

308909

UNIVERSIDAD PANAMERICANA 14



FACULTAD DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M.

294181

LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO
LIMITADO DEL RAMO HIPOTECARIO. COMO
INTERMEDIARIAS FINANCIERAS DEL FONDO DE
OPERACIONES Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A
LA VIVIENDA (FOVI)

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARIA DEL ROCIO LOERA GOMEZ

DIRECTOR DE TESIS: LIC. EDUARDO PRECIADO BRISERO

MEXICO, D. F.

2001



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A MI ESPOSO

Quien con su amor y motivación me apoyó en la culminación de mi carrera y me impulsa cada día para seguir adelante.

A MI MADRE

Quien con su cariño, dedicación y esfuerzo ayudaron a mi formación profesional y personal.

A MIS ABUELOS

Por las múltiples muestras de cariño que me demostraron durante toda mi vida.

A MIS HERMANOS

Por el cariño apoyo y comprensión que me han brindado.

AL LICENCIADO EDUARDO PRECIADO BRISEÑO

Por los valiosos consejos y enseñanzas que me dio, los cuales ayudaron a concluir mi carrera.

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	1
<u>CAPITULO I</u>	
SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO	
1.1.- Antecedentes.	3
1.1.1.- Non Bank Banks.	4
1.1.2.- Near Banks.	5
1.1.3.- Surgimiento de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado con el Tratado de Libre Comercio.	8
1.2.- Concepto de Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	9
1.3.- Marco Legal y Reglamentación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.	10
1.3.1.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en el Sistema Financiero Mexicano.	14
1.3.2.- Regulación.	18
1.4.- Operaciones.	24
1.4.1.- Operaciones Pasivas.	24
1.4.2.- Operaciones Activas.	26
1.4.3.- Operaciones Conexas.	26

1.4.4.- Otros ingresos financieros.	27
1.5.- Clasificación.	27
1.6.- Problemática y Ventajas.	28
1.7.- Objeto Limitado.	30
1.8.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario.	32

CAPITULO II

FIDEICOMISO

2.1.- Antecedentes del Fideicomiso.	35
2.1.2.- Roma.	35
2.1.3.- Edad Media.	36
2.1.4.- "Use" Inglés y Trust Anglosajón.	37
2.1.5.- Antecedentes del Fideicomiso en México.	38
2.2.- Doctrina del Fideicomiso.	39
2.2.1.- Negocio Fiduciario.	39
2.3.- Teorías sobre el Negocio Fiduciario.	41
2.3.1.- Teoría del Mandato.	41
2.3.2.- Teoría del Patrimonio de Afectación.	41
2.3.3.- Teoría del Desdoblamiento del Derecho de Propiedad.	42
2.4.- Elementos del Fideicomiso.	42
2.4.1.- Personas en el Fideicomiso.	43
2.4.1.1.- Fideicomitente.	43
2.4.1.2.- Fiduciario.	44
2.4.1.3.- Fideicomisario.	48
2.4.2.- Otros Elementos del Fideicomiso.	49
2.5.- Diversas Clases de Fideicomisos.	52
2.5.1.- Fideicomisos Públicos y Privados.	52

2.5.1.1.- Fideicomisos Públicos.	52
2.5.1.2.- Fideicomisos Privados.	56
2.5.2.- Fideicomisos Traslativos, de Garantía y de Administración.	56
2.5.2.1.- Fideicomisos Traslativos.	56
2.5.2.2.- Fideicomisos de Garantía.	57
2.5.2.2.1.- Procedimiento de Ejecución.	60
2.5.2.2.2.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y los Fideicomisos de Garantía.	61
2.5.2.3.- Fideicomisos de Administración.	64

CAPITULO III

BANCO DE MEXICO

3.1.- Antecedentes.	67
3.1.1.- Fundación.	67
3.1.2.- Evolución Histórica.	68
3.2.- Naturaleza Jurídica.	71
3.2.1.- El Banco de México No Forma Parte de la Administración Pública Federal.	72
3.2.2.- Autonomía.	73
3.3.- La Designación como Fiduciario.	75
3.4.- Finalidades.	75

CAPITULO IV

FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA

4.1.- Constitución y Funcionamiento.	79
4.2.- Estructura del Fideicomiso FOVI.	84
4.3.- Programa Financiero de Vivienda del FOVI.	84
4.3.1.- Características del Programa.	88
4.3.2.- Características y Requisitos del Adquirente.	89
4.3.3.- Requisitos Indispensables para que los Promotores Puedan Participar en las Subastas del FOVI.	89
4.3.4.- Programa Especial de Crédito y Subsidios a las Viviendas PROSAVI.	90
4.3.4.1.- Objetivos.	94
4.3.4.2.- Apoyos.	94
4.3.4.3.- Viviendas del Programa.	95
4.3.4.4.- Beneficiarios del Programa.	95
4.3.4.5.- Requisitos para los Compradores.	96
4.3.4.6.- Participación de los Compradores.	96
4.3.4.7.- Pago del Crédito.	99
4.4.- Nuevos Proyectos.	100
4.4.1.- Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda (PROSAVI).	100
4.4.2.- Programa de Financiamiento a la Vivienda (PROFIVI).	101
4.5.- Operaciones Realizadas y Expectativas para el Año 2001.	102

CAPITULO V

REGULACIÓN ESPECÍFICA PARA LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

5.1.- Reglas.	108
5.1.1.- Requisitos.	109
5.1.1.1.- Acceso.	109
5.1.1.2.- Solicitud de Registro.	109
5.1.1.3.- Resolución del Comité Técnico del FOVI.	110
5.1.1.4.- Participación de las Personas Morales en el Capital Social de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.	111
5.1.15.- Información Complementaria y Modificaciones.	113
5.1.2.- Operación.	114
5.1.2.1.- Destino de los Créditos.	114
5.1.2.2.- Documentación e Informes.	114
5.1.2.3.- Cobranza, Administración de Cartera y Sistemas de Contabilidad y Cómputo.	115
5.1.2.4.- Cartera Vencida.	116
5.1.3.- Diversificación de Cartera.	117
5.1.3.1.- Diversificación Geográfica.	117
5.1.3.2.- Diversificación por Acreditado.	117
5.1.3.3.- Concentración Gremial.	118
5.1.4.- Requisitos de Originación y Servicio.	118
5.1.5.- Apalancamiento.	119

5.1.6.- Créditos Relacionados.	121
5.1.7.- Calificación de Cartera.	122
5.1.8.- Grupo de Intereses Comunes.	122
5.1.9.- Incumplimientos.	123
<u>CONCLUSIONES</u>	124
<u>BIBLIOHEMEROGRAFIA</u>	129

INTRODUCCION

A partir de la globalización que se comienza a dar en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari, México tuvo la necesidad de incorporar figuras de comercio distintas a las ya existentes, todo con el fin de atraer capitales externos y así incentivar la economía del país.

En un afán de incorporar nuevas figuras en el ámbito financiero en el Tratado de Libre Comercio con América del Norte se incluye en un capítulo la creación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, instituciones inspiradas en los Non Bank Banks norteamericanos y a los Near Bank Banks de Canadá pero " a la mexicana ", ya que no se incorporan los elementos de constitución ni de operación pero sin embargo entre otros elementos, estas sociedades sí pueden captar recursos del público en general, sin necesidad de tener un gran respaldo financiero. La incorporación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado a nuestra legislación fue a través de la brillante idea de crearlas en la Ley de Instituciones de Crédito en una norma de carácter prohibitivo como una excepción al artículo 103 de dicho ordenamiento.

Lo anterior trajo problemas en la operación de las primeras Sociedades Financieras de Objeto Limitado, ya que las que contaban con un respaldo Internacional o pertenecientes a un grupo financiero no iniciaron operaciones de inmediato, sino que hasta la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emitió las reglas a las que se deben de sujetar las mismas, sin embargo en un principio ni las propias autoridades lograban clasificar a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en virtud de que realizan una actividad especial del crédito y se encuentran limitadas en su captación y colocación, pero como ya mencionamos, se encuentran insertas en la Ley de Instituciones de Crédito, situación que hasta hoy día sigue causando confusión, porque existe quien dice que se encuentran

desreguladas y otros opinan que tienen un marco supletorio directo, situación que en todos los casos es aplicable.

Ahora bien, desde el punto de vista de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo Hipotecario desde su constitución nacieron "muertas", ya que si no contaban con un apoyo financiero proveniente del exterior o de sus accionistas, era muy difícil o casi imposible cumplir con su objeto social, ya que quién podría invertir en valores que estas emitieran si las mismas eran de nueva creación, todo esto en virtud de que si comprendemos el negocio de la inversión de valores existen dos elementos fundamentales "confianza y seguridad".

Fue entonces, cuando, sin llegar a cumplir inicialmente con su objeto social, se adoptó la captación de recursos mediante el préstamo de otras instituciones financieras. Motivo de lo anterior, se presentó otro problema, cómo competir y obtener ganancias cuando, quienes prestaban dinero, es decir los bancos, ofrecían tasas más accesibles que las que pudiese ofrecer una Sociedad Financiera de Objeto Limitado. Afortunadamente para dichas instituciones, los Bancos dejaron de atender el mercado hipotecario y particularmente el de interés social, en virtud del famoso error de 1994, en donde tuvieron la necesidad de cerrar el otorgamiento de créditos esta coyuntura fue aprovechada por algunas Sociedades Financieras de Objeto Limitado hipotecarias ya constituidas pero con muy poco nivel de operación.

Es así cuando el Banco de México a través de un fideicomiso denominado "Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), empieza a buscar intermediarios financieros para la colocación de recursos con el fin de solucionar el problema de la escasez de vivienda en México, siendo así el inicio real de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado hipotecaria.

CAPITULO I

SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

1.1 ANTECEDENTES

En los Estados Unidos, hace aproximadamente quince años, algunas empresas trasnacionales dedicadas a diversos giros percibieron una gran oportunidad de negocios. Esta oportunidad consistía en aumentar sus ventas al brindar financiamiento especializado a sus clientes.

Para explotar dicha oportunidad crearon el concepto de los Bancos No Bancos, o como se les conoce en inglés: Non Bank Banks, las cuales son instituciones que se dedican a prestar dinero al público y a recibir depósitos. Sus utilidades provienen del diferencial entre tasas de interés activas y pasivas, con la limitación a diferencia de los bancos tradicionales de que los préstamos que otorgan son sólo para un fin específico.

Los antecedentes principales de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se encuentran en dos instituciones, una creada en Estados Unidos, llamada Nonbank Bank y la otra creada en Canadá llamada Near Bank.

1.1.1 NONBANK BANKS

Los Nonbank Banks son instituciones creadas por empresas norteamericanas no financieras para ofrecer mejores servicios de crédito a su nicho de mercado. Son el resultado de una búsqueda por mejorar los productos y los servicios que una compañía proporciona a sus clientes.

Las empresas comerciales e industriales buscan servicios financieros más eficientes y específicos que permiten al ciudadano norteamericano común comprar fácilmente a crédito. Los bancos cubren esta función, pero el servicio que prestan estos no es tan especializado, es decir, no se enfoca directamente a prestar el servicio de crédito en función y con las características específicas del bien, sino que se enfoca principalmente a colocar el dinero y a obtener la mayor utilidad posible a través de la tasa activa que aplique. En adición a lo anterior a la banca tradicional le resulta muy costoso tener personal y servicios especializados en cada producto de consumo que requiera financiamiento.

Como se había mencionado anteriormente, el público necesita créditos especializados y algunas empresas detectaron esta necesidad como una oportunidad de aumentar su participación en el mercado.

Algunas empresas en Estados Unidos pensaron en la posibilidad de tener su propio banco para otorgar créditos especializados a su giro lo cual resultó imposible ya que la Federal Bank Holding Company (BHCA) que es la ley que regula a los bancos y a sus controladoras, prohíbe a las empresas comerciales tener participación en bancos. La solución que se le dio a este problema consistió en que con anterioridad a 1987, la definición de Banco se limitaba a la institución que aceptara depósitos y otorgara diversos tipos de crédito. De lo anterior resultaba que si un Banco realizaba exclusivamente una de las actividades

mencionadas no se le consideraría como tal y sus empresas relacionadas no estarían reguladas por la BHCA.

Con fundamento en lo expuesto, se empezaron a constituir empresas que reciben depósitos del público y prestan dinero a un rubro específico, las cuales no eran Bancos en virtud de que no otorgaban diversos tipos de crédito. A este tipo de instituciones financieras se les conoce como Nonbank Banks, estas se dedican a financiar todo tipo de giros y pueden ser controlados por todo tipo de empresas.

Los Nonbank Banks se clasifican en dos grandes grupos:

a) Grandfathered Nonbank Banks, los cuales pueden recibir depósitos del público y colocar recursos para un fin específico.

b) NonBank Banks, los cuales tienen su objeto limitado en virtud de no poder captar recursos vía depósitos, ello limita seriamente sus actividades. En Estados Unidos se dedican a administrar fideicomisos y tarjetas de crédito, en general no financian ningún otro bien o servicio, ya que solamente podrían hacerlo con el capital aportado por sus accionistas.

1.1. 2 NEAR BANKS

Los Near Banks son instituciones financieras que fueron creadas en Canadá y son reguladas principalmente, por la Ley de Sociedades de Inversión Canadiense. Estos comenzaron como empresas dedicadas a otorgar préstamos hipotecarios. A medida de que las necesidades del mercado fueron creciendo, se expandieron las actividades de los mismos en razón de colocar fondos para consumo personal, hipotecas residenciales o comerciales, administración de fideicomisos, entre otros.

Las actividades de los Near Banks datan de 1850 cuando se fundó la primer compañía de préstamo hipotecario dedicada como su nombre lo indica, a recibir depósitos del público y colocar los fondos a préstamos relacionados con la compra de terrenos, casas o negocios.

Su función siempre ha sido la de motivar el ahorro interno con el propósito de que los miembros de una población tengan acceso a bienes raíces, cuyo valor es difícil de alcanzar si se busca lograrlo de forma individual.

La principal característica de los Near Banks es que sus miembros se asocian en organizaciones democráticas, califican la solvencia económica de cada individuo y le prestan dinero para adquirir un inmueble. Los fondos se obtienen de la suma de todos los depósitos. Es necesario acumular cierto tiempo como miembro depositante constante para poder acceder a un préstamo del Near Bank canadiense.

Estas instituciones fueron las primeras en Canadá en realizar operaciones automatizadas por sistemas electrónicos e iniciaron las operaciones internacionales en línea. Asimismo, se les considera las primeras instituciones en ofrecer cuentas con capitalización diaria, planes de pago flexibles para hipotecas y los primeros emisores de títulos valor respaldados por bienes inmuebles. Estas emisiones son el antecedente de la bursatilización de hipotecas a nivel mundial.

Este instrumento financiero que coloca en bolsa préstamos hipotecarios genera ahorro a largo plazo y desarrollo inmobiliario en el país que se aplique. Esto gracias a que desarrolla un mercado secundario que minimiza el riesgo por falta de liquidez de los inversionistas. Al mismo tiempo, aumenta el interés del público por financiar la construcción, debido a que la liquidez de su inversión es de corto plazo. Si las personas pudieran comprometer su patrimonio en inversiones que no les permitieran acceso a sus recursos en por lo menos en

veinte años, habría mucho ahorro interno a largo plazo y los periodos de los créditos en que se colocaran estos recursos podrían ser más amplios. Sin embargo, la falta de certidumbre en cuanto a necesidades futuras hace que la gente prefiera mayor liquidez de sus inversiones. Es aquí donde la bursatilización cumple una importante función, porque si una persona compra un papel por vencimiento a veinte o treinta años y este papel está colocado en un mercado de valores, puede venderlo en cualquier momento, aun cuando no se haya vencido.

Los Near Banks se dividen en diversas clases, dependiendo de las operaciones específicas que lleven a cabo, pueden ser fiduciarios, hipotecarios o inmobiliarios, uniones de crédito, cajas populares e instituciones de ahorro gubernamentales. Destacan las compañías hipotecarias por la importancia que han tenido en cuanto a la innovación en el sistema financiero canadiense y el apoyo que han dado a pequeñas comunidades de ese país.

En la actualidad, la legislación canadiense restringe las actividades de los Near Banks, basada en la experiencia sufrida al final de la década de los 70's, ya que durante la misma, las tasas de interés subieron repentinamente y muchos Near Banks habían dado préstamos hipotecarios a largo plazo, pagaderos con tasas fijas. Esto provocó graves dificultades para el sistema financiero porque las tasas pasivas eran mayores que las activas. Durante los cinco años siguientes a 1979 alrededor de quince compañías fiduciarias y de préstamos hipotecarios quebraron.

1.1.3 SURGIMIENTO DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO EN MEXICO CON EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO

En México las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, nacen principalmente con el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, por sus siglas conocido como TLCAN. Como mencionamos en los capítulos anteriores en Estados Unidos de América y Canadá ya existían dos figuras similares que fueron el antecedente de las mismas, por lo que en mi opinión las Sociedades Financieras de Objeto Limitado nacen bajo estas circunstancias por insistencia de estos dos países, en virtud de que el Tratado de Libre Comercio de América del Norte las contempla como parte del intercambio comercial en el rubro de servicios financieros.

Es así que pocos meses antes de la firma de dicho Tratado se publicó la reforma en la que se contenía la creación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado a partir de una excepción a la prohibición para captar recursos del público señalada en la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito y así poder proceder a la firma del mismo el día 17 de diciembre de 1992.

Asimismo, en el año de 1993 antes de que las empresas extranjeras pretendieran establecerse en territorio mexicano, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emitió un reglamento en donde se regula su existencia y limita las operaciones de las mismas, previendo los conflictos con las empresas extranjeras que hubieron podido suscitarse. Cabe resaltar que no se planteó la existencia de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado como empresas que cubrieran una necesidad del sistema financiero, sino que únicamente se emitió un reglamento para limitar las operaciones a estas organizaciones antes de que surgieran conflictos con extranjeros.

Es así como dichas instituciones financieras en México surgen como una figura muy similar a las operaciones que realizan los Nonbank Banks norteamericanos. La principal diferencia es que no pueden recibir depósitos del público. La única forma de captar recursos directamente de los inversionistas mexicanos es colocando instrumentos que estén inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, es decir, colocando acciones o instrumentos de deuda a través de la Bolsa Mexicana de Valores.

1.2 CONCEPTO DE SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO

La definición que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público hace de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado es: "...personas morales que tienen por objeto captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorgar créditos para determinada actividad o sector."¹

Cabe mencionar que con fundamento en lo dispuesto en el inciso I, numeral 3º de las Reglas a las que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, estas deberán estar constituidas como sociedades anónimas.

Por lo tanto, podemos decir que una Sociedad Financiera de Objeto Limitado es una sociedad anónima que autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, coloca recursos entre el público mediante el financiamiento a sus clientes dentro de una sección específica de la economía, es decir, sólo atiende la demanda crediticia de aquellos particulares que realizan una determinada actividad económica, o bien, que por sus características se encuentran dentro de determinada posición en el mercado.²

¹ Revista Mexicana de Ejecutivos en Finanzas, Marzo 1996, p. 12.

² O'Gorman Merino, Tomás, *Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado*, Tesis Profesional, México, 1999 p.51.

1.3 MARCO LEGAL Y REGLAMENTACION DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

En 1993 se reforma la Ley de Instituciones de Crédito, adicionándose a su artículo 103 la fracción cuarta, que contempla la creación de sociedades financieras similares a aquellas que operaron antes de la creación de la banca múltiple, quedando dicha fracción de la siguiente manera:

“Artículo 103: Ninguna persona física o moral, podrá captar directa o indirectamente recursos del público en el territorio nacional, mediante actos causante de pasivo directo o contingente , obligándose a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior a:

I. Las instituciones de crédito reguladas en la presente ley, así como a los demás intermediarios financieros debidamente autorizados conforme a los ordenamientos legales aplicables;

II. Los emisores de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, respecto de los recursos provenientes de la colocación de dichos instrumentos siempre y cuando estos recursos no se utilicen en el otorgamiento de créditos de cualquier naturaleza;

III. Derogada (D.O.F. del 23 de julio de 1993.);

IV. Las sociedades financieras de objeto limitado autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que capten recursos provenientes de la colocación de

instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorguen créditos para determinada actividad o sector.

Las personas morales a que se refiere la fracción IV de este artículo, contarán en todo momento con participación mexicana mayoritaria en su capital social, debiendo sujetarse en cada caso a las reglas que al efecto expida la propia Secretaría y las disposiciones que respecto de sus operaciones emita el Banco de México, así como a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria.

