todo ello, a través de un proceso o plan operativo viable para dar una alternativa de solución ante la problemática en estudio. Igualmente, está fundamentado en una investigación cuantitativa, porque se obtendrán datos relativos al trabajo directamente de las fuentes de información primaria, empleando observaciones como los actores directos del problema. Con referencia a este estudio sobre proponer un modelo de gestión y participación para protocolización de inmuebles en el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH) estado Cojedes, se enmarcará en una investigación de tipo descriptiva que según Arias (2012:24), “consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo con el fin de establecer su estructura o comportamiento”. Es así como la investigación planteada, utilizará el análisis numérico mediante la estadística descriptiva. En este mismo orden de ideas, el estudio se ubica en un estudio de campo, de nivel descriptivo, no experimental.

De acuerdo Arias (2012:30), expresa que: El diseño de campo “consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos (datos primarios), sin manipular o controlar variable alguna”. Lo que significa que el investigador obtiene la información pero no altera las condiciones existentes. Esta definición establece que son recogidos directamente, sin que ocurra una manipulación para alterar los mismos dependiendo de las condiciones.

La Población y Muestra, esta queda delimitada por el problema y por los objetivos del estudio”. En relación al presente estudio, la población objeto se encuentra conformado por cuatro (04) funcionarios públicos que laboran en la oficina de BANAVIH, y 2448 adjudicatarios de viviendas (apartamentos) del Complejo Habitacional Ezequiel Zamora (CHEZ) del municipio Ezequiel Zamora, estado Cojedes.

Es pertinente ubicar la muestra desde la perspectiva de la definición del término. Así, lo señala Bernal (2006:42), al referirse a esta como “la parte de la población que se selecciona, y de la cual realmente se obtiene la información para el desarrollo del estudio y sobre la cual se efectuará la medición y la observación de las variables objeto de análisis”. Por tal motivo, en esta investigación es pertinente indicar dos (02) unidades de análisis, una de ellas perteneciente al estrato I, que

representa una población de 2448 de los adjudicados en los apartamentos del CHEZ, estratificados en 17 Zonas del Complejo, que están conformadas por 06 torres o edificios, de los cuales cada uno cuenta con 24 apartamentos, por lo que se considera que de cada torre o edificio se encuestó de entre 03 a 04 personas adjudicadas en dicho inmueble representada en una muestra estratificada lo que implica dividir a la población en clases o grupos, denominados estratos.

Las unidades incluidas en cada estrato deben ser relativamente homogéneas con respecto a las características a estudiar. Como parte de este muestreo, se tomó una sub muestra a partir de cada estrato mediante un procedimiento aleatorio simple, de modo que para obtener la muestra general se combinan las sub muestras de todos los estratos quedando un total de 19 personas, y para la población de los cuatro (04) funcionarios públicos que pertenecen a la oficina del BANAVIH, la muestra quedaría igual debido a que la cantidad de la población ya la representa

## **PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

Partiendo de los resultados obtenidos para la presente investigación y con base al análisis realizado, se determinó que el proceso de protocolización, se realiza con el objetivo de acelerar los procesos para aumentar las entregas de documentos de propiedad a beneficiarios de la GMVV en este.

De igual manera, los directores e integrantes del Sistema Nacional de vivienda y Hábitat estatales deben acelerar los censos de las datas sociales y técnicas para determinar la poligonal de los urbanismos, los linderos y las unidades familiares para así avanzar en el cumplimiento de las metas establecidas.

Con la protocolización de la titularidad de las viviendas, además de ser imprescindible para cada adjudicatario, se inicia el proceso de recuperación de los recursos invertidos por el Estado, para su reinversión en materia de hábitat y vivienda, brindando así la oportunidad a otros venezolanos de tener una vivienda digna. Por tanto el trabajo de los Comités de Protocolización del Banaviv debe hacerse en todo el estado, para así otorgarles a los beneficiarios de la Gran Misión Vivienda Venezuela los documentos de propiedad de sus hogares.

De todo lo anterior, se evidencia la necesidad, de desarrollar una propuesta orientada a diseñar un modelo de gestión y participación para la protocolización de inmuebles en BANAVIH del estado Cojedes. A continuación se presenta el desarrollo y elaboración de un modelo de gestión y participación para protocolización de inmuebles, dirigido a fortalecer y mejorar el control y protocolización en BANAVIH, según la adjudicación de inmuebles en el Estado Cojedes.

En vista de este estudio diagnóstico se llevó a cabo el desarrollo y elaboración de un modelo de gestión y participación para protocolización de inmuebles, dirigido a fortalecer y mejorar el control y protocolización en BANAVIH, según la adjudicación de inmuebles en el Estado Cojedes.

A partir de los resultados obtenidos, en las fases anteriores en esta etapa, se logró establecer las exigencias necesarias para desarrollar una nueva propuesta de un modelo de gestión y participación para protocolización de inmuebles, dirigido a fortalecer y mejorar el control y protocolización en BANAVIH, que a continuación se presenta.

### **Proyecto estratégico plan nacional de protocolización**

#### 1. Procedimientos para documentar

- Levantamiento de información socio económica y conformación de expediente.
- Aplicación de condiciones de financiamiento.
- Elaboración de documentos de propiedad.

#### 2. Documentos a consignar por el Beneficiario

- Certificado de Pre-asignación y Acta de Compromiso, debidamente emitida por la Inmobiliaria Nacional S.A.
- Planilla de solicitud de Crédito Hipotecario
- Copia de la Cédula de Identidad del solicitante y co-solicitante (si aplica).
- Copia del Registro de Información Fiscal (R.I.F) Actualizado.

- Original de la Constancia de Trabajo con fecha de emisión no mayor a tres (3) meses, en la cual se indique: nombre, apellido, cargo, antigüedad, ingreso total mensual, dirección y teléfono del trabajador; y, número de registro de información fiscal (RIF) y sello húmedo de la empresa.

- Formato del Balance familiar, establecido por el BANAVIH

- En el caso de que el solicitante o co-solicitante trabaje por cuenta propia debe anexar certificación de ingresos firmada por un C.P.C (validez de 90 días) o perciba ingresos adicionales

- Estado de Cuenta a la fecha de los aportes al Fondo de Ahorro Obligatorio para la Vivienda (FAOV)

- Fondo de Ahorro Voluntario para la Vivienda (FAVV), que incluya los ingresos ordinarios y extraordinarios (Si aplica).

- Declaración Jurada de no poseer vivienda principal.

- Estados de cuenta bancarios correspondientes al último mes.

- Fotocopia de la declaración de Impuesto Sobre la Renta del últimos periodo fiscal o declaración de no contribuir al mismo.

#### 3. Conformación de expediente

##### Identificación

- Copias cedula de identidad beneficiario y co-solicitante (vigente)

- Copia del R.I.F beneficiario y co-solicitante (actualizado)
  - Copia de cedula de identidad hijos mayores de 9 años, menores copia partida de nacimiento
  - Solvencia de FAOV o FAVV
- Balance financiero
- Formato de balance financiero (formato BANAVIH).
  - Constancia de trabajo actualizada beneficiario y co-solicitante.
  - Constancia de trabajo y/o certificación de ingresos si es comerciante o trabajador independiente (visado por contador colegiado).

Estado civil

- Copia de carta de soltería (obligatoria)
- Constancia de unión estable de hechos (obligatoria)

- Acta de matrimonio (obligatoria)
- Copia de certificado de defunción (obligatorio)

- Copia de sentencia de divorcio.

Condiciones del Núcleo familiar

- Copia de certificado de alto riesgo emitido por defensa civil (obligatorio)
- Constancia de refugiado (obligatorio)
- Informe medico
- Constancia de incapacidad o copia del carnet COPREDIC (obligatorio)

4. Documentos que emanan del departamento de protocolización y documentación regional

- Título de propiedad multifamiliar (TPM)
- Título de propiedad unifamiliar (TPU)

Dados las etapas donde se presentan paso a paso el proceso de protocolización, mostrado en la siguiente figura 1