La escritura constitutiva de las sociedades financieras de objeto limitado y cualquier modificación a la misma, deberá ser sometida a la aprobación previa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Una vez aprobada la escritura o sus reformas, deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio.³

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión del Banco de México, podrá establecer criterios de aplicación general conforme a los cuales se precise, para efectos de este artículo, si hay o no captación de recursos del público.

Es hasta el 14 de junio de 1994, que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las reglas para la constitución de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL), más adelante en el texto de la publicación en el Diario Oficial, se amplían y definen las alternativas de captación con que cuentan estas instituciones.

A las reglas que nos referimos con anterioridad se les adicionó la regla décima bis (Resolución- Diario Oficial de la Federación del 14 de octubre de 1994), que más adelante se detallará.

³ Ley de Instituciones de Crédito, artículo 103.

Podemos mencionar que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se encuentran previstas en la Ley de Instituciones de Crédito en el artículo 103 fracción IV. Asimismo, su regulación se encuentra en las reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 1994, a la que se le adiciona la décima bis publicada el 14 de octubre de 1994. Estas reglas debieron de haber sido plasmadas en un texto legal.

Considero que una de las críticas más fuertes que se le pueden hacer a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado es precisamente que su fundamento se encuentra, como ya hemos mencionado en la Ley de Instituciones de Crédito pero las reglas de operación debieron estar plasmadas en la misma ley. Un ejemplo palpable en nuestra legislación es precisamente la regulación en la Ley de Instituciones de Crédito de las filiales de instituciones financieras del exterior, en la que en el artículo 45 con sus respectivos incisos, se establece la legislación aplicable para las mismas. Pudo haber sido el caso de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que en el mismo artículo 103, fracción IV, se desprendieran incisos especificando su regulación. Una mejor opción sería que se plasmara en la mencionada ley un capítulo referente a dichas sociedades en el que no sólo se incluyan las reglas de operación sino también que se ampliara su normatividad.

Es por eso que en la actualidad existe confusión por parte de diversos autores en cuanto a su naturaleza jurídica, que en lo personal manifiesto que es un intermediario financiero bancario de carácter limitado.

Asimismo dichas reglas, a su vez, son insuficientes y dejan muchas incógnitas en el camino en cuanto a su organización y funcionamiento. Por otro lado la Ley de Instituciones de Crédito no establece un reenvío a otras normas que nos sean estas mismas.

Por lo expuesto con anterioridad podemos decir:

El documento que dio origen a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado es el Tratado de Libre Comercio en su Capítulo XIV.

Ahora bien, considero que el Marco Jurídico de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado es la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras (artículo 7º), Ley de Instituciones de Crédito (artículo 103 fracción IV) y Reglas Generales a las que deberán sujetarse las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Asimismo, por lo que concierne a la supletoriedad les es aplicable el Código de Comercio, los usos y prácticas bancarias, el Código Civil Federal y el Código Fiscal de la Federación.

Igualmente a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado al encontrarse constituidas como sociedades anónimas, les es aplicable la Ley General de Sociedades Mercantiles y el Código de Comercio.

Asimismo, conforme a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de mayo del 2000, a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado les es aplicable en materia de fideicomisos de garantía, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su Capítulo V, Sección Segunda.

Ahora bien, también les es aplicable en caso de existir alguna controversia la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

1.3.1 LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO DENTRO DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

Al ser creadas en la Ley de Instituciones de Crédito, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado forman parte del Sistema Financiero Mexicano "el cual se define como el conjunto de autoridades que lo regulan y lo supervisan; entidades financieras que intervienen generando, captando, administrando, orientando y dirigiendo tanto el ahorro como la inversión; instituciones de servicios complementarios, auxiliares o de apoyo a dichas entidades; de agrupaciones financieras que prestan servicios integrados; así como otras entidades que limitan sus actividades a información sobre operaciones activas o prestar servicios bancarios con residentes en el extranjero. Son los intermediarios financieros autorizados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y en algunos casos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para captar, administrar, orientar y dirigir tanto el ahorro como la inversión del público.

Dentro de dichos intermediarios tenemos entre otros a:

Los Bancos que realizan sucesiva y simultáneamente operaciones pasivas de crédito con el público y esos recursos los colocan también en el mismo público a través de operaciones activas; las compañías de seguros que captan recursos en el mercado a través del cobro de primas sobre operaciones de seguros y su colocación mediante la inversión bien delimitada por la ley correspondiente; los almacenes generales de depósito a través de los títulos típicos que emiten, como son los certificados de depósito y el bono de prenda, con los que se constituyen en promotores indirectos del crédito y de la movilización de activos depositados en sus bodegas."⁴

⁴ De La Fuente Rodríguez, Jesús, *Tratado de Derecho Bancario y Bursátil*, México, Porrúa, 1999, p.68.

Asimismo, como dentro del Sistema Financiero Mexicano, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se encuentran contempladas dentro de las siguientes legislaciones:

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

TITULO I. "DISPOSICIONES GENERALES"

"Art. 7°B...

III...Para los efectos de esta fracción, se entenderá que el sistema financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, de almacenes generales de depósito, administradoras de fondos para el retiro, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero, casas de bolsa, casas de cambio y sociedades financieras de objeto limitado, que sean residentes en México o en el extranjero".

Asimismo, se encuentra contemplado en el artículo 3° fracción IV de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que a la letra dice:

I...

II...

III...

IV... Entidades del sector financiero o entidades, a las sociedades controladoras de grupos financieros, instituciones de crédito, casas de bolsa, especialistas bursátiles, bolsa de valores, sociedades operadoras de sociedades de inversión, sociedades de inversión, almacenes generales de depósito, uniones de crédito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, sociedades de ahorro

y préstamo, casas de cambio, sociedades financieras de objeto limitado, instituciones para el depósito de valores, instituciones calificadoras de valores, sociedades de información crediticia, así como otras instituciones y fideicomisos públicos que realicen actividades financieras y respecto de los cuales la Comisión ejerza facultades de supervisión.”

La Dirección General de Banca Múltiple de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con lo establecido en el artículo 27, fracción XVI, del Reglamento Interior de la propia Secretaría, es competente para resolver los asuntos relacionados con la aplicación de las disposiciones legales contenidas en los ordenamientos que rigen la materia bancaria, la de agrupaciones financieras, así como la de las sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de ahorro y préstamo y sociedades de información crediticia, que sean competencia de la Secretaría, excepto los que, con carácter de indelegable, otorga este Reglamento al Secretario de Hacienda y Crédito Público.

Asimismo, la Dirección de Análisis Financiero, con fundamento en el artículo 29 del citado reglamento, es competente para:

- Diseñar e integrar estadísticas y evaluar el comportamiento financiero de las sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de ahorro y préstamo y sociedades de información crediticia;
- Participar en las actividades de planeación, coordinación, evaluación y vigilancia de las sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de ahorro y préstamo y sociedades de información crediticia, y
- Participar, en el ámbito de su competencia, en la formulación de dictámenes a las solicitudes de autorización para la constitución y funcionamiento de sociedades de objeto limitado, sociedades de ahorro y préstamo y sociedades de información crediticia.

El artículo 30 del reglamento en comento establece la competencia de la Dirección de Regulación de Banca Múltiple, la cual será:

- Proponer, para aprobación superior, las políticas y medidas de regulación de las actividades de los grupos financieros, instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de información crediticia sociedades de ahorro y préstamo.
- Resolver los asuntos relacionados con la aplicación de las disposiciones legales contenidas en los ordenamientos que rigen la materia bancaria, la de agrupaciones financieras, así como la de las sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de información crediticia y sociedades de ahorro y préstamo, que sean competencia de la Secretaría, exceptuando los que, con carácter indelegable, otorga este reglamento al Secretario, y
- Atender, dentro del ámbito de su competencia, las quejas, solicitudes y denuncias formuladas en relación con la operación y funcionamiento de las instituciones de crédito, grupos financieros bancarios, sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de información crediticia y sociedades de ahorro y préstamo, coadyuvando cuando sea necesario, con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Procuraduría Fiscal de la Federación.

La Ley de Inversión Extranjera, en su artículo 7º, fracción tercera, inciso k), establece la disposición de que en las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se permite la inversión extranjera hasta en un 49 por ciento.

1.3.2. REGULACION

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público emitió una serie de reglas para regir la constitución y el funcionamiento de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado. Dichas reglas fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de junio de 1994, las cuales explicaremos en este apartado.

Dentro de los requisitos que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público considera para otorgar la autorización de que una sociedad anónima se constituya como Sociedad Financiera de Objeto Limitado, tiene un peso específico importante la capacidad técnica de la administración propuesta para la sociedad, así como la solvencia moral de los accionarios de la misma.

Asimismo, se establecen los documentos que habrán de sustentar la solicitud que deberá presentarse a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los cuales constituyen un plan de negocios detallado y los compromisos a cumplir por cada Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Al solicitar la autorización de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, es con el fin de participar activamente, como una alternativa a la actividad de la banca y de las organizaciones auxiliares del crédito, especialmente en un momento en el cual el sector financiero mexicano debe de mantenerse sólido ante la participación de intermediarios extranjeros bajo los parámetros fijados por el Tratado de Libre Comercio celebrado entre México, Estados Unidos y Canadá, en efecto a partir del 1o de enero de 1994.

Las reglas generales a que deberán sujetarse las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son:

I. Estar constituidas como Sociedades Anónimas.

II. Tener como objeto social el siguiente:

“La captación de recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorgar créditos para determinada actividad o sector social.”

III. Tener como socios a personas que cuenten con solvencia moral.

IV. Suscribir y pagar el capital mínimo.

V. Establecer su domicilio social en territorio nacional.⁵

“El capital mínimo fijo se establece por el 15 por ciento del importe del capital mínimo que se determine para las Instituciones de banca múltiple⁶, conforme a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Instituciones de Crédito; dicho capital deberá ser suscrito y pagado el día último hábil del año de que se trate. Para la realización de su objeto, las sociedades sólo podrán efectuar las operaciones siguientes:

⁵ Hegewisch Díaz Infante, Fernando, *Derecho Financiero Mexicano, Instituciones del Sistema Financiero Mexicano*, México, Porrúa, 1997, p. 181.

⁶ Idem p. 184.

I. Captar recursos del público exclusivamente mediante la colocación de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, sujetos al dictamen emitido por una institución calificadoradora de valores,

II. Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las legislaciones aplicables;

III. Otorgar créditos a la actividad o al sector que se señale en la autorización correspondiente;

IV. Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización;

V. Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto, y

VI. Las análogas y conexas que autorice el Banco de México.”⁷

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado requerirán autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para fusionarse, escindirse o transformarse.

Las personas morales a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, contarán en todo momento con participación mexicana mayoritaria en su capital social, debiendo sujetarse en cada caso a las reglas que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y a las disposiciones que respecto de sus operaciones emita el Banco de México, así como a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria.”

⁷ Acosta Romero, Miguel, *Nuevo Derecho Bancario*, México, Porrúa, 1995, p. 643.

La Comisión podrá ordenar la suspensión de la publicidad que realicen las sociedades, cuando a su juicio ésta implique inexactitud, oscuridad o competencia desleal o que por cualquier otra circunstancia pueda inducir a error, respecto de sus operaciones o servicios⁸. Asimismo, fijará las reglas para determinar el límite máximo de los activos de las sociedades y las reglas para determinar el límite mínimo de sus obligaciones y responsabilidades.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá revocar la autorización para operar cuando se encuentre en alguno de los supuestos siguientes:

I. No inicie operaciones dentro del plazo de tres meses, contados a partir del otorgamiento de la autorización.

II. No cuente con el capital mínimo.

III. Su contabilidad y registros no se ajusten a las disposiciones aplicables.

IV. Se disuelva , entre en estado de liquidación o quiebre; etc.”⁹

Asimismo, mediante resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de octubre de 1994 se adicionó una nueva regla, la DECIMA-BIS, la cual presenta una serie de confusiones.

⁸ Hegewisch Díaz Infante, Fernando, op. cit., p. 186.

⁹ Acosta Romero, Miguel, op. cit., p. 645.

A continuación se transcribirá la misma para su análisis:

"... Las sociedades que formen parte de un grupo financiero en el que participe una institución de banca múltiple o bien que tenga vínculos patrimoniales con una institución de crédito aun y cuando no forme parte de un grupo financiero, se sujetarán a las mismas disposiciones que les son aplicables a las instituciones de crédito."

Al parecer el propósito de esta nueva regla es crear dos tipos de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, las que se encuentran dentro del supuesto de la regla y las que no se encuentran en dicho supuesto y, por ende, dos marcos de normas aplicables distintos.

Consideramos que es la propia Secretaría de Hacienda y Crédito Público la que debe establecer claramente las normas que serán aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que queden comprendidas en el supuesto de la regla DECIMA-BIS.

Analizando la presente regla, se refiere a un vínculo patrimonial entre una Institución de Crédito y una Sociedad Financiera de Objeto Limitado y por éste podemos entender lo siguiente:

- 1.- Que en el curso de sus operaciones una institución de banca múltiple y una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, guarden una relación acreedor-deudor.
- 2.- Que ambas sociedades participen en el capital de una sociedad que les preste servicios o una inmobiliaria que sea propietaria de los inmuebles donde tienen establecidas sus oficinas.
- 3.- Que una de dichas sociedades sea accionista de la otra.

Es claro que si un vínculo patrimonial es causa de que a una Sociedad Financiera de Objeto Limitado le sean aplicadas disposiciones distintas que a la mayoría de las demás, debe de tratarse de una situación permanente, por lo que la interpretación de la presente Regla debe corresponder a que una de dichas sociedades sea accionista de la otra.¹⁰

En opinión del Lic. Eduardo Preciado Briseño, la aparición de esta nueva regla DECIMA- BIS, se debe principalmente a que en la práctica, el crecimiento de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se ha dificultado, ya que para conformarse es necesario acreditar una solvencia económica y moral, sin embargo, los valores que frecuentemente pretendían emitirse no se encontraban suficientemente garantizados, pues el gasto que representa la adquisición de alguna garantía provocaba que el margen financiero que tales sociedades requieren para su desarrollo fuera nulo, por esto la SHCP ahora sujeta el otorgamiento de las autorizaciones de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, exclusivamente para aquellas que dependan o tengan vínculos patrimoniales con algún grupo financiero o banco, quienes sí estarán en la posibilidad de garantizar los valores emitidos por tales sociedades.¹¹

¹⁰ Idem, p. 46.

¹¹ Mendoza Martell, Pablo y Preciado Briseño, Eduardo, *Lecciones de Derecho Bancario*, México, Textos Jurídicos, 1997, p. 71.

1.4 OPERACIONES

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, como ya habíamos mencionado en el presente trabajo no pueden recibir depósitos del público, las operaciones que realizan son mediante colocación de valores, asimismo pueden realizar operaciones activas a través del otorgamiento de créditos a la actividad o sector que se señale en la autorización respectiva.

Las operaciones que realizan las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son las siguientes:

1.4.1 OPERACIONES PASIVAS

Las operaciones pasivas son operaciones de captación de recursos.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado no están autorizadas para captar el dinero del público de manera directa, sino mediante la colocación de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, tal y como lo establece la Regla octava de Operación para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Asimismo, en la regla novena, se establece lo siguiente:

“NOVENA.- La emisión y colocación de valores a que se refiere la fracción I de la Regla Octava, requerirá del correspondiente dictamen emitido por una institución calificadoradora de valores”.

Por lo anterior, el mecanismo principal de fondeo es la emisión de valores a mediano y largo plazo. Entre los instrumentos que pueden considerarse, se encuentran los siguientes:

- Pagaré financiero de mediano plazo
- Obligaciones hipotecarias, quirografarias y subordinadas
- Bonos de mediano y largo plazo
- Papel comercial a corto plazo

Asimismo, se podrán considerar como mecanismos de fondeo, los instrumentos denominados en dólares como el eurocomercial paper, euronotas y eurobonos.

También se podrán fondear por :

- Aportaciones de Capital.
- Contratar créditos con instituciones bancarias nacionales o internacionales, lo que actualmente está muy limitado en el país y el aumento en el riesgo cambiario derivado de la incertidumbre política y económica del actual gobierno, convierte en irracional captar recursos en moneda extranjera.¹²

Es muy común, especialmente en el caso de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario, que operen mediante el otorgamiento de créditos preferentes, generalmente con recursos de FOVI, que es el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.¹³

¹² Comisión Nacional Bancaria y de Valores, *Regla Octava*.

¹³ O'Gorman Merino, Tomás, *op. cit.*, p. 98.

1.4.2. OPERACIONES ACTIVAS

Entendemos por operaciones activas a las operaciones de colocación de recursos.

Los recursos captados en los términos expresados en el punto anterior, son colocados a través de operaciones activas que pueden realizar dichas entidades financieras. Es decir, podrán otorgar:

- Créditos al consumidor
- Créditos comerciales
- Créditos hipotecarios
- Créditos a la pequeña y mediana empresa y
- Servicios de tarjeta de crédito

1.4.3 OPERACIONES CONEXAS

De acuerdo con la Regla octava de Operación, fracciones IV, V y VI, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado también podrán:

- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como instrumentos de deuda de fácil realización.
- Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto.
- Las análogas conexas que autorice Banco de México

1.4.4 OTROS INGRESOS FINANCIEROS

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado podrán tener otros ingresos financieros como:

- Intereses cobrados
- Comisiones anuales
- Comisión a los comercios
- Comisiones por apertura de crédito
- Otras comisiones

1.5 CLASIFICACION

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado pueden dividirse en los siguientes sectores:

- Hipotecarias e inmobiliarias
- Micro, pequeña y mediana empresa
- Comunicaciones y transportes
- Bienes y Servicios.

1.6 PROBLEMATICA Y VENTAJAS

Los problemas que tienen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado derivan, como se expuso con anterioridad desde su nacimiento en virtud de que nacen como un intermediario financiero no regulado, a imagen de los Non Bank Banks bajo influencia de los Estados Unidos de América, en virtud de que en el Tratado de Libre de Comercio de América del Norte se contemplan como parte del intercambio comercial. Es de conocimiento general que nuestro país se vio en la necesidad de hacer múltiples reformas a su legislación con tal de que dicho Tratado fuera suscrito. Así que las reformas se hicieron en la Ley de Instituciones de Crédito, en el artículo 103, dentro del capítulo I, del Título V, relativo a "Las Prohibiciones".

Asimismo, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado no cuentan con normas contempladas en una ley, sino que se rigen por Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Otro problema al que se enfrentan las Sociedades Financieras de Objeto Limitado es que la Ley de Instituciones de Crédito es una ley "marco" o enunciativa, no organiza la totalidad de los actos o personas destinatarios de la misma. Esto quiere decir que la Ley de Instituciones de Crédito, como muchas otras leyes financieras no son exhaustivas en su propio texto y por tanto requieren de un complejo régimen de supletoriedad¹⁴, la cual no existe bien definido, en el presente trabajo tratamos de hacerlo pero finalmente no hay nada escrito al respecto y, por lo anterior debemos de atender a las Reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, lo cual es incorrecto ya que la

¹⁴ O'Gorman Merino, Tomás, op. cit., p. 43.

supletoriedad sólo debe existir entre normas que guardan un mismo nivel, por lo que un reglamento administrativo o una circular no pueden ir más allá que la norma legal, lo cual sucede frecuentemente.

Otra adversidad que enfrentan las Sociedades Financieras de Objeto Limitado es que no pueden recibir depósitos del público. Las únicas formas de captar recursos directamente de los inversionistas mexicanos es colocando instrumentos que estén inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, es decir, colocando acciones o instrumentos de deuda a través de la Bolsa Mexicana de Valores y la obtención de créditos de entidades financieras del país y del extranjero.

Asimismo, para dichas instituciones es necesario que todas sus operaciones se realicen con recursos propios durante los dos primeros años de operación, generando durante este periodo flujos de efectivo positivos y utilidades, de lo contrario, el lapso inicial de dos años aumenta hasta que se cumplan dos años seguidos con resultados positivos. Esto obliga a contar con un capital social muy alto y a correr un riesgo excesivo, ya que la cartera de créditos debe limitarse a un solo sector y de esta forma la Sociedad Financiera de Objeto Limitado depende de las características inherentes al negocio que está enfocada.

Otra de las problemáticas de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado estriba en el enfoque de negocio que se les ha dado en nuestro país, ya que en la mayoría de los casos estas empresas no son instrumento de apoyo al mercado de una organización ya establecida, ni una división que permita mejorar las utilidades sino que han surgido como alternativa para quienes no cuentan con la posibilidad de tener un banco y de esta forma tener acceso a tan atractivo sector.