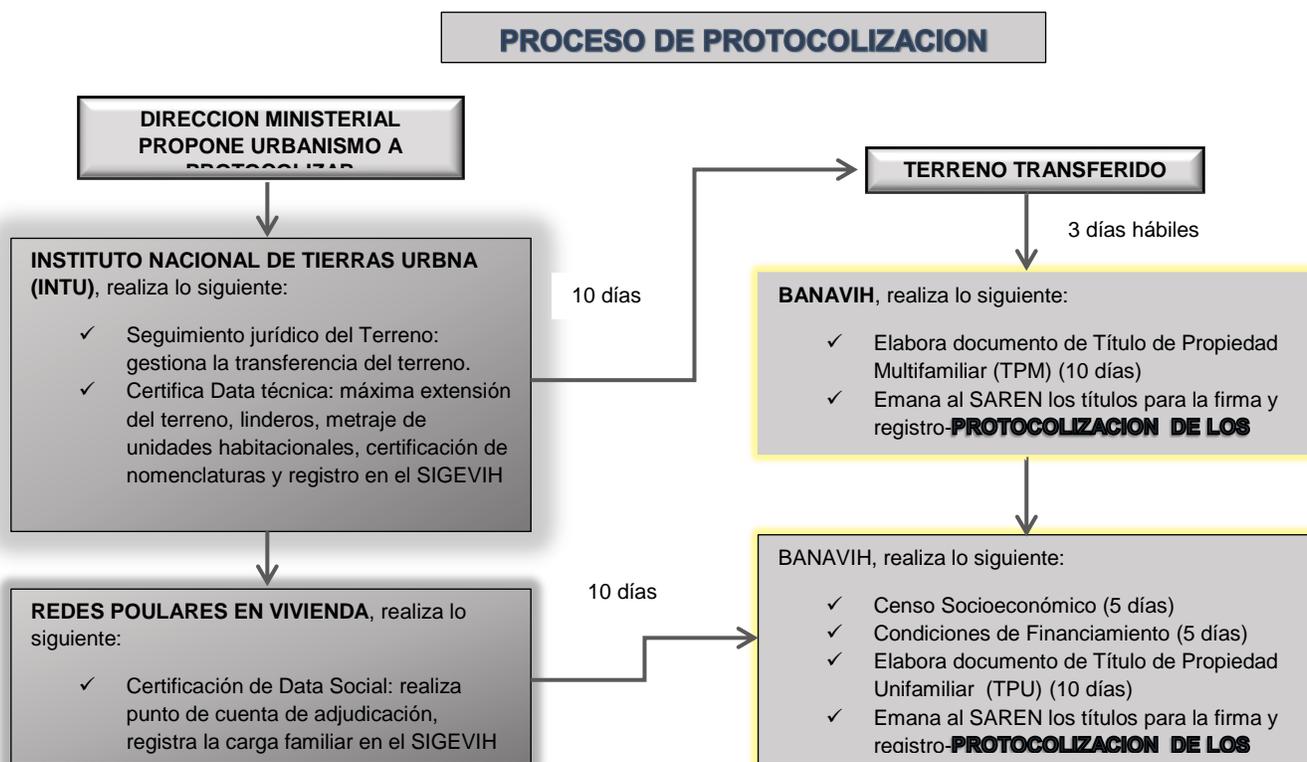


Figura 1. Proceso de Protocolización

Fuente: Elaboración propia (2022).

### CONCLUSIONES

Considerando los resultados obtenidos y los objetivos planteados para el desarrollo de la investigación se puede concluir lo siguiente:

En primer lugar se diagnosticó la situación actual en materia de la gestión y participación de los beneficiarios queda en evidencia en las encuestas realizadas que estos no cumplen en su mayoría las Leyes de la Gran Misión Vivienda Venezuela en el estado Cojedes; de la participación que se le debe dar al ciudadano en cuanto a materia de vivienda se refiere, por otra parte no se desarrollan políticas orientadas a medir la gestión estratégica en los procesos de protocolización y adjudicación de viviendas, no se diseñan acciones para el manejo eficiente de esta área, además existe un desconocimiento sobre lo que son los modelos gerenciales y la planificación estratégica, lo que ha traído como consecuencia que no se tomen las decisiones acertadas y que no siempre existe un total seguimiento, control ya que una vez culminado el procedimiento de documentación, se debe pasar la información al departamento de control y seguimiento; con la finalidad de poder mantener una data y control sobre lo ejecutado, protocolizado o documentado, de los desarrollos habitacionales de la Gran Misión Vivienda Venezuela. lo que ha afectado el

desempeño y la garantía para el desarrollo de los procesos operativos y administrativos de la misma.