Ahora bien, las ventajas que ofrecen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son las siguientes:

- Atienden la demanda de crédito en sectores del mercado a los cuales los bancos no han llegado de manera eficiente.
- Promueven la creación y reestructuración de negocios por medio de su capitalización al ofrecerles nuevos productos que satisfacen su demanda crediticia.
- Contribuyen al crecimiento económico del país, consecuencia directa de la apertura de negocios y del crecimiento de los ya existentes.
- Se incrementa el ingreso de recursos al país, ya sea por medio de la instalación de filiales como la participación de capital extranjero en las colocaciones que para capitalizarse realicen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en operaciones.
- Se incrementa la competencia entre integrantes del sector financiero fomentando su desarrollo, lo que permite la creación de nuevos productos para ofrecerlos al público con una política de crédito oportuno, barato y accesible.
- Buscan propiciar un nivel especializado de otorgamiento de créditos al público en general y pueden operar a nivel nacional.

1.7 OBJETO LIMITADO

El objeto limitado de dichas instituciones financieras se refiere a que sólo pueden otorgar créditos a determinada actividad o sector, dentro del marco de especialización para el que fueron creadas. Dicha especialización les permite atacar nichos de mercado que otros intermediarios de crédito descuidaron y que

les permite competir con las Instituciones de Crédito y otros intermediarios financieros.

Ahora bien, para definir quiénes pueden ser los acreditados de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado es necesario comprender los términos de Actividad y Sector.

La Actividad hace referencia al otorgamiento de créditos solamente a personas y empresas cuyos negocios se ubican dentro de un determinado giro.

En cambio, el Sector se refiere a un grupo de empresas y/o personas que, dentro de la economía, se pueden circunscribir a un área determinada, ya sea por su capacidad económica, productiva, o bien por sus necesidades en cuanto a la adquisición de bienes. Por ejemplo, podemos citar como sectores a la micro, pequeña y mediana empresa, a los consumidores y a los que quieren adquirir vivienda.

Aunque la ley menciona que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado otorgan créditos a una actividad o a un sector, nada impide que se trate de ambos, siempre que dentro del sector exista una actividad coincidente con él. Tal es el caso de algunas Sociedades Financieras de Objeto Limitado que se denominan en la práctica como hipotecarias, ya que su objeto y autorización les permiten otorgar créditos tipo FOVI a las empresas constructoras de vivienda siempre que se dediquen a la construcción de conjuntos habitacionales de interés social y a su vez otorgar créditos hipotecarios a los adquirentes de las vivienda.

1.8 LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO DEL RAMO HIPOTECARIO

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario tomaron la estafeta del financiamiento a la vivienda después de la crisis de 1995 y ante el retiro de la banca del mercado hipotecario. En la actualidad dichos intermediarios financieros cubren la mayor parte del mercado financiando la adquisición de más de 180,000 casas y operando en su totalidad los programas del FOVI.

En la actualidad existen 18 Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario, de las cuales 15 utilizan fondeo del FOVI. Durante el año 2000 obtuvieron 99% de los derechos de crédito subastados por dicho fondo. El crecimiento de estos intermediarios ha sido acelerado ya que en tan sólo 6 años ya cuentan con una cartera de 180,406 clientes y 27,896 millones de pesos, con activos de 30,496 millones.¹⁵

Asimismo, han desarrollado nuevos programas de ahorro dirigido para la integración de enganches y gastos de escrituración, desarrollando esquemas de crédito para la adquisición de viviendas nuevas y de tipo medio y residencial realizando exitosas colocaciones en el mercado.¹⁶

Algunas Sociedades Financieras de Objeto Limitado han diseñado junto con el Patronato del Ahorro Nacional un programa de ahorro, en el que al tiempo que se reúne la cantidad de dinero requerida, se crea un antecedente financiero y se

¹⁵ El Economista, 21 marzo 2001. Artículo de Guadalupe Delgado Fuentes.

¹⁶ El Economista, Publicación del 21 de marzo del 2001.

demuestra la capacidad de pago que permitirá al solicitante convertirse en sujeto de crédito.¹⁷

Los presentes intermediarios financieros han incorporado a su clientela un segmento de población que regularmente no tenían acceso a servicios financieros tradicionales, ya que a partir de 1997 atienden a personas con ingresos entre 2 y 3 salarios mínimos. Asimismo, al cierre del año 2000, esta población representó el 21% del total de la cartera.

Ahora bien, refiriéndonos a vivienda media y residencial, ya existen Sociedades Financieras de Objeto Limitado que las financian con plazos de 20 años y tasas fijas.

En el corto plazo se espera una participación creciente en este segmento en la medida que se intensifica el acceso a recursos por colocaciones de instrumentos de deuda en el mercado, que ha mostrado receptividad a las emisiones de estas sociedades financieras.

El sector de vivienda enfrenta importantes retos hacia el periodo comprendido entre 2001-2006, por lo que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario deben mantenerse como factores importantes en el desarrollo de la vivienda y proveer el apoyo financiero requerido para el crecimiento del sector de acuerdo a las expectativas de las autoridades. Sabemos que el Gobierno Federal tiene un ambicioso plan de 750,000 viviendas por año y para poder lograrlo es indispensable el fortalecimiento del sistema financiero directamente relacionado con la generación de vivienda.

Asimismo, es necesaria la diversificación de las fuentes de fondeo tradicionales a la actividad que nos ocupa. Es por ello que dichos intermediarios

¹⁷ El Economista, op.cit. Artículo publicado por el Lic. Manuel Diez de Bonilla Gurza.

financieros se encuentran en pláticas serias con otras instituciones para poder fondearse y así expandir sus horizontes.

El C.P. Carlos Obregón Millán, presidente de la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, propone la activación de la participación de las Afores en su proceso de inversión en títulos emitidos por intermediarios financieros especializados en apoyar financieramente esta actividad económica, facilitando su participación mediante la revisión a las condiciones que rigen el régimen de inversión de las mismas.

Asimismo, uno de los elementos necesarios para el financiamiento ordenado y eficiente de esta actividad será contar con una institución de banca de desarrollo cuyo objetivo sea la coordinación del financiamiento hipotecario.

CAPITULO II

FIDEICOMISO

En este capítulo se analizará el fideicomiso, como un contrato innominado, uno de los muchos legados del derecho extranjero y que ha tenido una adopción muy favorable de nuestro sistema, tratándose las diferentes teorías acerca de esta figura jurídica y sus elementos esenciales, conociéndose los diferentes tipos que existen y, entre otros, el fideicomiso de garantía en el que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado ya pueden intervenir en calidad de fiduciarias y fideicomisarias. Asimismo se sentarán los antecedentes de los fideicomisos públicos, en virtud de que el FOVI es uno de ellos.

2.1 ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO

2.1.2 ROMA

En Roma, el primer antecedente que se tiene de esta figura es una llamada *fiducia*, que era una forma de asegurar una deuda, consistente en que el deudor, transmitía la propiedad de un objeto a su acreedor y este tenía que hacer la devolución de dicho objeto una vez llegado el caso convenido.

Otra figura era la llamada "*Fiducia Cum Creditare*" y consistía en que una persona se convertía en deudor de otra, es decir, si el deudor no cumplía con su obligación, el acreedor podía quedarse con la cosa para él venderla.

Una tercera figura era la "*Fiducia Cum Amico*", y consistía en que una persona en tiempos peligrosos vendía sus bienes a un amigo más poderoso, para que se los devolviera una vez pasado el peligro.

Pero el antecedente más cercano de nuestro fideicomiso es el "*Fideicommissum*", que proviene del latín *fides* y *commisum* que significa fe de comisión, es decir que se tiene la confianza de que alguien realice algo. Esta figura se da en Roma a partir de los testamentos, ya que el *pater familia* quería que su voluntad se cumpliera una vez muerto, esto permitió entre otras cosas que los incapaces pudieran heredar ya que el *de cuius* por medio de su testamento le pedía a su sucesor que le diera sus bienes al que era incapaz de heredar; llamándose al heredero gravado fiduciario y a aquél al que se le restituía fideicomisario.

2.1.3 EDAD MEDIA

En la edad media uno de los antecedentes del fideicomiso fue el mayorazgo, cuyo principal objetivo era la propiedad de la tierra y los hombres que trabajaban en ella, haciéndose por medio de concesiones de feudos, siendo éstas de dos tipos:

- El de dignidad, que era concedido por fidelidad o desempeño de algún cargo militar y por eso eran llamados "feudos reales".

- El simple, que se otorgaba atendiendo a una relación, ya no de dignidad sino más íntima, como un lazo familiar.

El mayorazgo implica que el primogénito tenía derechos a suceder los bienes dejados, con la condición de conservarlos íntegra y perpetuamente en la familia. El mayorazgo tenía un fin determinado que era transmitir el legado a los sucesores varones y su conexión con el fideicomiso es que en este caso es la fiduciaria y recibe los bienes para destinarlos a un fin determinado. El mayorazgo más común fue aquél en que se prefería la sucesión del varón a la de la hembra.

2.1.4 "USE" INGLÉS Y TRUST ANGLOSAJÓN

Esta figura nace en el Derecho Anglosajón en el siglo XIII a partir de que a los padres franciscanos no se les permitía tener la propiedad de la tierra. Esto consistía en que un prestanombres de buena fe tenía obligación moral respecto de la propiedad y el beneficiario que usaba esta propiedad carecía de derechos pero también de obligaciones; es decir, no pagaba impuestos y solamente realizaba usufructo de la propiedad.

El "Use" empieza a desaparecer porque el prestanombres empieza a actuar de mala fe, perdiendo con ello el beneficiario el acceso a sus bienes. Para resolver este problema de los usos la legislación inglesa le otorgó el título de propiedad a los poseedores de los Uses y es así como nacen los conocidos *trusts*.

El término *trust* se relaciona con monopolios que constituían las compañías americanas, pero en realidad el origen doctrinario es distinto, ya que el *trust* se compone de dos partes una llamada *cestui* y la otra llamada *trustee*; siendo la dicisión del derecho de propiedad entre estas dos partes lo que se conoce como

trust. En esta figura existe también un beneficiario y como en el *use* está exento de responsabilidades.

Apurando más a fondo nuestra investigación, descubriremos que el "*trust*" presta igualmente servicios que pedimos a instituciones que, sin ser patrimonios separados, es decir universalidades, contienen una idea más o menos completa y más o menos consciente de afectación de un bien determinado. Por fin, veremos que el "*trust*" sustituye a ciertas técnicas jurídicas en las cuales la idea de afectación es del todo extraña, y que quizás a ello mismo deban su inferioridad, respecto de la institución anglosajona que estamos estudiando.¹⁸

2.1.5 ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO EN MÉXICO

En el derecho mexicano el fideicomiso aparece a partir de figuras como el *trust*, es decir, carece de antecedentes locales y se toma esta figura del derecho europeo.

La primera aplicación de esta figura en México data de 1884, cuando se le reconoce validez jurídica a los *trust* celebrados en un país extranjero, en la época del mandato de Porfirio Díaz. El ministro Limantour manda a la Cámara de Diputados en 1905 una iniciativa para que se facultara al ejecutivo a fin de legislar en materia de fideicomisos. Esta iniciativa se basaba en que en México deberían existir los *trust* o empresas fideicomisarias para que sirvieran como intermediarios de algún negocio pero sin un interés directo.¹⁹

¹⁸ Lepaulle, Pierre, *Tratado Teórico y Práctico de los Trusts*, México, Porrúa, 1975, p. 39.

¹⁹ Macedo, Pablo, *El Fideicomiso Mexicano*, Nota introductoria a Lepaulle, op. cit. p. 7.

En 1924, el Sr. Enrique Creel, quien era propietario de compañías de fideicomiso en una convención bancaria celebrada en Monterrey, expone 17 bases sobre las cuales el Ejecutivo debía expedir una Ley sobre el fideicomiso.

En 1926 surge la Ley de Bancos de Fideicomiso, que definía a esta figura como un mandato irrevocable.

En 1932 la Ley General de Instituciones del Crédito, permitía a bancos e instituciones extranjeras actuar como fiduciarias.

En 1941 la Ley General de Instituciones de Crédito, establece un capítulo completo para las instituciones fiduciarias.

2.2 DOCTRINA DEL FIDEICOMISO

2.2.1 NEGOCIO FIDUCIARIO

Para conocer en realidad el negocio fiduciario primero es necesario vislumbrar al negocio jurídico, el cual es un hecho jurídico, un acto para crear consecuencias de Derecho y tales consecuencias son deseadas por el sujeto. El negocio fiduciario existe en nuestro derecho pero con una gran problemática, ya que en la legislación se presentan algunas que impiden que dicha figura se desarrolle tal como debiera.

La definición de negocio fiduciario es la siguiente:

“Aquél en virtud del cual una persona transmite plenamente a otra ciertos bienes o derechos, obligándose ésta a afectarlos a la realización de una finalidad lícita y determinada y, como consecuencia de dicha finalidad, obligándose a retransmitir dichos bienes o derechos a favor de un tercero o a revertirlos a favor de un transmitente”.²⁰

Es importante esta definición y el análisis del negocio fiduciario, ya que esta figura existe bajo esta forma en otros países, y en nuestro país el fideicomiso es un tipo de negocio fiduciario, otro tipo es el mandato.

Esta clase de negocio se compone de un derecho real que hace posible la transmisión del bien o derecho, la transmisión del derecho es plena, es decir si se trata de bienes se le transmite la propiedad y si se trata de derechos de crédito transmite la plena titularidad de los mismos.

Cabe aclarar que esta transmisión es plena en cuanto a la consecución de un fin determinado y no entra al patrimonio del sujeto a cuyo encargo está la realización del fin. El negocio fiduciario es un contrato atípico o innominado, es decir, no está determinado por la legislación positiva.

²⁰ Domínguez Martínez, Jorge A., *El Fideicomiso ante la Teoría General de Negocio Jurídico*, México, Porrúa, p. 37.

2.3 TEORÍAS SOBRE EL NEGOCIO FIDUCIARIO

2.3.1 TEORÍA DEL MANDATO

Indica que el fideicomiso es un mandato irrevocable, es decir, siempre hay una persona que ejecuta un acto o acción que le ha sido encomendado por una persona en beneficio de un tercero, es decir, intervienen las tres partes, fiduciario, fideicomitente y fideicomisario; estas tres partes serán analizadas más adelante.

Hay tres elementos que en esta teoría existen, la transmisión del patrimonio, el fin que se da al patrimonio y el encargo que debe ejecutar. Cada parte realiza su función. Esta teoría no es muy aceptada por decirse que es un mandato irrevocable y en nuestra legislación el mandato puede ser revocado e incluso concluye con al muerte del mandante.

2.3.2 TEORÍA DEL PATRIMONIO DE AFECTACIÓN

Esta teoría parte de que existen bienes que son de afectación al patrimonio, llamados también patrimonios impersonales, ya que carecen de dueño pero se encuentran destinados a lograr una finalidad determinada.

El fideicomiso según la presente teoría es un patrimonio que se afecta a un fin determinado, los elementos esenciales del fideicomiso son un fin lícito que alcanzar y deberá de existir una persona que maneje ese patrimonio para lograr dicho fin. A transferencia de dominio que se hace no es a favor de una persona

determinada sino en la consecución de un fin. Es decir, los bienes destinados a un fideicomiso no son propiedad de nadie pero beneficiarán a un tercero. Esta teoría es rechazada por algunos autores, ya que no se puede tener un patrimonio sin un titular.

2.3.3 TEORÍA DEL DESDOBLAMIENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Esta teoría explica una dualidad de la propiedad que aporta un punto de suma importancia, en el que ambos derechos, el económico y el jurídico, se encuentran en una sola persona, el fideicomiso desaparece, ya que el fideicomiso lo componen tres partes y al momento de ser dos partes la que lo integran se pierde la naturaleza jurídica.

2.4 ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO

Para entrar al estudio de todos los elementos esenciales del fideicomiso puede darse una definición que adopta la legislación mexicana:

El fideicomiso es un negocio fiduciario por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes y derechos al fiduciario, quien está obligado a disponer de los bienes y ejercitar los derechos para la realización de los fines establecidos en beneficio del fideicomisario.²¹

²¹ Villagordo Lozano, José M., *Doctrina General del Fideicomiso*, México, Porrúa, 1988, p. 22.

2.4.1 PERSONAS EN EL FIDEICOMISO

A continuación se analizarán las personas que pueden intervenir en el fideicomiso:

2.4.1.1 FIDEICOMITENTE

Es la persona que constituye el fideicomiso y destina los bienes o derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, transmitiendo su titularidad al fiduciario. La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece en su artículo 349 que pueden ser fideicomitentes, las personas físicas o morales que tengan la capacidad necesaria para hacer afectación de bienes que el fideicomiso implica y las autoridades judiciales y administrativas cuando se trate de bienes que correspondan a su competencia. Las facultades y derechos del fideicomitente son las siguientes:

- Señalar los fines del fideicomiso.
- Designar a los fideicomisarios y a los fiduciarios.
- Reservarse determinados derechos sobre la materia del fideicomiso.
- Exigir al fiduciario la obligación que tiene de rendir cuentas de su gestión.
- En los fideicomisos onerosos exigir del fideicomisario la contraprestación a que tenga derecho.
- En caso de incumplimiento exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato, con el pago de daños y perjuicios causados.

2.4.1.2 FIDUCIARIO

Es la persona que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados y se encarga de realizar los fines propios del fideicomiso, es decir, lleva a cabo obligatoriamente la realización de los fines del fideicomiso.

En México pueden fungir como fiduciarios, conforme al artículo 385 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito.

Ahora bien, la Ley de Instituciones de Crédito en su artículo 46 fracción XV indica que las instituciones de crédito podrán practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las instituciones de crédito se encuentran enumeradas en el artículo 2º de su misma ley, que son las siguientes:

- Instituciones de Banca Múltiple
- Instituciones de Banca de Desarrollo

Asimismo, el fungir como fiduciario no es exclusivo de las instituciones de crédito, ya que también pueden serlo las Casas de Bolsa conforme a los artículos 22 fracción IV y 103 de la Ley del Mercado de Valores, mismos que se transcriben a continuación:

“ART. 22.- Las casas de bolsa sólo podrán realizar las actividades siguientes:

...

...

...

Con sujeción a las disposiciones de carácter general que dicte el Banco de México:

...

...

...

Actuar como fiduciarias en negocios directamente vinculados con las actividades que les sean propias, sin que sea aplicable en este caso el primer párrafo del artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

La Comisión Nacional de Valores, oyendo la opinión del Banco de México, podrá ordenar a las casas de bolsa la suspensión de las operaciones que infrinjan las disposiciones a que se refiere esta fracción;

...”

“ART. 103.- Los fideicomisos en los que intervengan las casas de bolsa en los términos del artículo 22, fracción IV, inciso d) de esta Ley, se regirán en lo conducente por lo dispuesto en el Capítulo V del Título Segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito,...”

También pueden fungir como fiduciarios las instituciones de seguros, conforme al artículo 34 fracción IV de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, que se transcribe a continuación:

“Artículo 34.- Las instituciones de seguros, sólo podrán realizar las operaciones siguientes:

I.- ...

II.- ...

III.-

IV.- Actuar como institución fiduciaria en el caso de fideicomisos de administración en el que se afecten recursos relacionados con el pago de primas por los contratos de seguros que se celebren, como excepción a lo dispuesto en el artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.”

Las instituciones de seguros autorizadas para practicar operaciones de vida, también podrán ser fiduciarias en el caso de fideicomisos en que se afecten recursos relacionados con primas de antigüedad, fondos individuales de pensiones, rentas vitalicias, dividendos y sumas aseguradas, o con la administración de reservas para fondos de pensiones o jubilaciones del personal, complementarias a las que se establecen las leyes sobre seguridad social y de primas de antigüedad.

La administración de dichas operaciones se realizará a través de contratos de fideicomiso, en los mismos términos que para las instituciones de crédito señalan los artículos 79 y 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

Otras instituciones que podrán fungir como fiduciarias son las instituciones de fianzas, con fundamento en el artículo 16 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, el Patronato del Ahorro Nacional con fundamento en el artículo 5º fracción VIII de la Ley Orgánica del Patronato del Ahorro Nacional y la Comisión de Fomento.

Asimismo, el Banco de México también se encuentra facultado para actuar como fiduciario en los fideicomisos el artículo 7º , fracción XI de la Ley de Banco de México, que a la Letra dice:

“ARTICULO 7º.- El Banco de México podrá llevar a cabo los actos siguientes:

...XI. Actuar como fiduciario cuando por ley se le asigne esa encomienda, o bien tratándose de fideicomisos cuyos fines coadyuven al desempeño de sus funciones o de los que el propio Banco constituya para cumplir obligaciones laborales a su cargo, y

...”

Dentro de los fideicomisos de Banco de México se encuentra el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

Recientemente, de acuerdo con las reformas a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de mayo del 2000, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado podrán actuar como fiduciarias en los fideicomisos de garantía con fundamento en el artículo 399, mismo que se transcribe a continuación:

"Artículo 399.- Podrán actuar como fiduciarias de los fideicomisos de garantía previstos en esta Sección Segunda, sujetándose a lo que dispone al efecto el artículo 85 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito, las entidades siguientes:

Instituciones de crédito;
Instituciones de seguros;
Instituciones de fianzas;
Sociedades financieras de objeto limitado, y
Almacenes generales de depósito. "

Las reglas esenciales para poder ser fiduciario son las siguientes, dependiendo del fideicomiso que se trate:

- Debe adquirir el dominio de los bienes sobre los que se constituye el fideicomiso y la única limitante es el poder disponer de dichos bienes.
- Obligación de hacer dependiendo la clase de fideicomiso de que se trate.
- Obligación de desempeñar el cargo.
- Conservar los bienes y derechos recibidos en su integridad material.

2.4.1.3 FIDEICOMISARIO

Es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso. En el artículo 348 de la Ley General de Títulos y Obligaciones de Crédito, señala que pueden ser fideicomisarios aquellas personas físicas o morales que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho del fideicomiso, una de las excepciones para poder ser fideicomisario es para los extranjeros cuando el fideicomiso tratare de bienes inmuebles ubicados en zona prohibida, conforme al artículo 27

constitucional y I de la Ley Reglamentaria de dicho artículo. Los derechos del fideicomisario son los siguientes:

- Los que a su favor se derivan del acto constitutivo del fideicomiso.
- Exigir a la institución fiduciaria el cumplimiento de los fines del fideicomiso.
- Exigir la reparación del daño al fiduciario por violación del secreto profesional excepto cuando haya sido en juicio.
- Pedir cuentas al fiduciario.
- Exigir la responsabilidad en general de la institución fiduciaria.
- Elegir institución fiduciaria.

Por lo que toca a las obligaciones:

- Cuando es un fideicomiso por donación no adquiere obligaciones.
- Cuando es un fideicomiso traslativo de propiedad tiene la obligación de realizar la contraprestación convenida.

2.4.2 OTROS ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO

Cabe mencionar en esta parte que el fideicomiso puede llevarse a cabo entre dos personas aunque esto suene contrario a algunas teorías ya antes mencionadas; un claro ejemplo es cuando una institución fiduciaria crea un fideicomiso para una actividad cultural determinada, hace una separación de bienes que afecte al fideicomiso y para que se puedan realizar los fines, es decir, es fideicomitente y fiduciaria.

La materia del fideicomiso puede ser cualquier clase de bienes o derechos, con tal que dichos bienes se encuentran dentro del comercio y los derechos no sean de ejercicio personalísimo e intransmisibles. Los bienes que están fuera del comercio son por que no pueden ser poseídos por ningún individuo o por ley, los primeros son por ejemplo el aire, el agua, por nombrar alguno y por ley, el ejido y el patrimonio de la familia, entre otros.

El fin del fideicomiso es la actividad jurídica que realiza el fiduciario, por instrucciones del fideicomitente, es decir, el fin se resume a la actuación respecto al bien afectado por el fideicomiso que realice la institución fiduciaria. Otra condición es que esta actividad jurídica sea lícita, posible y determinada, será lícita cuando sea conforme a las leyes y no contraria a ellas.

La forma del fideicomiso que requiere la ley es que debe constar por escrito y respetar las formalidades, ya sea un acto entre vivos o muertos, como un ejemplo de esto podemos señalar a los fideicomisos derivados de un testamento, dependen del testamento que se trate y tendrán generalmente que otorgarse ante notario. Otro de los aspectos importantes de la forma es que será regida por leyes locales, es decir, cada entidad estatal regulará la forma en que se constituirán en su jurisdicción los fideicomisos.

El último de los elementos del fideicomiso es el término y esto se traduce a cuánto durará el fideicomiso y por lo general está sujeto a las siguientes normas generales:

- Por el transcurso del término señalado por las partes.
- Por el término máximo fijado por la ley.
- Por cumplimiento de la condición resolutoria a la cual se ha sujetado la operación.

- Por cumplimiento de los fines para lo cual fue constituido el fideicomiso.
- Por manifestación expresa del fideicomitente y el fideicomisario de dar por concluido el fideicomiso.
- Por renuncia o revocación del fiduciario y sea imposible su sustitución.

No podrá tener más de treinta años cuando el beneficiario no sea una persona moral de orden público o una institución de beneficencia.

El fideicomiso se extinguirá:

- Por realización del fin para el que fue constituido o por su imposible realización.
- Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario.
- Por falta de fiduciario si existe la imposibilidad de sustituirlo.

Cabe incluir aquí las prohibiciones expresas que para los fideicomisos señala la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 359:

Es importante recalcar que se encuentran prohibidos los fideicomisos secretos.

No se permiten aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la sustitución se realice a favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente.

Aquellos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o de beneficencia.

De acuerdo con Macedo²², las prohibiciones obedecen al propósito general de mantener el fideicomiso como institución legal, franca, abierta y vigiada por el Estado, e impedir que a su amparo se favorezca la constitución de patrimonios ilícitos.

2.5. DIVERSAS CLASES DE FIDEICOMISOS

Existen en la actualidad diversas clases de fideicomisos, por lo cual se expondrán los más importantes relacionados con el presente trabajo.

2.5.1 FIDEICOMISOS PUBLICOS Y PRIVADOS

En una primera visión tenemos a los fideicomisos públicos y los fideicomisos privados.

2.5.1.1 FIDEICOMISOS PUBLICOS

Después de haber analizado la teoría del fideicomiso, de la cual se desprende que es un negocio fiduciario, es de señalarse la existencia de los fideicomisos en materia administrativa, es decir, aquellos que son materia de la Administración Pública, en donde el Estado celebra una relación de suprasubordinación ya que para el presente trabajo tienen especial relevancia en

²² Macedo, Pablo, op. cit. p.36.

virtud de que el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda es un fideicomiso público.

Se dice que tienen el carácter de públicos aquellos fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal, gobiernos estatales o alguna de las entidades paraestatales, con el propósito de ayudar al Estado en sus atribuciones, a fin de impulsar las áreas prioritarias del desarrollo. Deberán contar con una estructura orgánica análoga a las otras entidades públicas y estarán sujetos a la normatividad gubernamental.²³

La ley Orgánica de la Administración Pública Federal define el fideicomiso público como aquel que el Gobierno Federal o alguna de las demás entidades paraestatales constituyen con el propósito de auxiliar al ejecutivo federal en las atribuciones del Estado para impulsar las áreas prioritarias de desarrollo, que cuenten con una estructura análoga a las otras entidades y que tengan Comités Técnicos.

La constitución de estos fideicomisos en materia administrativa, es de la más variada especie, pero su fin determinado es satisfacer el interés público y hacen manifiesta una declaración del Estado, como fideicomitente único del gobierno federal la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y como fiduciaria alguna Institución de Crédito.

El patrimonio fideicomitado en este caso son recursos federales que generalmente se obtienen de un fondo del Gobierno Federal creado para tal situación, señalándose en el contrato las operaciones y finalidades que se realizarán con dicho patrimonio.

²³ De Pina, Rafael, *Diccionario de Derecho*, México, Porrúa, 1992, p. 289.

Este fideicomiso tendrá un comité técnico que a su vez nombrará a las personas que crea le sean necesarias para conseguir la finalidad del mencionado fideicomiso siendo la SHCP un órgano de registro y control para esta clase de fideicomisos.

Estos fideicomisos tienen características muy específicas, entre las que son de mencionarse:²⁴

El fideicomitente único de la administración pública federal centralizada es el ejecutivo federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El acto constitutivo del fideicomiso puede ser un decreto o un acuerdo del ejecutivo federal o del Congreso de la Unión.

Cada fideicomiso debe tener un director general, que es el delegado fiduciario.

Existe obligatoriamente un Comité Técnico (cuyas facultades son determinadas por la Ley de Entidades Paraestatales, por el contrato constitutivo o por el decreto o acuerdo de creación). Este comité es el órgano de gobierno del fideicomiso.

La institución fiduciaria suele ser una institución de banca de desarrollo o el Banco de México.

Se prevee expresamente que el fiduciario debe abstenerse de cumplir las resoluciones que dicte el Comité Técnico que sean, contrarias al contrato de fideicomiso.

²⁴ Ruiz, Humberto, *Elementos de Derecho Bancario*, México, McGraw-Hill, 1997, p.38.

En casos urgentes, el fiduciario puede consultar directamente al Gobierno Federal a través del Coordinador del Sector.

Los fideicomisos siempre son revocables por el gobierno Federal.

Los fideicomisos públicos se consideran entidades de la Administración Pública Paraestatal y por tanto quedan sujetos a la Ley Federal de Identidades Paraestatales.

Para la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Administración Pública puede ser Centralizada y Paraestatal. En la Centralizada se encuentran las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría de Justicia del Distrito Federal y la Presidencia de la República. En la Paraestatal se ubican los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal las Sociedades Nacionales de Crédito, las Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito e Instituciones Nacionales de Seguros y Fianzas, así como los fideicomisos públicos.

Entre los fideicomisos públicos se encuentran el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), Fideicomisos Instituidos En Relación con la Agricultura (FIRA), Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT), Fideicomiso para el Desarrollo Comercial (FIDEC), etc.

2.5.1.2 FIDEICOMISOS PRIVADOS

En los presentes fideicomisos las partes que intervienen se encuentran en un mismo nivel, por lo anterior no existe una relación de suprasubordinación.

2.5.2 FIDEICOMISOS TRASLATIVOS, DE GARANTIA Y DE ADMINISTRACION

En una segunda visión tenemos a los fideicomisos traslativos, fideicomisos de garantía y fideicomisos de administración.

2.5.2.1 FIDEICOMISOS TRASLATIVOS

Son aquellos que tienen como fin que el fiduciario transmita la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados al fideicomisario o a la persona que éste señale, una vez que se hayan reunido los requisitos previamente establecidos.²⁵

Estos fideicomisos suelen utilizarse cuando existen problemas de carácter legal o práctico a fin de celebrar operaciones traslativas de dominio.

²⁵ Villagordoa Lozano, José Manuel, *op.cit.*, pp. 219 y 220.

2.5.2.2 FIDEICOMISO DE GARANTIA

El presente fideicomiso tiene especial relevancia para nuestro estudio, ya que conforme a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de mayo del 2000, se adicionó a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito un capítulo denominado "Del fideicomiso de garantía", en cuyo articulado se faculta a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, para actuar como fiduciarias y fideicomisarias en dichos fideicomisos.

Considero que dichas reformas atienden al fin de dotar al Sistema Financiero Mexicano de instrumentos jurídicos y de mecanismos económicos y confiables, mediante procedimientos ágiles y de bajo costo para hacer efectivas las garantías en el caso de que el deudor incumpla en el pago de su crédito.

El fideicomiso de garantía se utilizaba desde los años treinta y en agosto de 1933 se prohibió que el fiduciario y el fideicomisario coincidieran en la misma persona y no es hasta 1996 en donde se permite nuevamente tal coincidencia. Dicho fideicomiso se encuentra contemplado en el artículo 383 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que enuncio a continuación:

"Artículo 383.-...

La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos en que, al constituirse, se transmita la propiedad de los bienes fideicomitados y que tengan por fin servir como instrumento de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán designar de común acuerdo a una institución fiduciaria sustituta para el caso que sugiere un conflicto de intereses entre las mismas."

El artículo anterior prevee el fideicomiso de garantía, pero no es hasta mayo del 2000, en que se contempla en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito su sección y su capitulado específico. En ese orden de ideas, el fideicomiso de garantía se encuentra previsto en el artículo 395 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito Instituciones de Crédito, el cual se enuncia a continuación:

“Artículo 395. En virtud del fideicomiso de garantía, el fideicomitente transmite a la institución fiduciaria la propiedad de ciertos bienes, con el fin de garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Desde el momento de la constitución del fideicomiso de garantía, se deberá designar a la institución que fungirá como fiduciaria.”

Asimismo, la autorización para que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado puedan actuar como fiduciarias se encuentra prevista en el artículo 399 y se relaciona a su vez con el artículo 400, los cuales transcribiremos a continuación.

“Artículo 399.- Podrán actuar como fiduciarias de los fideicomisos de garantía previstos en esta Sección Segunda, sujetándose a lo que dispone al efecto el artículo 85 Bis de la Ley de Instituciones de Crédito, las entidades siguientes:

- I. Instituciones de crédito;
- II. Instituciones de seguros;
- III. Instituciones de fianzas;
- IV. Sociedades financieras de objeto limitado, y
- V. Almacenes generales de depósito.

Artículo 400.- Las instituciones y sociedades mencionadas en el artículo anterior, podrán reunir la calidad de fiduciarias y fideicomisarias, tratándose de fideicomisos cuyo fin sea garantizar obligaciones a su favor.

Dichas instituciones y sociedades serán responsables por los actos que cometan en perjuicio de los fideicomitentes, de mala fe o en exceso de las facultades que les correspondan para la ejecución del fideicomiso, por virtud del acto constitutivo o de la ley, salvo por aquellas actividades u operaciones distintas a las establecidas en el artículo 402 de esta Ley.”

Podemos afirmar, que el fideicomiso de garantía es un contrato accesorio, ya que se liga a un contrato principal que lo motiva.

Asimismo, analizando la ley en comento, el artículo 411 establece que las instituciones autorizadas para actuar como fiduciarias en los fideicomisos de garantía, indemnizarán a los fideicomitentes por los actos de mala fe o en exceso de las facultades que les correspondan, lo cual considero que la ley se encuentra accesible en cuanto a la responsabilidad de los fiduciarios.

Es importante mencionar que en el supuesto de que el fiduciario actúe conforme a lo mencionado en el párrafo anterior, éste deberá de indemnizar los perjuicios causados, por lo anterior se excluyen en este caso los daños ya que la ley únicamente estipula los perjuicios.

En mi opinión es muy benéfico el sentido de las reformas ya que se regula el fideicomiso de garantía de una manera clara y se establecen las bases para considerarlo como instrumento jurídico para hacer valer las garantías.

2.5.2.2.1 PROCEDIMIENTO DE EJECUCION

El procedimiento de ejecución de las garantías para este tipo de fideicomisos se encuentra contemplado en los artículos del 1414 BIS al 1414 BIS 20 del Código de Comercio.

En los artículos 1414 BIS al 1414 BIS6 se prevee el procedimiento extrajudicial, mediante el cual se tramitará el pago de los créditos vencidos y la obtención de la posesión de los bienes objeto de las garantías otorgadas mediante fideicomiso de garantía, siempre que no existan controversias en cuanto a la exigibilidad del crédito, la cantidad reclamada y la entrega de la posesión de los bienes mencionados. El mismo se resume en la entrega de la posesión de los bienes objeto de la garantía del deudor al fiduciario mediante fedatario público y obteniendo así el fiduciario, el carácter de depositario judicial. Asimismo, una vez agotado lo anterior, se procede a la enajenación de los bienes. En caso de que el fiduciario no pueda obtener la posesión de los bienes, se seguirá el procedimiento judicial de ejecución forzosa.

Los artículos 1414 BIS7 al 1414 BIS20 preveen el procedimiento judicial de ejecución de garantías mediante el cual se tramitará todo juicio que tenga por objeto el pago de un crédito cierto, líquido y exigible y la obtención de la posesión material de los bienes que lo garanticen, siempre que la garantía se haya otorgado mediante fideicomiso de garantía. Dicho procedimiento es muy ágil y por lo tanto muy benéfico para la ejecución. Otro de los beneficios del presente procedimiento es que las resoluciones que se dicten podrán ser apeladas sólo en efecto devolutivo, por lo que en ningún caso podrá suspenderse el procedimiento, salvo lo previsto en el último párrafo del artículo 1414 BIS10.

Asimismo, el procedimiento señalado no es violatorio de la garantía de audiencia constitucional en virtud de que desde el contrato de fideicomiso de garantía se pacta entre las partes el sometimiento al procedimiento de ejecución previsto en el Código de Comercio y de que existe, por parte del acreedor, la notificación de requerimiento de pago.

2.5.2.2.2 LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO Y LOS FIDEICOMISOS DE GARANTIA

En el caso específico de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se han analizado en la "Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado" los pros y los contras para sustituir la presente figura por la garantía hipotecaria en los contratos para financiar la construcción y la adquisición de viviendas con fondeo del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

A la luz de las reformas, consideramos que en el caso del financiamiento para la adquisición de viviendas, es decir para la individualización, es muy benéfico ya que nos abre las puertas en todos los sentidos. El esquema sería el siguiente:

Fideicomitente.- El adquirente final de la vivienda y acreditado en el contrato de apertura de crédito con garantía fiduciaria.

Fiduciario.- La Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Fideicomisario.- Banco de México en primer lugar y la Sociedad Financiera de Objeto Limitado en segundo lugar.

Partiendo del presente, los beneficios serían los siguientes:

- La Sociedad Financiera de Objeto Limitado intervendría en el contrato como fiduciaria y fideicomisaria en segundo lugar.
- Los bienes inmuebles que integren el patrimonio fideicomitado serán propiedad de la institución fiduciaria y se considerarán afectos al fin de garantizar las obligaciones contraídas por el fideicomitente.
- En caso de incumplimiento de pago del deudor es mucho más fácil, rápido y de menor costo ejecutar las garantías por el fiduciario que si estuvieran garantizadas por garantía hipotecaria.
- En caso de que el fideicomitente desee traspasar la vivienda tendría forzosamente que recurrir al fiduciario, ya que el mismo detenta la propiedad del bien, en caso de que no lo hiciera la compraventa sería nula.
- En caso de que el deudor por alguna circunstancia quisiera realizar una dación en pago a la Sociedad Financiera de Objeto Limitado, el procedimiento sería mucho más fácil y rápido.
- Los riesgos de pérdida, daño o deterioro del valor de los bienes fideicomitados, corren por cuenta de la parte que se encuentre en posesión de los mismos, que en este caso sería el deudor, debiendo permitir a las otras partes inspeccionarlos a efecto de verificar su estado de conservación natural.
- En caso de que el valor de mercado de los bienes fideicomitados disminuya de manera que no baste a cubrir el importe del principal y los accesorios de la deuda que garantizan, el deudor podrá dar bienes adicionales para restituir la proporción original, so pena de vencimiento anticipado del crédito.
- El fideicomitente estará obligado a conservar el inmueble afectado en fideicomiso como si fuera propio, a no utilizarlo para objeto diverso de aquel que al efecto hubiere pactado con el fideicomisario y a responder de los

daños que se causen a terceros al hacer uso de ellos. Tal responsabilidad no puede ser exigida al fiduciario.

- En caso de que el fideicomitente afecte la posesión del inmueble fideicomitado, sustraiga sus componentes o los desgaste fuera de su uso normal o por alguna razón disminuya intencionalmente el valor de los mismos se le sancionará con prisión y una multa.

Por otro lado, en los casos del financiamiento para la construcción el esquema sería el siguiente:

Fideicomitente.- El Promotor de Vivienda y acreditado en el contrato de apertura de crédito con garantía fiduciaria.

Fiduciario.- La Sociedad Financiera de Objeto Limitado

Fideicomisario.- Banco de México en primer lugar y la Sociedad Financiera de Objeto Limitado en segundo lugar.

Hemos considerado en la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado que es un poco riesgoso utilizar el fideicomiso de garantía en el caso del otorgamiento del crédito para financiar la construcción en virtud del artículo 412 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ya que establece que en caso de que el producto de la venta del bien o de los bienes objeto de la garantía no alcance para cubrir el importe total de las obligaciones garantizadas a cargo del deudor, éste quedará liberado de cubrir las diferencias que resulten, considerándose extinguidos los derechos del acreedor de exigir las diferencias. El carácter de la presente disposición es irrenunciable. Por lo anterior, en los créditos para la construcción se debe de considerar la opción en algunos casos de optar por la garantía hipotecaria con el establecimiento de obligados solidarios. Es importante tener en cuenta que el importe de dichos créditos es alto y es todavía más importante considerar que los recursos provienen del Fondo de

Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, por lo que la Sociedad Financiera de Objeto Limitado debe de prestar mucha atención para el otorgamiento de los mismos.

Por el contrario, en el caso del financiamiento de los créditos individuales con garantía fiduciaria el problema no es tan grave, ya que como se expone en el presente trabajo las viviendas que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado por lo general financian con recursos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, son de interés social y los deudores suelen tener como único patrimonio la vivienda que se encuentra en financiamiento.

Asimismo, las Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado se encuentra en pláticas con el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda para que éste deje abierta para las mismas la opción de la garantía hipotecaria o de la fiduciaria.