En segundo lugar, se caracterizó y se determinó los diversos mecanismos que se implementan para la protocolización en BANAVIH, identificando la normativa y regulaciones existentes que determinan los requerimientos legales en cada uno de ellos, según la adjudicación de inmuebles en el Estado Cojedes, lo que se pudo constatar que el proceso para la protocolización establecido en la normativa está muy complejo y engorroso lo que lo hace inentendible para los beneficiarios y una tarea ardua para los funcionario al momento de aplicar el proceso de la protocolización

Para finalizar, se desarrolló un modelo de gestión y participación para el mejorar el proceso en la dirección del área de protocolización en Banaviv del estado Cojedes, el cual constó de 2 fases, la primera de la construcción de 3 talleres teóricos y prácticos en los cuales se capacitó a los funcionarios, para conocer acerca de la información presente en la normativa y adecuarla de forma más adecuada y sintetizada para que el proceso de protocolización sea más veraz y efectivo, además de formarlos en la parte de

planificación estratégica y la segunda fase donde se desarrolló el modelo el cual se presentó tipo guía como una idea para el desarrollo más eficiente en el proceso de la protocolización en la institución en estudio.

La presente investigación permitió conocer algunas fallas que se han venido presentando en el departamento de protocolización, control y seguimiento estado Cojedes, en relación al manejo de la información de la data, generando esto inconvenientes desde el punto de vista administrativo y organizacional, lo que ha generado un malestar no solo dentro de la institución sino con los usuarios de dicha institución.

En este sentido, se generó una propuesta con la finalidad de restituir la problemática presente, y de esta manera brindar las herramientas necesarias para que estos puedan mejorar el manejo de los procesos que dan para la protocolización de viviendas, para así garantizar la operatividad de la institución y de esa forma beneficiar tanto al personal como a los usuarios o beneficiarios con el BANAVIH del estado Cojedes. Es por ello, que tomando en consideración todo lo antes planteado se puede recomendar que:

1. Se presente a las autoridades de la institución los resultados de la presente investigación con la finalidad de tomar acciones sobre las fallas diagnosticadas.

2. Que se trabaje en conjunto con los usuarios y beneficiarios para que participen y conozcan la normativa de la Gran Misión Vivienda Venezuela

3. Que se ejecute el modelo desarrollado para la consecución de las metas y objetivos planteados para el mejoramiento de los procesos que se lleva a cabo en el BANAVIH.

## REFERENCIAS

- Arias, F. 2012. El Proyecto de Investigación. Caracas: Editorial Episteme. P.p 24-25, 51-52
- Banco Nacional de la Vivienda y Habitat. 2010. La Institución. [Documento en línea] en <http://www.banavih.gob.ve/> [Consultado en Septiembre, 2022].
- Bernal, T. 2006. Metodología de la investigación para administración economía y ciencias sociales. Segunda Edición. Ediciones Person Colombia. P. 42.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. 1999. Gaceta oficial N°5.453 extraordinaria del 24 de marzo del 2000. Caracas Venezuela.
- Hernández R., Fernández C., y Baptista P. 2006. Metodología de la Investigación. 2da Edición. Editorial Mc Graw Hill-Interamericana de México S.A. de CV.
- Instituto Nacional de Estadística de Venezuela y Otros 2020. Encuesta Nacional de Presupuestos Familiares, Venezuela 2020. (Venezuela).

Ramírez, E. 2015. Participación comunitaria en la Misión Vivienda en Venezuela. Maracaibo, estado Zulia. [Documento en línea]

<https://www.aacademica.org/egda.ramirez.ac/vedo/2.pdf>. P. 4. [Consultado en Septiembre, 2022].

República Bolivariana de Venezuela. 2011. Decreto N° 8.005 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de emergencias para terrenos y Viviendas. Publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.018. Caracas.

Sabino, C. 2003. El proceso de investigación. Libro digital. Digital. Disponible en: <http://paginas.ufm.edu/sabino/PI.hym> [consulta. 2022]