Por lo anteriormente expuesto, en la medida que dichos intermediarios financieros otorguen créditos con garantía fiduciaria obtendrán seguridad jurídica al contar con un procedimiento de ejecución de menor costo y expedito así como será un apoyo importante para la industria de la construcción de vivienda.

2.5.2.3 FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACION

Son aquellos en virtud de los cuales se transmiten al fiduciario determinados bienes o derechos, para que dicho fiduciario proceda a efectuar las operaciones de guarda, conservación o cobro de los productos de los bienes

fideicomitidos que le señale el fideicomitente, entregando los productos o beneficios al fideicomisario.²⁶

En el presente fideicomiso, se encuentran en la práctica dos actividades:

- La actividad de inversión que consiste en que el fiduciario adquiera, con cargo al patrimonio fideicomitado, los bienes que le señale el fideicomitente.
- La actividad de administración que consiste en que el fiduciario como titular del patrimonio fideicomitado, se encargue de la guarda y conservación de los bienes, efectúe el cobro de los productos y transmita dichos productos al fideicomisario.

El patrimonio fideicomitado puede consistir en bienes, derechos con excepción de los de ejercicio estrictamente personal. Asimismo, es conveniente que en el acto constitutivo del fideicomiso, se indiquen las operaciones que deba realizar el fiduciario con el patrimonio fideicomitado así como el tipo de bienes que deba adquirir.

El fideicomitente busca en este tipo de fideicomisos un rendimiento a través de la inversión que efectúa el fiduciario. El beneficio obtenido a través del rendimiento lo podrá recibir el mismo fideicomitente en caso de que actúe a su vez como fideicomisario u otras personas según las finalidades establecidas.

Debido a la naturaleza de este tipo de fideicomisos, el fiduciario no asume ninguna responsabilidad por lo que se refiere al riesgo normal de la operación, sino únicamente por su negligencia o mala fe.

Los fideicomisos de administración en la práctica se utilizan para la protección de determinados patrimonios cuando su titular adolece de algún tipo de

²⁶ Villagordoá, Lozano, José Manuel, op.cit., p. 227.

incapacidad o de inexperiencia en los negocios así, con el presente fideicomiso, se persigue que el fiduciario realice inversiones que traigan como consecuencia proteger los intereses de los fideicomisarios.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado frecuentemente en el otorgamiento de los créditos para adquisición de viviendas con intervención del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, se encuentran con que los terrenos y en algunas ocasiones también las viviendas edificadas sobre los mismos se encuentran afectados en fideicomisos de administración, mismo que se debe extinguir antes de la venta de cada una de las viviendas.

CAPITULO III BANCO DE MÉXICO

3.1 ANTECEDENTES

3.1.1. FUNDACION

El primer paso en la legislación fundamental del Banco de México, tuvo su origen en el Congreso Constituyente de Querétaro de 1917, con la iniciativa presentada por el Ejecutivo Federal del artículo 28 Constitucional que ordenaba la creación de un banco único de emisión controlado por el Gobierno Federal. Este mandato constitucional se cumplió con la Ley que crea el Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación del 31 de agosto de 1925.²⁷

El Banco de México se inauguró el 1º de Septiembre de 1925, acto presidido por el entonces primer mandatario Plutarco Elías Calles. A dicho instituto se le entregó, en exclusiva, la facultad de crear moneda, tanto mediante la acuñación de piezas metálicas como a través de la emisión de billetes. Asimismo, se le encargó la regulación de la circulación monetaria, de los tipos de interés y del cambio sobre el exterior. Se convirtió en agente, asesor financiero y banquero del Gobierno Federal, aunque se dejó en libertad a los bancos comerciales para asociarse o no con el Banco de México.

²⁷ De La Fuente Rodríguez, Jesús, op.cit., p. 91.

El Banco Central nace en momentos de grandes retos y aspiraciones para la economía del país. A la necesidad de contar con una institución de esa naturaleza la acompañaban otros imperativos:

- Propiciar el surgimiento de un nuevo sistema bancario.
- Renacer el crédito en el país.
- Reconciliar a la población con el uso del papel moneda.

Por todo ello al Banco de México, además de los atributos propios de un banco de emisión, se le otorgaron también facultades para operar como institución ordinaria de crédito y descuento.²⁸

3.1.2. EVOLUCION HISTORICA

Asimismo, en julio de 1931 se promulga una Ley Monetaria por la cual se desmonetiza el oro en el país, por lo que la misma confirió ciertas características de moneda a sus billetes.

Meses más tarde, se promulga una nueva Ley Orgánica para el Banco de México, en la que se le retiraron las facultades para operar como banco comercial, se hizo obligatoria la asociación de los bancos con el Instituto Central y se flexibilizaron las reglas para la emisión de billetes.

²⁸ [http://www.banxico.org.mx/aAcercaBanxico/Semblanza Histórica.html](http://www.banxico.org.mx/aAcercaBanxico/Semblanza_Histórica.html), p. 3

Las principales funciones señaladas en su Ley Orgánica fueron las siguientes:

- Regular la circulación monetaria, la tasa de interés y los cambios sobre el exterior.
- Encargarse del servicio de la Tesorería del Gobierno Federal.
- Centralizar las reservas bancarias.
- Convertirse en banco de los bancos y en prestamista de última instancia.

En 1936 se promulga una nueva Ley Orgánica, la cual adopta reglas muy estrictas para la emisión de medios de pago, asimismo se puso particular énfasis en cuanto a limitar el crédito que el Banco Central pudiese otorgar al Gobierno. En la práctica dicha ley resultó ser muy rígida, por lo que en 1938 se reformó nuevamente en cuanto a los límites de crédito que el Banco pudiese otorgar al Gobierno como respecto al tipo de papel que el mismo pudiese adquirir en sus operaciones con los bancos comerciales.

A finales de 1939, el entorno de la economía se modifica con el inicio de la Segunda Guerra Mundial, ya que México se ve inundado con los capitales flotantes que buscaron refugio bancario en nuestro país.

En junio de 1941 se promulga un nuevo encuadre legal para las materias bancaria y financiera. De ahí surgió una nueva Ley Bancaria, así como una nueva Ley Orgánica del Banco de México.

Por lo anterior durante el período bélico el influjo de capitales hinchó la reserva monetaria del Banco de México, dando lugar a una acelerada expansión de medios de pago. La consecuencia de dicho fenómeno dio lugar a la elevación

de los "encajes legales", es decir, de los depósitos obligatorios que la banca tenía que abonar en el Banco Central.²⁹

Una vez concluida la Guerra y durante muchos años, se recurrió en México a la manipulación del requisito de reserva obligatoria, no sólo para fines de regulación monetaria sino también para otros dos objetivos:

- Como método de financiamiento para los déficit del Gobierno.
- Para fines de control selectivo del crédito.

En 1949, al producirse nuevamente una preocupante entrada de divisas, se reforma la Ley Bancaria y se otorga al Instituto Central la facultad potestativa de elevar el encaje de la banca comercial hasta el 100% sobre el crecimiento de sus pasivos.

En Junio de 1944, México había sido uno de los países suscriptores del convenio de Bretón Woods, mediante el cual se acordó, entre otras cosas, un sistema de tipos de cambios fijos para las monedas del mundo.

En 1985 se expide una Ley Orgánica para la Institución. Dicho ordenamiento se distinguió porque incorporó en su texto la facultad de fijar límites adecuados al financiamiento que pudiese otorgar la Institución. Otras características notables de esta Ley fueron que otorgó al Banco la posibilidad de emitir títulos de deuda propios para fines de regulación monetaria, y liberó a la reserva monetaria de restricciones a fin de que la misma pudiese ser usada sin cortapisas para los fines que le son propios.

²⁹ Banxico, op. cit., p. 6.

3.2 NATURALEZA JURIDICA

El Banco de México ha tenido en el transcurso de su existencia distinta naturaleza jurídica.

Nació como una sociedad anónima de participación estatal mayoritaria y posteriormente se transformó en un organismo público descentralizado.

La vigente Ley de Banco de México determina su actual naturaleza jurídica como una persona de derecho público, con carácter autónomo, en el ejercicio de sus funciones y en su administración.³⁰

Asimismo, en la exposición de motivos se señala:

"...que para que se garantice cabalmente la posibilidad de que el Banco Central cumpla con la función que se le asigna éste no forma parte de la Administración Pública Federal, por lo que no queda comprendido en lo dispuesto en el artículo 90 constitucional, sino que será un organismo del Estado Mexicano con facultades autónomas en lo relativo al ejercicio de sus funciones y su administración".

³⁰ Ley del Banco de México, artículo 1º.

3.2.1 EL BANCO DE MEXICO NO FORMA PARTE DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL

El artículo 90 de nuestra Constitución establece que la Administración Pública Federal será centralizada y paraestatal.

La administración pública centralizada, conforme a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se encuentra integrada por la Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Consejería Jurídica.³¹

La administración pública paraestatal se encuentra integrada por los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las organizaciones auxiliares nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros, de fianzas y los fideicomisos.

En la exposición de motivos señala que la reforma "implica una importante transferencia de atribuciones del Ejecutivo al Banco Central con vistas a consolidar y mantener la estabilidad de precios".

El artículo quinto transitorio de la Ley de Banco de México señala:

"El Banco de México, organismo descentralizado del Gobierno Federal, se transforma en la nueva persona de derecho público a que se refiere esta ley y

³¹ Decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. DOF 15 mayo 1996(se sustituye a la Procuraduría General de la República por la Consejería Jurídica).

conserva la titularidad de todos los bienes, derechos y obligaciones integrantes del patrimonio del primero”.

3.2.2 AUTONOMIA

Por decreto publicado en el Diario Oficial del 20 de agosto de 1993, se reformaron los artículos 28 y 123 Apartado “B”, Fracción XIII Bis de la Constitución Política.

Artículo 28 Constitucional:

“...El Estado tendrá un banco central que será autónomo en el ejercicio de sus funciones y en su administración. Su objetivo prioritario será procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda nacional, fortaleciendo con ello la rectoría del desarrollo nacional, fortaleciendo con ello la rectoría del desarrollo nacional que corresponde al Estado. Ninguna autoridad podrá ordenar al banco conceder financiamiento.

No constituyen monopolios las funciones que el Estado ejerza de manera exclusiva, a través del banco central en las áreas estratégicas de acuñación de moneda y emisión de billetes. El banco central, en los términos que establezcan las leyes y con la intervención que corresponda a las autoridades competentes, regulará los cambios así como la intermediación y los servicios financieros, contando con las atribuciones de autoridad necesarias para llevar a cabo dicha regulación y proveer a su observancia. La conducción del banco estará a cargo de personas cuya designación será hecha por el Presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o de la Comisión Permanente, en su caso; desempeñarán su encargo por periodos cuya duración y escalonamiento provean al ejercicio autónomo de sus funciones; sólo podrán ser removidas por

causa grave y no podrán tener ningún otro empleo, cargo o comisión, con excepción de aquellos en que actúen en la representación del banco y de los no remunerados en asociaciones docentes, científicas, culturales o de beneficencia...”.

En el párrafo sexto del citado artículo quedó consignada la autonomía del Banco Central, la cual viene a ser desarrollada en la nueva Ley del Banco de México publicada en el Diario Oficial de la Federación del 23 de diciembre de 1993 y en vigor a partir del 1º de abril de 1994.

Por su parte, el artículo 123 Apartado “B”, Fracción XIII Bis se reformó con el propósito de establecer que las relaciones laborales entre el banco y sus trabajadores continúan regidas por lo dispuesto en tal precepto. Este señalamiento era necesario ya que, de no hacerse, el Banco Central no estaría ya en dicho supuesto en virtud de que la exposición de motivos de la ley, se dice que ya no es una entidad de la administración pública federal.³²

La autonomía de Banco de México tiene como principal objetivo construir una salvaguarda contra futuros brotes de inflación. De ahí la importancia de que en el texto Constitucional haya quedado precisado el criterio rector al cual debe sujetarse en todo el tiempo la actuación del Banco de México que es la procuración de la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda nacional.

La autonomía del Banco Central se apoya en tres fundamentos:

- Su independencia para determinar el volumen del crédito primario que pueda ser concedido.
- La independencia que se ha otorgado a las personas que integren su Junta de Gobierno.
- La independencia administrativa de la Institución.

³² De La Fuente Rodríguez, Jesús, op.cit., p. 93.

3.3 LA DESIGNACION COMO FIDUCIARIO

Entre las operaciones que tiene a su cargo el Banco de México se encuentra la de actuar como fiduciario, tal como lo marca el artículo 7, fracción XI de la Ley de referencia, que a la Letra dice:

***ARTICULO 7º.-** El Banco de México podrá llevar a cabo los actos siguientes:

...XI. Actuar como fiduciario cuando por ley se le asigne esa encomienda, o bien tratándose de fideicomisos cuyos fines coadyuven al desempeño de sus funciones o de los que el propio Banco constituya para cumplir obligaciones laborales a su cargo, y

..."

3.4 FINALIDADES

Las finalidades que tiene que cumplir el Banco de México, para el funcionamiento económico del país son:

1.- Proveer a la economía del país de moneda nacional. En la consecución de esta finalidad, tendrá como objeto prioritario procurar la estabilidad del poder adquisitivo de dicha moneda.

El Banco de México tiene la facultad de poder fabricar sus billetes o encargarla a terceros, así como poner en circulación ambos signos monetarios a través de las operaciones que su ley autoriza.³³

En cuanto a procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda, es necesario una adecuada política monetaria, que se define como el conjunto de acciones que realiza el Banco de México para intentar controlar la cantidad de dinero que circula en la economía y de esta manera afectar el nivel de precios.

La existencia de un Banco Central con el mandato de mantener sobre cualquier otra finalidad la estabilidad de los precios, permite contar con una institución dentro del Estado comprometida a largo plazo con el objetivo. Dicho Banco podrá actuar como contrapeso de la administración pública, respecto de los actos que puedan propiciar situaciones inflacionarias, pero también podrá actuar como contrapeso de los particulares, cuando éstos emprendan acciones conducentes al aumento de los precios o de los costos, con la expectativa de que las autoridades lleven al cabo una expansión monetaria suficiente para acomodar tal aumento. En consecuencia el manejo monetario se convierte en el principal instrumento de política para cumplir con el objetivo mencionado de la estabilidad de la moneda.³⁴

2.-Promover el sano desarrollo del sistema financiero.

Para alcanzar la presente finalidad la Ley del Banco de México ha reservado diversas funciones:

³³ Idem, p. 97.

³⁴ Id., p. 100.

- Regular la intermediación y los servicios financieros.- En cuanto a esta función el Banco de México tiene la facultad de dictar disposiciones generales para estructurar y conducir actividades de las entidades financieras, misma que se fundamenta en la Ley de Banco de México y en la misma legislación financiera. Así, el Banco de México cuenta con un marco legal para regular prácticamente todas las operaciones bancarias que son captación de recursos, otorgamiento de financiamientos y prestación de servicios.
- Operar como acreedor de última instancia para instituciones de crédito.- El Banco de México respalda el funcionamiento fluido del sistema de pagos y asegura los problemas de liquidez de instituciones financieras, así se conserva la estabilidad del sistema financiero.
- Operar con entidades financieras.- Conforme a la Ley de Banco de México, éste puede realizar operaciones con entidades financieras tales como otorgar financiamientos a las instituciones de crédito, constituir depósitos en instituciones de crédito y de valores del país o del extranjero, recibir depósitos de títulos o valores en custodia o en administración de las entidades financieras del país, abrir o mantener a las instituciones de banca múltiple una cuenta en moneda nacional que en los libros de Banco de México se le denomina "cuenta única".
- Sancionar a los intermediarios.- El Banco de México podrá imponer sanciones a las entidades financieras con el fin de preservar la efectividad de las normas de orden público que se establecen en la misma ley promoviendo así el sano desarrollo del sistema financiero, el buen funcionamiento del sistema de pagos y la protección de los intereses del público.

3.- Propiciar el buen funcionamiento de los sistemas de pago.- El Banco de México en la presente función actúa como participante directo y como regulador.

Como participante directo interviene en el sistema de pagos suministrando los billetes y monedas que se ponen en circulación. Asimismo, asume la responsabilidad de asegurar el circulante necesario en todo el país con su debida aceptación y libre de falsificaciones.

Como regulador el Banco de México podrá expedir disposiciones que tengan por propósito propiciar el buen funcionamiento del sistema de pagos, consistentes en la prestación de servicios de transferencias de fondos a través de instituciones de crédito y de otras empresas que los presentan de manera profesional.³⁵

³⁵ De La Fuente Rodríguez, Jesús, op.cit., p. 106.

CAPITULO IV

FOVI

4.1 CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO

Uno de los más importantes participantes dentro del sistema de financiamiento habitacional en México es el Fondo de Operación de la Vivienda (FOVI), el cual es un fideicomiso de carácter público.

El FOVI fue constituido originalmente como Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda el 10 de abril de 1963, mediante un contrato de fideicomiso celebrado entre el Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México S.A. Dicho contrato fue modificado y adicionado mediante diversos convenios, asimismo, el 21 de mayo de 1985 cambió su denominación a la de Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda o FOVI.³⁶

Por oficios números 368.-770, 368.-425, 101.-2520, 368.-148, 368.-362 y 368.-258 de fechas 18 de julio de 1994, 20 de julio de 1995, 5 de septiembre de 1995, 6 de marzo de 1996, 5 de septiembre de 1996 y 13 de julio de 1998, respectivamente, emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se instruye por parte de dicha Secretaría al "Banco de México", como fiduciario del Gobierno Federal en el fideicomiso denominado "Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda" (FOVI) y la creación de un Programa

³⁶ Herzog Silva, Jesús y otros, *Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda*, México, Porrúa, 1977, p. 117.

Especial de Financiamiento a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario e inmobiliario.

El FOVI opera bajo el esquema de banco de "segundo piso", otorgando créditos a las familias de bajos ingresos para la adquisición de vivienda, administrados por medio de un banco comercial e instituciones que tengan como finalidad la construcción o la mejora de las viviendas de interés social. Complementa además los recursos que los bancos destinan al otorgamiento de créditos para estos fines y realiza funciones de promoción y control para llevar a cabo el Programa Financiero de Vivienda en el cual el FOVI otorga sus apoyos financieros mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria. Estos créditos se destinan a la construcción, a la adquisición de viviendas nuevas o mejoras en las de interés social. También se dirigen al otorgamiento de créditos puente para la construcción o la mejora, la remodelación urbana, incluyendo en su caso la urbanización respectiva y la adquisición del terreno cuando se trate de la realización de proyectos de entidades federativas, de municipios o de organismos del sector público, que tengan por objeto fomentar la vivienda de interés social, al igual que a los proyectos del sector privado que justifiquen el criterio del fondo.

Uno de los fines principales del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda es precisamente, el otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social, canalizando los recursos a través de los intermediarios financieros, siendo estas las Instituciones de Banca Múltiple y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario e inmobiliario registradas ante el FOVI.

Las funciones principales del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda son las siguientes:

- Promover y financiar la construcción de viviendas de interés social en congruencia con los objetivos previstos en el Programa Sectorial de Vivienda, dentro del marco del Plan Nacional de Desarrollo.
- Otorgar apoyo financiero para la construcción y adquisición de vivienda nueva y usada, así como mejorar la vivienda, con créditos a largo plazo dirigidos al adquirente final y crédito puente para los promotores de vivienda, distribuyéndose de manera transparente mediante subastas de asignación de derechos sobre créditos a largo plazo, por conducto de las instituciones financieras autorizadas (Banca Múltiple y Sociedades Financieras de Objeto Limitado).
- Asignación de derechos para mejorar el inventario de vivienda a nivel nacional, así como crear mecanismos de financiamiento para la edificación de viviendas en arrendamiento, canalizándolas a la población que adolece de contar con un enganche y gastos de escrituración.
- La función del FOVI no es la de financiar directamente a fraccionadores, constructores, contratistas o grupos de adquirentes, sino única y exclusivamente la de apoyar a la banca privada para financiar los proyectos habitacionales, cuando ésta no cuenta con recursos suficientes.

La operación del FOVI se basa en un sistema de mercado en donde participa la Banca y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado como intermediarios financieros, los promotores edifican las viviendas y las comercializan dentro del sector de menores ingresos, sector que se integra por personas asalariadas o pequeños empresarios que cuentan con los ingresos suficientes para cubrir los créditos.³⁷

³⁷ Del Valle Ríos, Corina, *Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado como Solución al Problema de Vivienda en México, desde el Punto de Vista del Derecho Económico*, Tesis Profesional, p.83.

Asimismo, en su labor de promoción, FOVI opera como organismo orientador y de enlace entre los diversos sectores que participan directamente en la realización de proyectos habitacionales de manera de que a la banca privada le proporciona proyectos viables para la inversión de los recursos que tiene destinados a este objeto, a los promotores o constructores les ofrece asesoría técnica para armar los programas y les facilita la obtención del financiamiento necesario para ponerlos por obra, a los propietarios de terrenos y a los fraccionadores los asesora sobre urbanización y valor de tierra. Además, los conecta con promotores o constructores capaces y solventes.

El FOVI también supervisa los proyectos, a fin de que resulten adecuados en sus características tanto socioeconómicas como de ingeniería. De esa manera, quienes adquieren una casa pueden estar seguros de que representa un patrimonio familiar firme.³⁸

La asignación de los créditos FOVI se basa en un sistema de subastas en las que participan los promotores de vivienda, a nivel nacional, con el objeto de obtener la asignación de derechos de crédito para construir las casas, así como para los créditos destinados a los adquirentes finales.

Las fuentes de fondeo de las operaciones del FOVI se llevan a cabo a través de financiamientos internacionales a tasas muy competitivas y relativamente subsidiadas.

³⁸ Banco de México, S.A., *Fondos para el Desarrollo*, Folleto, p 2.

Algunas de las fuentes principales son:

- Banca de Desarrollo Internacional.- Principalmente el Banco Mundial que presta recursos a México a tasas muy bajas en dólares y a plazos de entre 20 y 30 años.
- Préstamos de la banca internacional y recursos fiscales.- Parte de la deuda externa contratada con bancos privados, o por medio de emisiones de papel respaldado por el gobierno mexicano se destina indirectamente y presupuestalmente al Fondo con mejores condiciones a las fuentes de fondeo locales.

En estos momentos y por las profundas reformas financieras del país, existe la posibilidad de un rol todavía más integral y de apoyo por parte de FOVI al convertirse en un tipo de órgano central de la actividad hipotecaria.

El FOVI sigue bajo la tutela del gobierno federal (Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Banco Central, etc.) pero con autonomía para la toma de decisiones rápidas y oportunas que permite lograr que la actividad hipotecaria sea constante y estable, reflejándose esto eventualmente en la construcción de vivienda.

Asimismo, es importante mencionar que los promotores que obtuvieron financiamiento para la construcción de viviendas pueden vender la mismas a la población abierta o a derechohabientes del INFONAVIT y del FOVISSSTE.

4.2 ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO FOVI

La estructura del fideicomiso denominado Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda es la siguiente:

Fideicomiso.- FOVI

Fideicomitentes.- El Gobierno Federal representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Fiduciario.- Banco de México.

Intermediación.- Bancos, Banca de Desarrollo y Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Fideicomisarios o Beneficiarios.- Promotores constructores de vivienda y adquirentes finales de las mismas.

4.3 PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA DEL FOVI

Este programa de vivienda es conocido en la práctica como "Tasas Reales" o "Nuevo Producto".

Para que el presente producto pueda funcionar, el FOVI y la Sociedad Financiera de Objeto Limitado, celebran un contrato de apertura de crédito, el cual es un contrato "global" o "master", que va a ser el fundamento jurídico de todas las operaciones que en el presente producto se realicen con el FOVI, en el entendido de que posteriormente se asignarán de forma individual los recursos para cada conjunto habitacional en lo particular, en el que se haya ganado una determinada subasta de derechos sobre crédito, en donde le fueron asignados los llamados recursos preferenciales para apoyar su programa de vivienda, conforme a las condiciones generales de financiamiento. Así quedan debidamente documentadas todas las operaciones para que dichos intermediarios financieros puedan actuar.

Una vez que cada Sociedad Financiera de Objeto Limitado haya suscrito dicho contrato, se pone en marcha el financiamiento para la construcción y para la individualización de los conjuntos habitacionales.

En el presente programa el intermediario financiero, que en este caso es la Sociedad Financiera de Objeto Limitado, interviene como la "acreditante" en todos los contratos de apertura de crédito.

Motivo de lo anterior el esquema se puede traducir en que el Banco de México actúa como "FIDUCIARIO DEL GOBIERNO FEDERAL EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FOVI" y por otro lado "EL PROMOTOR" y/o la "SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO", debidamente registrados en el "FOVI", participan en una subasta con el fin de que se les asignen derechos sobre crédito. Acto seguido, en el caso del crédito para la construcción, se celebra el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria en donde la "SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO" tiene el carácter de "ACREDITANTE", "EL PROMOTOR" el carácter de "ACREDITADO" y el importe del crédito proviene del fideicomiso "FOVI" con fundamento en la asignación

debidamente ganada. Asimismo, el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria para los créditos destinados a la individualización de viviendas, la "SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO" interviene en su carácter de "ACREDITANTE", "EL PROMOTOR" constructor de vivienda interviene en su carácter de "VENDEDOR" de la vivienda y el destinatario final de la misma interviene con carácter de "COMPRADOR" y de "ACREDITADO". Es importante recalcar que el FOVI en estos casos no tiene el carácter de "ACREDITANTE" sino el carácter de "ACREEDOR HIPOTECARIO EN PRIMER LUGAR" y la institución financiera también comparecerá como "ACREEDORA HIPOTECARIA EN SEGUNDO LUGAR". No debemos confundir la presente garantía hipotecaria, ya que en un inicio se llegó a pensar que eran dos garantías, lo cual es incorrecto en virtud de que es sólo una, pero con su respectiva prelación.

Es importante mencionar que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, pugnarón por la desaparición de la garantía hipotecaria en primer lugar a favor del FOVI, lo cual no tuvo éxito, ya que en la actualidad son tres o cuatro las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que acaparan casi todo el mercado y existen otras muy pequeñas o nuevas que luchan por conseguir un lugar en el mismo. Por lo anterior algunas Sociedades Financieras de Objeto Limitado no podrían soportar una contingencia fuerte en cuanto al problema de cartera vencida.

Asimismo, el FOVI exige a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que en sus modelos de contratos de crédito se incluya una cláusula denominada "Cesión" en, la cual asegura sus intereses en caso de que se presenten contingencias, la cual a la letra dice:

“- Vigésima Segunda.- Cesión En este acto “EL INTERMEDIARIO FINANCIERO” hace del conocimiento de “EL ACREDITADO”, de que en caso de que “EL INTERMEDIARIO FINANCIERO” incumpla con cualquiera de las obligaciones que tenga a su cargo derivadas del Contrato de Crédito número _____ firmado con el Banco de México, en su carácter de Fiduciario del Gobierno Federal en el Fideicomiso denominado “FOVI”, y en general, cuando el mismo Banco denuncie el mismo o cuando este considere que, a su juicio “EL INTERMEDIARIO FINANCIERO” no reúne los requisitos y cualidades necesarios para la operación de los recursos materia de este financiamiento, de conformidad con las Condiciones Generales de financiamiento emitidas por el “FOVI”, para reglamentar a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en el manejo de recursos del citado Fideicomiso, cede al mencionado Banco de México, en su referido carácter, sin limitación alguna, los derechos derivados del presente Contrato, para que este los ejercite por sí o por conducto de terceras personas a efecto de recuperar el importe del financiamiento materia del presente Contrato. Dicha cesión se encuentra sujeta a condición suspensiva, por el incumplimiento con los términos planteados y surtirá efectos, por el saldo insoluto del crédito, considerándose principal., adicional y accesorios. “EL ACREDITADO” acepta y se da por notificado de la mencionada cesión.”³⁹

Asimismo, cuando el intermediario financiero sea una institución de Banca Múltiple, el FOVI ha permitido que la misma actúe con carácter de “ACREDITANTE” y que la garantía hipotecaria se establezca únicamente en primer lugar a favor del intermediario financiero.

³⁹ Clausulado mínimo emitido por FOVI, para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en los contratos de apertura de crédito.

4.3.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

- Financiar vivienda para la población de menores ingresos que puede ser considerada como sujeto de crédito ante la Banca o Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
- Facilitar la adquisición de vivienda a la población en general (mercado abierto), permitiendo el financiamiento a jefes de familia que trabajan por su cuenta y englobando a las madres solteras dentro del concepto de jefe de familia.
- Para desarrollar el mercado inmobiliario permitir la adquisición de vivienda usada o mejora de vivienda, así como la vivienda para rentar.
- Los derechohabientes de otros organismos de vivienda también se benefician con estos créditos, pero no podrán concentrarse adquirentes de un solo patrón o gremio en mas de un 25% en un mismo conjunto habitacional.
- Para detonar la oferta de vivienda, los promotores, mediante subastas, pueden obtener la asignación de derechos sobre los créditos de largo plazo para los futuros adquirentes de las viviendas que edificarán. ⁴⁰

El crédito puente se fija en unidades de inversión (UDI's), para evitar la amortización acelerada del principal.

Por el mismo motivo, el crédito individual también se fija en UDI's, pero el pago está ligado a la evolución del salario mínimo para facilitar el cumplimiento del deudor.

⁴⁰ <http://www.fovi.gob.mx/>

4.3.2 CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DEL ADQUIRENTE

Los derechos sobre crédito derivados de las subastas, sólo se podrán ser ejercidos por promotores e Intermediarios Financieros que hayan recibido asignación de derechos, para canalizarlos a los acreditados finales, una vez que estos hayan cumplido con los requisitos establecidos por el FOVI y por los Intermediarios Financieros, como son:

- 1.- El acreditado podrá ser cualquier persona capaz de obligarse con el Intermediario Financiero y que cuente con ingresos comprobables y suficientes para ser considerado como sujeto de crédito.
- 2.- El plazo del crédito al adquirente es de hasta 30 años, si al término del plazo existe algún saldo, el FOVI lo absorbe siempre y cuando el adquirente se encuentre al corriente en sus pagos.
- 3.- El factor de pago para la vivienda tipo A es de \$7.5 por cada \$1,000 pesos de crédito; para la vivienda tipo B1 es de \$10 por cada \$1,000 pesos de crédito.
- 4.- El pago inicial mensual del adquirente debe representar como máximo el 25% de su ingreso mensual y estará ligado al incremento del salario mínimo mensual del Distrito Federal durante la vida del crédito.

4.3.3 REQUISITOS INDISPENSABLES PARA QUE LOS PROMOTORES PUEDAN PARTICIPAR EN LAS SUBASTAS DEL FOVI.

- Registro de promotor actualizado del FOVI.
- Registro del proyecto.
- Carta de intención de el Intermediario Financiero que operará el crédito.

- La documentación señalada en la convocatoria de la subasta correspondiente.

4.3.4 PROGRAMA ESPECIAL DE CRÉDITO Y SUBSIDIOS A LA VIVIENDA PROSAVI

El presente programa de financiamiento es conocido en la práctica como "PEC" o "PROSAVI" y en el presente producto, el esquema cambia en cuanto al contrato de apertura de crédito, ya que la Sociedad Financiera de Objeto Limitado interviene como mandataria, en virtud de un contrato de Mandato celebrado entre el FOVI y la misma.

En dicho mandato el FOVI encomienda a la Sociedad Financiera de Objeto Limitado y ésta se obliga a realizar directamente en forma eficaz y lealmente, en nombre y por cuenta del FOVI, el otorgamiento, la administración y la cobranza, de acuerdo al número de derechos que ganen los promotores en las subastas especiales de FOVI para el PROSAVI, con cartas de apoyo de la Sociedad Financiera de Objeto Limitado con garantía hipotecaria para la construcción de viviendas a promotores registrados en FOVI y su adquisición para familias beneficiadas. Para tal efecto, las cartas de asignación respectivas, formarán parte del contrato de mandato, conforme se vayan asignando derechos sobre créditos en las citadas subastas, de acuerdo con el PROSAVI.⁴¹

⁴¹ Mandato Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Asimismo, en virtud de que la Sociedad Financiera de Objeto Limitado únicamente actúa como mandataria, no participa de forma directa en el crédito, sino que en cumplimiento del mandato y realizando funciones de administración, cobranza. Por lo anterior la hipoteca se constituye únicamente en primer lugar a favor del FOVI.

Es importante mencionar que la última convocatoria para dicho programa sufrió una modificación el día 31 de agosto del 2000, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 1º de septiembre del 2000, la cual a la letra dice:

“BANCO DE MEXICO FIDUCIARIO DEL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA.

MODIFICACION A LA CONVOCATORIA A LAS INSTITUCIONES DE BANCA MULTIPLE Y SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO CON REGISTRO EN EL FOVI, A PARTICIPAR EN LAS ASIGNACIONES DE RECURSOS PARA OTORGAR CREDITOS PARA VIVIENDA.

El 14 de mayo de 1999, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Convocatoria a las Instituciones de banca múltiple y sociedades financieras de objeto limitado con registro en el FOVI, a participar en las asignaciones de recursos para otorgar créditos para vivienda, misma que ahora se modifica para suprimir a partir de esta fecha el crédito para la construcción, eliminando el punto VII, la segunda parte del punto II y la referencia a los 90 días para ejercer el crédito puente que se indica en el punto XII.”

Ahora bien, la convocatoria del 14 de mayo de 1999 a la letra dice:

**“CONVOCATORIA a las instituciones de banca múltiple y sociedades financieras de objeto limitado con registro en FOVI, a participar en las asignaciones de recursos para otorgar créditos para vivienda.
BANCO DE MEXICO FIDUCIARIO DEL FONDO DE OPERACION Y**

FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA CONVOCA

A las Instituciones de Banca Múltiple y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Intermediarios Financieros) con registro en FOVI, a participar en las Asignaciones de Recursos para otorgar créditos para Vivienda (subastas) por cuenta y orden de FOVI y realizar la administración de estos créditos, de conformidad con lo establecido en la presente Convocatoria, y con las condiciones y características vigentes para la segunda etapa del Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda (PROSAVI), instruido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público así como con las Condiciones Generales de Financiamiento del FOVI. Este Programa lo establece el Gobierno Federal para beneficiar a jefes de familia de bajos ingresos, que sean trabajadores que dependan de un patrón o que laboren por su cuenta. En apoyo de dichas familias el Gobierno Federal otorgará para cada uno de ellos un subsidio al frente de 8,000 Unidades de Inversión (UDIS) para que el monto del crédito se reduzca a un nivel acorde con su capacidad de pago y puedan comprar su vivienda.

BASES

...

...II. DESTINO DE LOS RECURSOS.

Los intermediarios financieros que obtengan recursos de largo plazo al amparo de esta convocatoria, los asignarán para cada conjunto habitacional mediante concursos de enganches a familias que cumplan con los requisitos para ser acreditados, de conformidad con los lineamientos de FOVI. Los créditos para la construcción serán otorgados a los promotores que cuenten con recursos asignados para el otorgamiento de los créditos de largo plazo y que cumplan con los requisitos para ser sujetos de crédito de conformidad con las normas de FOVI y las sanas prácticas bancarias...

...VII. CREDITO A LA CONSTRUCCION.

Los intermediarios financieros actuando como mandatarios, podrán solicitar a FOVI recursos para otorgar crédito para la construcción a los promotores. El monto máximo de crédito para la construcción será de hasta por el 65% del valor de la vivienda y se contratará en UDIS. Mensualmente se cobrarán únicamente los intereses reales correspondientes a una tasa del 10% anual, hasta la liquidación del principal. Dentro del porcentaje del crédito puente de acuerdo con la evaluación del riesgo que realice el intermediario financiero, se podrá otorgar capital de trabajo hasta por el 30% del valor de la vivienda cuya construcción efectivamente se inicie y podrá mantenerse arriba del porcentaje de avance de la construcción...

...XII. PLAZO PARA EJERCER LOS RECURSOS DE LARGO PLAZO.

El plazo para ejercer los recursos individuales será de dos años a partir de la asignación; sin embargo, se tendrán 90 días a partir de la fecha de asignación para celebrar el contrato de crédito puente. De no cumplir con estas condiciones, se cancelarán automáticamente los derechos asignados..."

Por lo anterior, observamos que han quedado cancelados por parte del FOVI los recursos del PROSAVI para financiar los créditos para la construcción de conjuntos habitacionales. Asimismo, dichos recursos que se subastaron y ganaron con anterioridad a la modificación de la convocatoria, pueden ser ejercidos en tanto que no fenezca el plazo para ello.

4.3.4.1 OBJETIVOS

Apoyar la compra de vivienda nueva para los jefes de familia, tanto asalariados como aquellos que trabajan por su cuenta, que tienen ingresos no mayores a 5 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, con una asignación transparente de los créditos mediante concursos en donde se ofertan enganches.

Por su parte, el Gobierno Federal otorga un subsidio para complementar el enganche por un importe de 8,000 UDI's por vivienda, que representa el 20% o más del valor de las viviendas ofrecidas en el programa, dependiendo del valor de la vivienda se apoyan viviendas con valor de hasta 40,000 UDI's.⁴²

4.3.4.2 APOYOS

- El Gobierno Federal, quien por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público aporta el financiamiento y el subsidio para complementar el enganche de los compradores.
- El Banco de México y el FOVI que administran y vigilan la buena marcha del programa.
- Los bancos y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que otorgan y cobran los créditos.
- Los gobiernos de los estados y municipios, que dan las facilidades en terrenos y desgravación necesarios para construir y adquirir las viviendas.

⁴² fovi.gob, op.cit.

- Los promotores de vivienda, que edifican las viviendas adecuadas a precios accesibles.

4.3.4.3 VIVIENDAS DEL PROGRAMA

La vivienda que se ofrece a las familias en este programa puede tener diferentes soluciones arquitectónicas, siendo la mínima la que se cuente con espacios definidos de baño y cocina y un área de usos múltiples, considerando tres categorías de valor:

- PROSAVI 1.- Con valor de 30,000 UDI's
- PROSAVI 2.- Con valor de 35,000 UDI's
- PROSAVI 3.- Con valor de 40,000 UDI's

4.3.4.4 BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

Serán beneficiarios del presente programa todos los jefes de familia que:

- Sean empleados o que trabajen por su cuenta
- Tengan ingresos mensuales no superiores a cinco veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal
- Cuenten con recursos para integrar el enganche
- Cuenten con un ingreso suficiente para realizar los pagos mensuales por la compra de su vivienda y
- Califiquen como sujeto de crédito con los bancos y Sociedades Financieras de Objeto Limitado que otorgarán el financiamiento.

4.3.4.5 REQUISITOS PARA LOS COMPRADORES

- Comprobar ingresos mínimos por 4 veces el pago mensual (incluyendo las primas del seguro de vida, invalidez y daños). Se podrán incluir los ingresos del cónyuge cuando sea asalariado y se le tomarán en cuenta para contribuir al pago.
- Tener solvencia moral.
- Comprobar cuando menos dos años de antigüedad en el trabajo y un año en el último empleo, si es asalariado; y dos años en la actividad si trabaja por su cuenta.
- Ser jefe de familia, entendiéndose por éste el esposo o esposa, o solteros con dependientes económicos que vayan a habitar la vivienda.
- Tener entre 21 y 50 años de edad.
- Tener residencia en la localidad.
- Obligación de habitar la vivienda adquirida.
- No haber adquirido otra vivienda del programa.

4.3.4.6 PARTICIPACION DE LOS COMPRADORES

El FOVI y los promotores divulgan oportunamente en las localidades en donde se desarrolla el programa, la ubicación de los conjuntos habitacionales con casas muestra.

Los jefes de familia interesados, deben acudir a los conjuntos habitacionales a seleccionar donde quieran comprar su vivienda y posteriormente acudir al banco o Sociedad Financiera de Objeto Limitado que financia el conjunto, para llenar la solicitud de inscripción en el concurso de enganches para ese conjunto.

Cuando las viviendas tengan un avance tal que asegure su terminación en un plazo de dos meses, el promotor del conjunto habitacional, por conducto del banco o la Sociedad Financiera de Objeto Limitado que opera los créditos, divulga en los periódicos la fecha para la celebración del concurso de enganches y el valor definitivo de las viviendas en pesos, mismo que ya no varía.

El banco o Sociedad Financiera de Objeto Limitado les ayuda a llenar la solicitud de inscripción al concurso. Todos los datos vertidos deberán ser verdaderos, comprobándose mediante un estudio económico.

En la solicitud de inscripción se debe declarar el monto, en pesos, del enganche que se piensa depositar al entregar la solicitud y la categoría de vivienda que desea adquirir (PROSAVI 1, PROSAVI 2 ó PROSAVI 3).

Los interesados en participar en los concursos, se inscriben llenando la solicitud y depositando en efectivo el importe total del enganche de conformidad con las indicaciones del banco o Sociedad Financiera de Objeto Limitado que financien el conjunto habitacional. Se puede aumentar el importe del enganche hasta la fecha límite señalada en la convocatoria de los concursos, en cantidades no menores a 500 pesos.

El enganche mínimo que se puede es de 7.5 por ciento del valor de la vivienda.

En la fecha del concurso de enganches, primeramente se asigna el crédito a los que ofrecieron un mayor porcentaje de enganche, hasta agotar las viviendas disponibles para ese concurso.

Los concursos de enganches los celebran los bancos o Sociedades Financieras de Objeto Limitado ante notario público, para una transparente selección de los ganadores.

Los bancos o Sociedades Financieras de Objeto Limitado dan a conocer los resultados de los concursos de enganches en sus oficinas, dos días después de haberse celebrado, enviando además una comunicación a los ganadores.

Quienes no ganen en el concurso, tienen dos opciones:

- Retirar su depósito.
- Dejar su depósito en el banco o Sociedad Financiera de Objeto Limitado para el siguiente concurso.

Los ganadores de los concursos tienen hasta diez días hábiles para acudir con el banco o la Sociedad Financiera de Objeto Limitado para llenar la solicitud de crédito con auxilio del banco o Sociedad Financiera de Objeto Limitado.

Los ganadores de los concursos de enganches que sean calificados como sujetos de crédito, se les da a conocer por carta el monto en pesos del crédito autorizado y el importe del subsidio otorgado por el Gobierno Federal.

Los ganadores que fueron calificados y notificados como sujetos de crédito, tienen hasta 15 días hábiles para firmar y entregar al banco o Sociedad Financiera de Objeto Limitado el contrato de promesa de compra-venta con el promotor del conjunto habitacional en el que se inscribieron; para ello, deben acudir el día que sean citados para seleccionar su vivienda, teniendo prioridad los que depositaron mayor enganche. Posteriormente, las viviendas se asignan conforme se presenten con el promotor a seleccionar su vivienda.

En la fecha de la escrituración de la vivienda, los acreditados reciben un manual para uso, mantenimiento y ampliación de la vivienda adquirida y, en su caso, el régimen de condominio y su reglamento.

4.3.4.7 PAGO DEL CREDITO

El crédito máximo para el comprador es por 72.5% del valor de la vivienda, considerando el enganche mínimo señalado en el punto 6.7 anterior y que el Gobierno Federal paga por cuenta del ganador, al momento de la escrituración, el importe correspondiente a 8,000 UDI's como complemento de enganche, que representa cuando menos un 20% del valor de la vivienda.

El pago inicial mensual que hace el comprador es de 7.50 pesos por cada mil pesos de crédito, incrementándose dicho pago en la misma proporción en que se aumente el salario mínimo del Distrito Federal. Además paga el importe de las primas del seguro de vida, invalidez y daños.

El comprador paga el estudio socioeconómico, la comisión de apertura de crédito y los gastos de escrituración, pudiendo el banco o Sociedad Financiera de Objeto Limitado incrementar el crédito para la adquisición de la vivienda con el importe de estos gastos, con las mismas condiciones de pago.

El plazo para el pago del crédito es de hasta 30 años, con la garantía de que si a la fecha existe un saldo del crédito, el comprador no tendrá que pagarlo si está al corriente en sus pagos mensuales.

4.4 NUEVOS PROYECTOS

El FOVI en un futuro cercano cambiará sus programas de financiamiento en los cuales habrá únicamente dos tipos de productos, los cuales serán los siguientes:

4.4.1 PROGRAMA ESPECIAL DE CRÉDITO Y SUBSIDIOS A LA VIVIENDA (PROSAVI)

Este nuevo programa PROSAVI será distinto al anterior, ya que como habíamos mencionado en el vigente, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son únicamente mandatarias del FOVI, lo cual desaparecerá y en sus dos nuevos programas dichos intermediarios financieros intervendrán en los créditos para la construcción y para la adquisición como acreditantes.

Asimismo, el presente programa ofrecerá un subsidio y financiamiento para la adquisición de viviendas cuyo valor no supere las 55,000 UDI'S. El subsidio dependerá del valor de la vivienda a financiar y del ingreso de las familias beneficiadas. El porcentaje del enganche también estará en función de lo ingreso de las familias. El presente programa estará dirigido a posibles acreditados cuyo ingreso conyugal no sea superior a 5.5. veces el salario mínimo vigente del Distrito Federal.

Las categorías de las viviendas, los ingresos mínimos y el subsidio en UDI'S que se están proyectando para el futuro serán más o menos los siguientes:

Valor de Vivienda UDI'S	Ingreso Conyugal Máximo En Salarios Mínimos	Subsidio en UDI'S
Hasta 40,000	3.0	25,000
Hasta 45,000	4.0	18,000
Hasta 50,000	5.0	11,000
Hasta 55,000	5.5	4000

4.4.2 PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA (PROFIVI)

Este programa sólo ofrecerá financiamiento para la adquisición de viviendas cuyo valor sea menor o igual a 156,750.00 UDI'S. Sin embargo el crédito máximo será de 94,050 UDI'S.

4.5 OPERACIONES REALIZADAS Y ESPECATIVAS PARA EL AÑO 2001

Durante 1980, el FOVI autorizó apoyos financieros por 3.4 millones de nuevos pesos, superando en 96.4% el monto aprobado durante el año anterior. Los apoyos otorgados permitieron incrementar el saldo de cartera en \$885,000.00 nuevos pesos, 74.2% más que los de 1979. La inclusión de la vivienda para acreditados de ingresos mínimos (VAIM) en el Programa Financiero de Vivienda así como la promoción que de este programa realizó el Fondo durante el año, permitieron avances importantes en las operaciones de FOVI. Por su parte, 50.8% de los créditos otorgados se canalizó a la vivienda de tipo VAIM y el 49.2% a la vivienda tipo A. Asimismo, 72.2% de dichos apoyos se destinó al interior de la República y 27.8% a la zona metropolitana de la Ciudad de México.⁴³

El FOVI en 1990, concedió financiamiento en forma revolvente por 1,300 millones de nuevos pesos, monto que significó un incremento real del 3.7% en relación con el obtenido en 1989. Al cierre de 1990 la cartera de crédito de FOVI registró un saldo de 2,800 millones de nuevos pesos, 46.5% mayor que el de diciembre del año precedente. Del total del crédito otorgado por FOVI en 1990 se destinó el 40% a vivienda Tipo A, el 33% a vivienda Tipo B y el 27% a vivienda de arrendamiento. El crédito asignado permitió la terminación de 29,367 viviendas, 67% más que en 1989. Durante el año se realizaron 9 subastas, a través de las cuales se asignaron derechos sobre créditos para 61,821 viviendas.⁴⁴

En 1994, FOVI otorgó apoyos financieros por un total de 2,930 millones de nuevos pesos, lo que representó un incremento real de 76.9%. Al cierre de 1994, el saldo de su cartera ascendió a la cantidad de 9,325 millones de nuevos pesos, cantidad que representa un incremento real de 32.1%. Se financió la adquisición

⁴³ Banco de México, S.A. Informe Anual 1980, FOVI p. 203.

⁴⁴ Banco de México, S.A. Informe Anual 1990, FOVI p. 204.

de 40,019 viviendas, 81.2% que el año anterior. Asimismo, se realizaron 11 subastas en las que se asignaron derechos sobre créditos que permitirán la edificación de 168,770 viviendas. El programa recibió un fuerte impulso en beneficio de las familias adquirentes de vivienda al fijarse la tasa de los créditos en 5% en términos reales.⁴⁵

En la actualidad, el FOVI ha apoyado a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado para proceder a la intermediación de 180,000 créditos, mismos que mantienen un índice de cartera vencida inferior al 0.5%.⁴⁶

Se calcula que este año FOVI podría subastar recursos para subsidiar la adquisición de unas 25,000 viviendas. Adicionalmente, subastaría recursos para financiar 37,000 viviendas sin subsidio. Esto corresponde a un programa total de 62,000 viviendas.⁴⁷

En los cuadros siguientes se muestra el proyecto del monto anual de recursos a subastar para créditos individuales de los nuevos programas que entrarán en vigor aproximadamente a partir de abril del presente año para los programas PROSAVI y PROFIVI. En total se prevé que se subastarian 4,270 millones de UDI'S.⁴⁸

⁴⁵ Banco de México, S.A. Informe Anual 1994, FOVI p. 201.

⁴⁶ El Economista, op.cit.

⁴⁷ Información proporcionada por FOVI.

⁴⁸ Información proporcionada por FOVI.

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN PARA EL TIPO DE VIVIENDA PROSAVI

VALOR DE LA VIVIENDA EN UDI'S	SUBSIDIO POR VIVIENDA UDI'S	CREDITO PROMEDIO POR VIVIENDA UDI'S	NUMERO DE VIVIENDAS	SUBSIDIO TOTAL MILLONES DE UDI'S	CREDITO TOTAL MILLONES DE UDI'S	MONTO SUBSIDIO POR SUBASTA DE MILLONES DE UDI'S	MONTO DE CREDITO POR SUBASTA MILLONES DE UDI'S
Hasta 40,000	25,000	15,660	5,000	125	78	31.3	19.6
Hasta 45,000	18,000	27,068	8,000	144	217	36.0	54.1
Hasta 50,000	11,000	38,325	7,000	77	268	19.3	67.1
Hasta 55,000	4,000	49,845	5,000	20	249	5.0	62.3
TOTAL	14,640	32,494	25,000	366	812	91.5	203.1

PROPUESTA DE ASIGNACIÓN PARA EL TIPO DE VIVIENDA PROFIVI

CREDITO PROMEDIO POR VIVIENDA UDI'S	NUMERO DE VIVIENDAS A SUBASTAR	NUMERO DE VIVIENDAS QUE SE ESTIMA SE REALICEN	CREDITO TOTAL MILLONES DE UDI'S	MONTO DE CREDITO POR SUBASTA MILLONES DE UDI'S
74,750	46,250	37,000	3,458	864

4.6 PLANES A FUTURO

En un futuro posiblemente cercano, se prevee la desaparición del FOVI y la aprobación del Honorable Congreso de la Unión de un decreto por el que se expida la Ley Orgánica que regule a la Sociedad Hipotecaria Federal, que sería reglamentaria del sexto párrafo del artículo 4º Constitucional y tendría por objeto regular la organización y el funcionamiento del Banco Nacional Hipotecario, planeado como institución de Banca de Desarrollo, con carácter autónomo en la consecución de su objetivo.

La Sociedad Hipotecaria Federal tendría por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de financiamientos y garantías, destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

Asimismo, podría financiar la construcción, adquisición y mejora de inmuebles destinados a usos comerciales ubicados en conjuntos habitacionales.

Las operaciones que se planea que dicho Banco podría realizar serían las siguientes:

- Recibir depósitos bancarios de dinero a la vista y a plazo
- Aceptar préstamos y créditos
- Emitir bonos bancarios
- Constituir depósitos en instituciones de crédito y en entidades financieras del exterior

- Efectuar descuentos y otorgar préstamos y créditos a intermediarios financieros
- Operar con valores y divisas
- Garantizar valores relacionados con financiamientos a la vivienda emitidos por intermediarios financieros e invertir en estos valores
- Garantizar créditos otorgados por intermediarios financieros
- Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público o perito
- Practicar operaciones de fideicomiso y llevar a cabo mandatos y comisiones, cuando por ley se le asigne al Banco esa encomienda; cuando se trate de actos que coadyuven a la consecución de su objetivo o bien cuando el propio Banco constituya fideicomisos para cumplir obligaciones laborales a su cargo
- Actuar como representante común de tenedores de títulos de crédito representativos de financiamientos a la vivienda, y
- Las demás operaciones a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito, así como las análogas y conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La Sociedad Hipotecaria Federal coordinaría el financiamiento hipotecario, la administración de los subsidios necesarios y la generación de garantías que por sí mismas coadyuven al proceso de bursatilización de cartera hipotecaria.

Uno de los factores que en ocasiones obstaculiza la colocación de títulos de deuda en el mercado por parte de los intermediarios financieros especializados, es lo limitado de un mercado secundario para dichas emisiones. Sería la Banca de Desarrollo un elemento detonador de dicho mercado secundario al participar como Hacedores de Mercado para las emisiones que los intermediarios coloquen y que

por sus características presenten financiamiento a la actividad de construcción y comercialización de vivienda.⁴⁹

⁴⁹ El Economista op.cit. Artículo del C.P. Carlos Obregón Millán.

CAPITULO V

REGULACION ESPECIFICA PARA LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

En este capítulo se expondrán las reglas de operación específicas que el FOVI dicta para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado mediante las Condiciones Generales de Financiamiento, que permite que las Sociedades de Objeto Limitado y las empresas inmobiliarias operen con los fondos de FOVI, apoyando con ello el desarrollo del mercado inmobiliario en México.

5.1. REGLAS

Las Condiciones Generales de Financiamiento emitidas por el FOVI cuentan con un capítulo de regulación para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en virtud de que es de interés diferenciar la situación especial en que se encuentran este tipo de sociedades. A continuación se realizan comentarios respecto de dichas reglas específicas.

En primer lugar, se establece la manera en que dichos intermediarios financieros podrán tener acceso al crédito, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la inclusión como acreditada por parte de FOVI.

5.1.1 REQUISITOS

5.1.1.1 ACCESO

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario o Inmobiliario (en adelante sociedades financieras), que podrán canalizar directamente recursos del FOVI, serán aquellas que cuenten con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar en el ramo inmobiliario o hipotecario, y estén inscritas en el Registro que lleve el FOVI para tal efecto, conforme al siguiente procedimiento:

En primer lugar, existe un procedimiento para que la Sociedad Financiera de Objeto Limitado pueda alcanzar el registro ante FOVI y poder en esa medida participar en las subastas de los derechos de crédito que se realicen periódicamente.

5.1.1.2 SOLICITUD DE REGISTRO

Las sociedades financieras deberán solicitar por escrito la inscripción en el Registro del FOVI.

Un comité técnico habrá de calificar la solicitud, realizándose una evaluación exhaustiva de la documentación presentada por la Sociedad Financiera de Objeto Limitado, cumplimiento de requisitos formales y de los

antecedentes que al respecto cuente el mencionado comité. Una vez realizada dicha labor, se estará en condiciones de emitir un dictamen.⁵⁰

5.1.1.3 RESOLUCIÓN DEL COMITE TECNICO DEL FOVI

El Comité Técnico del FOVI, tomando en cuenta la capacidad de la sociedad financiera para cumplir con los objetivos y disposiciones del FOVI, así como la honorabilidad y experiencia de sus socios y administradores, aprobará o, en su caso, negará la inscripción de las sociedades financieras en el Registro del FOVI.

Cabe mencionar que existen reglas respecto de las participaciones accionarias que deban tener los distintos socios de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado, lo cual invoca a la realización de actividades financieras transparentes, tan necesarias en México.

No podrá inscribirse en el Registro del FOVI la sociedad financiera cuyos socios, personas físicas, detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes, más del 25% del capital o más del 12% en el caso de ser promotores registrados en el FOVI, en forma individual o cualquier persona relacionada con él, que se considere forme parte de grupo de intereses comunes. Igualmente no será objeto de inscripción aquella sociedad financiera cuyos socios, siendo promotores de vivienda o constructores cuenten con una tenencia accionaria superior al 30% en el capital de la sociedad financiera.

⁵⁰ Condiciones Generales de Financiamiento emitidas por el FOVI, Reglas Específicas para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Tampoco será objeto de dicho Registro la sociedad financiera que cuente con socios que a su vez lo sean de una institución de banca múltiple, que en forma individual o conjunta detenten una participación accionaria que implique el manejo o control efectivo de una institución de banca múltiple.

En caso de que el FOVI no dé respuesta a la solicitud dentro de un plazo de 45 días naturales, contado a partir de la fecha en que la sociedad financiera haya presentado toda la documentación solicitada a satisfacción del FOVI, se tendrá por aprobada dicha solicitud.

Si bien las formalidades jurídicas para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se encuentran definidas legalmente, las Condiciones Generales de Financiamiento emitidas por el FOVI, precisan cómo deben de estar formalizadas las que deseen estar inscritas en el registro de FOVI y por ende tener acceso al financiamiento que la fiduciaria ofrece.

5.1.1.4 PARTICIPACION DE LAS PERSONAS MORALES EN EL CAPITAL SOCIAL DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO

Podrá ser objeto de inscripción en el Registro del FOVI, la sociedad financiera constituida con la participación de personas morales como socios, siempre y cuando éstas últimas estén integradas con socios personas físicas, en los términos del último párrafo de este punto.

También podrá inscribirse la sociedad integrada por socios personas morales mexicanas con participación hasta del 99% del capital; siempre y cuando coloquen títulos en bolsa o que sean subsidiarias de empresas nacionales o extranjeras que coticen sus acciones en ésta.

Se fijan límites claros para la participación de otro tipo de sociedades financieras en la Sociedad Financiera de Objeto Limitado. El espíritu de este tipo de condiciones es el de diversificar la inversión en proyectos inmobiliarios, aunque con ello se limita la participación accionaria de personas morales que pudieran apoyar financieramente la construcción de vivienda.

No será objeto de inscripción en el Registro del FOVI, la sociedad financiera cuyos socios personas morales sean:

- Instituciones de Crédito;
- Grupos financieros en los que participe una institución de crédito;
- Sociedades que a su vez sean accionistas en instituciones de crédito y grupos financieros en los que participe una institución de crédito, cuya tenencia accionaria exceda el 0.5% del capital contable de dichas sociedades, y
- Sociedades cuyos socios sean a su vez accionistas de las sociedades mencionadas en los tres incisos anteriores y que en forma individual o en grupos de intereses comunes detenten una participación accionaria que implique el control efectivo de la sociedad.

Tampoco será objeto de inscripción en el Registro del FOVI, la sociedad financiera, cuyos socios, personas morales, detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes más del 25% del capital social o más del 12% en el caso de ser promotores registrados en el FOVI, en forma individual o cualquier persona relacionada con él, que se considere forme parte de grupo de intereses comunes. La participación de organismos financieros internacionales podrá ser hasta del 25%, del capital social. Además, la tenencia accionaria de los integrantes de la persona moral, salvo la relativa a la participación de organismos financieros internacionales, y la del segundo párrafo de este numeral, estará conformada al menos en un 90% de su capital por accionistas personas físicas.

Igualmente, no será objeto de inscripción aquella sociedad financiera cuyos socios, siendo promotores de vivienda o constructores, cuenten con una tenencia accionaria superior al 30% en el capital social de la sociedad financiera.⁵¹

Para efectos de los límites a la participación accionaria de las personas físicas en una sociedad financiera se tomará en cuenta, en su caso, su participación individual o en grupo de intereses en el capital de la o las personas morales que pretendan participar en la sociedad financiera de que se trate. En caso de que alguna persona física, socio de una sociedad financiera, sea a su vez accionista de alguna persona moral que pretenda ser socio de la sociedad financiera de que se trate y en forma individual o en grupo de intereses detente una participación accionaria del 40% o más, se entenderá que tiene el manejo o control efectivo de dicha persona moral.

En muchas ocasiones, serán requeridas modificaciones a las Actas constitutivas de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que pretenden inscribirse el Registro de FOVI, a fin de poderse adecuar a estas Condiciones Generales de Financiamiento

5.1.1.5 INFORMACION COMPLEMENTARIA Y MODIFICACIONES

Cuando la sociedad financiera inscrita en el Registro de FOVI modifique su acta constitutiva, deberá hacer del conocimiento de FOVI tal situación dentro de los treinta días naturales posteriores a su protocolización ante fedatario público, enviando copia simple de las reformas estatutarias efectuadas.

⁵¹ Idem.

En caso de que de la modificación se desprenda la admisión de nuevos socios, la sociedad financiera deberá hacer del conocimiento de FOVI la información solicitada respecto de los nuevos socios.

Si bien en las generalidades de las Condiciones Generales de Financiamiento ya se han fijado algunas estipulaciones sobre la operación crediticia, en la sección especial para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se plantean definiciones pertinentes que dotan a los contratos de una mayor claridad.

5.1.2 OPERACIÓN

5.1.2.1 DESTINO DE LOS CRÉDITOS

Los financiamientos que FOVI otorgue a las sociedades financieras sólo podrán destinarse al otorgamiento de créditos individuales para adquisición de vivienda.

5.1.2.2 DOCUMENTOS E INFORMES

Las sociedades financieras deberán proporcionar a FOVI los modelos de contrato que utilicen para el otorgamiento de créditos individuales para la adquisición de vivienda, así como la documentación que permita mantener actualizado a FOVI de las modificaciones que las sociedades financieras realicen a sus programas generales de funcionamiento.

Asimismo, mensualmente deberán hacer entrega a FOVI de los indicadores necesarios para evaluar el cumplimiento de las condiciones señaladas en los puntos de "cartera vencida" y "créditos relacionados", así como de sus estados financieros y relación de responsabilidades.

Las condiciones relativas a los puntos de "cartera vencida", "requisitos de originación y servicio" y "calificación de cartera" deberán ser certificadas cada tres meses, mediante muestreo de la cartera de las sociedades financieras. Las condiciones relativas a los puntos de "apalancamiento" y "créditos relacionados", así como de los estados financieros y de responsabilidades, deberán ser certificadas "anualmente". Todas las certificaciones se efectuarán por auditores externos que elijan las sociedades financieras del listado que FOVI les proporcione para tal efecto.

Lo anterior, sin perjuicio de que el FOVI solicite información complementaria.

5.1.2.3 COBRANZA, ADMINISTRACION DE CARTERA Y SISTEMAS DE CONTABILIDAD Y COMPUTO

Las sociedades financieras no podrán delegar la cobranza y administración de su cartera, salvo con autorización expresa de FOVI. Asimismo, deberán utilizar sistemas de contabilidad y cómputo que permitan, de ser el caso, que la administración y cobranza de la cartera con FOVI las pueda operar un tercero.

5.1.2.4 CARTERA VENCIDA

En caso de que el saldo de los créditos con tres o más mensualidades vencidas de los acreditados de la sociedad financiera exceda del 2.5 por ciento del saldo de su cartera total, FOVI podrá solicitar una auditoría especial sobre la cartera vencida, a fin de determinar las causas de incumplimiento, debiendo presentar la sociedad financiera un programa de recuperación. Cuando dicho saldo exceda del 5 por ciento de su cartera total o del 50 por ciento de su capital contable, se estará a lo señalado en el punto de "incumplimientos" de las presentes Condiciones Generales.

Toda vez que este tipo de sociedades requieren, a ojos de la autoridad financiera una especial vigilancia, se establecen controles en puntos clave, como es el de la cartera, tanto en el aspecto de la magnitud de cartera vencida en relación al capital, las condiciones en que haya de darse su recuperación, como en la diversificación que deba poseer a fin de tener una mejor salud financiera.

5.1.3. DIVERSIFICACION DE CARTERA

Las sociedades financieras deberán operar en términos que les permitan mantener condiciones adecuadas de seguridad, liquidez y eficacia, sujetándose, por lo menos, a lo siguiente:

5.1.3.1 DIVERSIFICACION GEOGRAFICA

La sociedad financiera, tres años después de haber obtenido su inscripción en el Registro del FOVI, deberá tener por lo menos el 25 por ciento de su cartera total en dos o más entidades federativas diferentes a aquélla en donde inició operaciones. En cada una de éstas, la cartera deberá ser de por lo menos el 5 por ciento de la cartera total.

5.1.3.2 DIVERSIFICACION POR ACREDITADO

El monto máximo de financiamiento a una persona física o moral, considerando a la persona como se establece en el punto de "grupo de intereses comunes", será hasta el 50 por ciento del capital contable de la sociedad financiera. Asimismo, las sociedades financieras sólo podrán financiar, con recursos del FOVI, el crédito para la construcción de aquellos promotores, personas físicas o morales, que cuenten con la experiencia de tres años en operaciones a mercado abierto. Tratándose de personas morales, dicho requisito podrá ser cumplido tomando en cuenta la experiencia del socio que detente la mayoría de las partes sociales de la persona moral de que se trate, sin que para estos efectos se pueda sumar la experiencia individual de los socios.

5.1.3.3 CONCENTRACION GREMIAL

Las sociedades financieras no otorgarán créditos individuales a trabajadores de un sólo patrón o de un sólo gremio cuando las viviendas financiadas representen más del 25 por ciento en un conjunto habitacional o grupo de conjuntos contiguos.⁵²

La presente regla atiende más bien al problema que se presenta al concentrarse personas de un mismo patrón o gremio, ya que la experiencia crediticia ha indicado que es mucho más fácil que éstas personas tiendan a asociarse para fines de revueltas e inconformidades en los conjuntos habitacionales, originando en la mayoría de las veces problemas graves de cartera vencida.

5.1.4 REQUISITOS DE ORIGINACION Y SERVICIO

El FOVI dará a conocer a las sociedades financieras los requisitos que permitan optimizar los procesos de otorgamiento y cobranza de los créditos, tales como indicadores de servicio a la clientela; políticas y procedimientos para originar, administrar y recuperar la cartera.

Lo anterior en razón a que los recursos finalmente provienen del FOVI, y por ello el mismo, dicta políticas específicas para cuidar sus intereses económicos.

⁵² Idem.

5.1.5 APALANCAMIENTO

Las sociedades financieras que no pertenezcan a un grupo financiero, o bien perteneciendo a uno, no esté incorporada a dicho grupo alguna institución de banca múltiple, deberán cumplir con un requisito de capital de 7.2 por ciento respecto a créditos que cuenten con garantía del FOVI; el resto de los activos hipotecarios deberán capitalizar al 8 por ciento. El porcentaje señalado del 7.2 por ciento podrá, previa constatación por parte del FOVI, disminuirse al 4.8 por ciento, cuando se cumplan con los requisitos siguientes:

- 1) Que la sociedad financiera tenga un mínimo de dieciocho meses de estar operando créditos con el FOVI; y que su cartera vencida no exceda del 2.5 por ciento,
- 2) Que la sociedad haya utilizado cuando menos el 80 por ciento de su capacidad total de otorgamiento de créditos;
- 3) Que haya realizado aportaciones adicionales al capital social, no tomadas de las utilidades, por un monto equivalente cuando menos al 50 por ciento del capital social mínimo requerido a la fecha de constitución de la sociedad, ajustado por inflación;
- 4) Que la sociedad financiera se comprometa a no repartir dividendos durante un período de tres años contados a partir de la fecha en que se autorice la reducción en la capitalización, excepto si emite acciones en bolsa cuando menos, por el 33 por ciento del capital contable;
- 5) Que cuenten con una calificación aceptable como originadores y administradores de hipotecas, de una calificadora de prestigio, reconocida por el FOVI;
- 6) Que dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses, contados a partir de la disminución del régimen de apalancamiento realice, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, colocaciones públicas de títulos, o

- 7) Reciba financiamiento bancario, a tasas de mercado, a un plazo no menor de un año por un monto no menor al 5 por ciento de su cartera, o
- 8) La sociedad financiera, dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses contados a partir de la disminución del régimen de apalancamiento, bursatilice cartera por un monto no menor al cinco por ciento de su cartera total de créditos. *

* Siempre y cuando el FOVI haya ofertado subastas de derechos sobre créditos de vivienda con tasas de mercado que permitan su colocación.

Lo anterior en el entendido de que si la sociedad financiera no da debido cumplimiento con lo señalado en los incisos 4, 5, 6, 7 y 8 anteriores, la capitalización se incrementará en veinticuatro meses al 7.2 por ciento inicial, en tramos de 0.1 puntos cada mes. Si de nuevo cumple con las condiciones señaladas, la capitalización de nuevo se reducirá al 4.8 por ciento. Esta capitalización es una forma de definir el máximo de endeudamiento permitido por el FOVI como institución acreedora. Las sociedades financieras que formen parte de un grupo financiero, en el cual esté incorporada una institución de banca múltiple, deberán cumplir con las normas de capitalización que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La experiencia observada en las instituciones de banca múltiple, hacen que FOVI extreme sus precauciones sobre el punto de los créditos relacionados, para los cuales habrá de dar autorización especial.

5.1.6 CREDITOS RELACIONADOS

Las sociedades financieras requerirán autorización especial de su consejo de administración para celebrar operaciones en virtud de las cuales se otorguen créditos con recursos del FOVI a las personas que se indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, referente a créditos de complacencia, así como a los grupos de intereses comunes que se definen más adelante en las presentes Condiciones Generales, o para la adquisición de viviendas edificadas en conjuntos habitacionales promovidos por ellos, aplicándose a las sociedades financieras sólo lo que señala dicho precepto para determinar tales vínculos de crédito.

El saldo de los créditos relacionados que abarca a todos los enumerados en el párrafo anterior, no podrá exceder de una vez el capital contable de la sociedad financiera.

Para los efectos de lo señalado en el párrafo anterior, los créditos para la adquisición de viviendas dejarán de contar como créditos relacionados, una vez transcurrido un año a partir de su originación, siempre y cuando los deudores no hayan caído en más de dos ocasiones en cartera vencida y se encuentren al corriente en sus pagos y no se hayan utilizado fondos de garantía para cubrir éstos.

Toda vez que los procedimientos de bursatilización de cartera se están volviendo comunes, se hace indispensable la calificación de la cartera, a fin de que la fiduciaria y sus posibles acreedores conozcan a fondo la situación de los flujos de efectivo que está generando cada proyecto habitacional de una manera expedita.

5.1.7 CALIFICACION DE CARTERA

Para el otorgamiento, renovación y durante la vigencia de los créditos hipotecarios, las sociedades financieras deberán cumplir con la metodología sobre calificación de cartera que el FOVI dará a conocer.⁵³

El FOVI tendrá la capacidad de identificar y en su caso bloquear el acceso al crédito de grupos de intereses comunes que perjudiquen al mercado del financiamiento habitacional con prácticas monopólicas.

5.1.8 GRUPO DE INTERESES COMUNES

Para los efectos de las presentes Condiciones Generales, se considera como una sola persona a aquellas que por sus nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituyan un grupo de intereses comunes, aplicándose para determinar tales supuestos lo que sobre el particular señalan los artículos 20-bis de la Ley de Agrupaciones Financieras, 17-bis y 51 de la Ley de Instituciones de Crédito.

En todo caso, el FOVI podrá determinar los demás supuestos en que un grupo de personas por sus nexos familiares, patrimoniales o de responsabilidad deban considerarse como una sola.

Se establecen adicionalmente penalidades para el caso de incumplimiento, considerándose éstas parte de las condiciones contractuales, por lo que mientras

⁵³ Idem.

la sociedad financiera participe en el esquema FOVI, queda obligada al cumplimiento de estas condiciones específicas.

5.1.9 INCUMPLIMIENTOS

En caso de incumplimiento a las presentes Condiciones Generales, FOVI podrá suspender el financiamiento a la sociedad financiera que incurra en el mismo, así como cancelar su inscripción en el Registro de FOVI, independientemente de que, de conformidad con los contratos que celebre con FOVI, éste pueda retirar la cobranza de la cartera y entregarla a otro intermediario financiero.

CONCLUSIONES

- 1.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado nacen con el Tratado de Libre Comercio de América del Norte por la influencia de Estados Unidos y Canadá en virtud de que estos dos países cuentan con los Non Bank Banks y los Near Banks respectivamente, y el Tratado de Libre Comercio de América del Norte las contempla como parte del intercambio comercial en el rubro de servicios financieros, por lo que México tenía que contemplar en su legislación y crear un reglamento al vapor, que contemplara una figura que limitara las operaciones a estas organizaciones antes de que surgieran conflictos con extranjeros.
- 2.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se encuentran previstas en la Ley de Instituciones de Crédito, como una excepción a una prohibición y es su único fundamento legal.
- 3.- El 14 de junio de 1994, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las Reglas de Operación para regular a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, mismas que considero debieran estar elevadas al carácter de ley.
- 4.- Las Reglas de Operación para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son insuficientes y dejan muchas incógnitas y lagunas jurídicas en cuanto a su constitución, funcionamiento, operación y actividades.
- 5.- Existe la necesidad de crear una ley o un apartado en una ley, que regule a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
- 6.- La naturaleza jurídica de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, no se encuentra definida con certeza, considero que es un Intermediario Financiero Bancario de carácter especializado.
- 7.- Considero que el Marco Jurídico de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado es la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras (artículo 7º), Ley de Instituciones de Crédito (artículo 103 fracción IV) y Reglas Generales a las que deberán sujetarse las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

8.- Las reformas a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito publicadas el día 23 de mayo del 2000, en el que se contempla el "Fideicomiso de Garantía", son de gran relevancia para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo Hipotecario, ya que por primera vez en nuestra legislación las Sociedades Financieras de Objeto Limitado pueden actuar como fiduciarias y fideicomisarias en los créditos que éstas otorguen con el fin de servir como instrumento de pago de obligaciones incumplidas. Asimismo, con el fideicomiso de garantía se facilita el ejercicio de las garantías en caso de incumplimiento del deudor, mediante un procedimiento de ejecución más ágil, confiable y económico, otorgando certidumbre a los inversionistas que en un mediano plazo pudieran estar interesados en la adquisición de diversos instrumentos bursátiles.

9.- La naturaleza jurídica del Banco de México es la de una persona de derecho público, con carácter autónomo en ejercicio de sus funciones y que interviene en su calidad de fiduciario, carácter con el que comparece en distintos fideicomisos públicos, incluyendo dentro de los mismos al FOVI.

10.- El Banco de México se encuentra facultado en el artículo 7º de la Ley del Banco de México para actuar como fiduciario, lo cual es fundamento para la creación del Fideicomiso "Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda" (FOVI).

11.- El "Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda" (FOVI) es un fideicomiso de carácter público ya que el Banco de México interviene en su calidad de fiduciario del Gobierno Federal y los recursos que utiliza provienen de organismos públicos e internacionales o del erario federal.

12.- El FOVI realiza funciones de "banco de segundo piso", otorgando créditos a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y otros intermediarios bancarios a las familias de bajos ingresos, para la adquisición de vivienda y a los constructores crédito para la construcción de las mismas, reactivando así la economía del país.

13.- En caso de que el FOVI no hubiera fondeado a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario, hubieran desaparecido instantáneamente

debido a los limitantes que se contemplan en su regulación para la captación de recursos y a que el mercado secundario de hipotecas aún no ha madurado.

14.- El FOVI con la intermediación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, ha solucionado en parte del problema de escasez de vivienda en México, ayudando así a muchas familias necesitadas de la República Mexicana.

15.- Los actuales acreditados del FOVI y de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se encontraban muy limitados para obtener un crédito para la construcción y adquisición de vivienda, ya que los bancos dejaron de atender a dicho mercado, por lo que difícilmente contarían con una vivienda propia.

16.- El FOVI otorga las mejores condiciones financieras para sus acreditados muy por debajo de las del mercado, además que otorga subsidios al frente a los mismos.

17.- La función del FOVI no es la de financiar directamente a fraccionadores, constructores, contratistas o grupos de adquirentes, sino única y exclusivamente la de apoyar a la banca privada para financiar los proyectos habitacionales, cuando ésta no cuenta con recursos suficientes.

18.- La operación del FOVI se basa en un sistema de mercado en donde participa la Banca y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado como intermediarios financieros, los promotores edifican las viviendas y las comercializan dentro del sector de menores ingresos, sector que se integra por personas asalariadas o pequeños empresarios que cuentan con los ingresos suficientes para cubrir los créditos.

19.- En caso de constituirse la Sociedad Hipotecaria Federal, tendrá como objetivo la coordinación del financiamiento hipotecario, la administración de los subsidios necesarios y la generación de garantías que por sí mismas coadyuven al proceso de bursatilización de cartera hipotecaria.

20.- Los créditos que otorga el FOVI y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, se encuentran diseñados para que sus acreditados puedan pagarlo, ya que la mensualidad no se incrementa por efectos de la inflación sino que en tanto se incrementa el salario mínimo general vigente del Distrito Federal.

21.- Se calcula que para el año 2001 el FOVI a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de los bancos, financiará 62,000 viviendas.

22.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado apoyándose en instituciones como el Patronato del Ahorro Nacional o de fondos privados que pueden administrar y canalizar ahorro a un objetivo específico, fomentan el mismo que va destinado a la adquisición de vivienda.

23.- La estructura de los créditos de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado a través del FOVI permite que el futuro de las mismas se proyecte como un instrumento viable de solución al problema de vivienda en nuestro país, ya que están financieramente calculados y estructurados de tal forma que un aumento desproporcionado de la inflación no afecte a los acreditados.

24.- Sin duda, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado al captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, permitirán la maduración del mercado secundario de hipotecas, y podrán obtener un fondeo proveniente del gran público inversionista y no dependerán exclusivamente del fondeo del FOVI.

25.- Para que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado tengan una mayor participación en el Sistema Financiero Mexicano, es menester que el marco jurídico en el que se encuentran se actualice y buscar que sea mucho más preciso, con el objeto de permitir a dichos intermediarios financieros una mayor cantidad de recursos por parte de las mismas.

26.- Es importante que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado apliquen las reformas contenidas en el Código de Comercio referentes a las firmas electrónicas para facilitar el intercambio electrónico de información entre otros con el FOVI y con el Buró de Crédito para lograr una ágil y debida autorización de expedientes.

27.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son instituciones financieras "cobradoras por excelencia", por lo que considero oportuno que organismos gubernamentales que en este momento cuentan con una cartera vencida significativa como lo son el INFONAVIT y el FOVISSSTE se apoyen en este tipo de instituciones para lograr una mejor recuperación de la misma.

28.- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario atienden la demanda del crédito en sectores del mercado a los cuales los bancos no han incursionado de manera eficiente, contribuyendo al crecimiento económico del país y fomentando la competencia entre integrantes del sector financiero lo que permite ofrecer al público una política de crédito oportuna, barata y accesible.

29.- En el año de 1995 los Bancos ocupaban el 99.1% en la participación de los créditos FOVI, en la actualidad las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario ocupan el 99.01% de los mismos.

30.- El crecimiento de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo Hipotecario ha sido acelerado, ya que en tan sólo 6 años cuentan ya con una cartera de 180,406 clientes y 27,896 millones de pesos con activos de 30,496 millones y otorgando empleo a 2,505 personas al año 2000.

31.- El sector de vivienda enfrenta importantes retos hacia el periodo 2001-2006 y por consecuencia las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del ramo hipotecario deben mantenerse como factores importantes en el desarrollo de la vivienda en ese lapso y proveer el apoyo financiero requerido del sector de acuerdo a las expectativas de las autoridades. Asimismo para cumplir con el objetivo planteado por el Gobierno Federal requieren apoyo con el fin de captar los recursos necesarios para fondear las hipotecas, recursos que tendrán que provenir del FOVI así como de otras fuentes de fondeo.

BIBLIOHEMEROGRAFIA

I. Derecho Mexicano

Código de Comercio

Código Civil

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ley de Instituciones de Crédito

Ley de Inversión Extranjera

Ley del Banco de México

Ley del Impuesto sobre la Renta

Ley del Mercado de Valores

Ley Federal de Instituciones de Fianzas

Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Ley Orgánica del Patronato del Ahorro Nacional y la Comisión de Fomento

Ley para Regular las Agrupaciones Financieras

Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Reglas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Reglas de Operación para las Sociedades Financieras de Objeto Limitado

II. Doctrina

Acosta Romero Miguel, Nuevo Derecho Bancario, México, Porrúa 1995.

De la Fuente Rodríguez Jesús, Tratado de Derecho Bancario y Bursátil, México, Porrúa, 1999.

De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, México, Porrúa, 1992.

Domínguez Martínez Jorge A., *El Fideicomiso ante la Teoría General de Negocio Jurídico*, México, Porrúa.

Hegewisch Díaz Infante Fernando, *Derecho Financiero Mexicano, Instituciones del Sistema Financiero Mexicano*, México, Porrúa, 1997.

Herzog Silva Jesús y otros, *Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda*, México, Porrúa, 1977.

Lepaulle Pierre, *Tratado Teórico y Práctico de los Trusts*, México, Porrúa, 1975.

Macedo Pablo, *El Fideicomiso Mexicano*.

Mendoza Martell Pablo y Preciado Briceño Eduardo, *Lecciones de Derecho Bancario*, México, Textos Jurídicos, 1997.

Ruiz Humberto, *Elementos de Derecho Bancario*, México, McGraw-Hill, 1997.

Villagordoa Lozano José M., *Doctrina General del Fideicomiso*, México, Porrúa, 1998.

III. Tratados Internacionales

Tratado de Libre Comercio de América del Norte

IV. Tesis Profesionales

O'Gorman Merino Tomás, *Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado*, México 1999, p. 51.

Del Valle Ríos Corina, *Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado como Solución al Problema de Vivienda en México, desde el punto de vista del Derecho Económico*.

V. Folletos y Revistas

Banco de México, S.A., Fondos para el Desarrollo.

Revista Mexicana de Ejecutivos en Finanzas.

VI.- Periódicos

Banco de México, S.A., Informe Anual 1980, FOVI.

Banco de México, S.A., Informe Anual 1990, FOVI.

Banco de México, S.A., Informe Anual 1994, FOVI.

El Economista

VII. Páginas Web

[http://www.banxico.org.mx/aAcercaBanxico/Semblanza Histórica.html](http://www.banxico.org.mx/aAcercaBanxico/Semblanza_Histórica.html)

<http://www.fovi.gob.mx/>