



875209

**UNIVERSIDAD VILLA RICA**

16

**ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**"ANALISIS DE LAS SOCIEDADES  
FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO COMO  
SOLUCION AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN  
EL PUERTO DE VERACRUZ "**

**TESIS**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:**

**BASILIO GONZALEZ OLIVEROS**

**Director de tesis:**

**Revisor de Tesis:**

LIC. CUAUHTÉMOC SÁNCHEZ SERRANO

LIC. GUSTAVO A. CASARES LEÓN DE GARAY

BOCA DEL RIO, VER.

2002

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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 Mamá Susana*

*y a mi Abuelita Aurora*

*en agradecimiento a su inquebrantable esfuerzo y cariño, y por ser las dos mujeres ejemplos mas grandes de amor y apoyo incondicional.*

*Gracias por todo...*

*A mi Abuelo Elias, (+) porque dondequiera que te encuentres, espero y estés orgulloso de mi ...*

*A Lic. Fernando Montiel Hernández como testimonio de admiración y respeto.*

*A Lic. J. Alejandro Hernández Gallardo mi agradecimiento porque sin conocerme me brindo su apoyo y confianza.*

*A Claudia por ser la persona más especial que hay en mi vida...*

*A Graciela y Dorita por toda su ayuda a lo largo de mis estudios.*

*Y en especial a todas aquellas personas que hicieron posible la realización de este trabajo.*

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.</b>	
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.	4
1.2. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA .	4
1.3. DELIMITACIÓN DE OBJETIVOS.	6
1.3.1. Objetivo General.	6
1.3.2. Objetivos Específicos.	7
1.4. FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS.	7
1.5. IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES.	8
1.5.1. Variable Independiente.	8
1.5.2. Variable Dependiente.	8
1.6. TIPO DE ESTUDIO.	8
1.6.1. Investigación Documental.	8
1.6.1.1 Bibliotecas Privadas.	9
1.6.1.2 Bibliotecas Públicas.	9
1.6.2 TÉCNICAS EMPLEADAS.	10
1.6.2.1 Fichas Bibliográficas.	10

## CAPÍTULO II MARCO HISTÓRICO-LEGAL DE LA VIVIENDA.

2.1. ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA.	11
2.1.1. Origen de la Vivienda.	11
2.2. CONCEPTO DE LA VIVIENDA	15
2.3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.	15
2.4. MARCO LEGAL DE LA VIVIENDA.	17
2.4.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	17
2.4.2. Ley General de Asentamientos Humanos.	25
2.4.3. Ley General de Bienes Nacionales	27
2.4.4. Ley Federal de Vivienda	30
2.4.5. Ley Federal del Trabajo	34
2.4.6. Plan Veracruzano de Desarrollo 1999-2004	35
2.5. INSTITUCIONES CREADAS PARA LA PROVISIÓN DE VIVIENDA Y SU FUNCIONAMIENTO.	40
2.5.1. Organismos con Participación Tripartita.	40
2.5.1.1. Infonavit.	40
2.5.2. Organismos con Participación Bipartita.	44
2.5.2.1. Fovisste.	44
2.5.2.2. Fissfam	46
2.5.2.3. Fovi	48
2.5.3. Sistema Financiero Mexicano	51
2.5.4. Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal	58
2.5.5. Promotores y Constructores	59

## IV

### **CAPÍTULO III MARCO TEÓRICO**

3.1. SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO.	63
3.2. CONCEPTO	64
3.3. MARCO LEGAL.	64
3.4. CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO.	69
3.5. REQUISITOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE SOFOLES FILIALES	74
3.6. PLAN GENERAL DE FUNCIONAMIENTO DE LAS SOFOLES	75
3.7. CLASIFICACIÓN.	76
3.7.1. Hipotecarias	77
3.7.1.1 Mecanismos de las Hipotecarias para el Financiamiento y Adquisición de Vivienda en el Puerto de Veracruz	81

### **CAPÍTULO IV FIGURAS AFINES A LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO.**

4.1. ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA.	87
4.2. CLASIFICACIÓN DE LAS NONBANK BANK	88
4.3. CANADA	89
<b>CONCLUSIONES.</b>	92
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	100

## INTRODUCCIÓN

Actualmente México ha venido experimentando una serie de cambios políticos, económicos y sociales, que si bien parecen van a lograr en nuestra sociedad un mejor desarrollo, ésta en lugar de progresar se ha ido estancando en el proceso de los mismos. El avance y desarrollo de la tecnología, y de la globalización ha tenido un alto costo de grandes magnitudes para nuestro país, provocando una serie de conflictos y repercusiones sociales que parecen no tener una pronta solución por la manera en que se están presentando.

Nuestro país experimentó por primera vez un cambio de poder en su gobierno por parte de un partido político que estuvo al frente por más de 70 años, el cual estuvo y está siendo criticado por la serie de errores que han afectado seriamente a la población. Sin embargo cabe hacer mención que los anteriores gobiernos, dejaron en claro que tenían como prioridad principal el establecer una política social que se encargara del desarrollo de las familias, a través de la creación de medios y mecanismos que sirva para la provisión de viviendas dignas y decorosas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# PAGINACION DISCONTINUA

Pero aún y cuando éstos existen como se demostrará posteriormente, no han sido del todo suficientes para la obtención de vivienda, ya que ante el excesivo crecimiento de la población, la falta de control de la natalidad, la emigración de la gente hacia las grandes ciudades, el analfabetismo y la falta de poder adquisitivo, entre otros, ha provocado que se desarrolle en el territorio nacional un grave problema que el gobierno mexicano hasta la fecha no ha podido controlar y solucionar, ya que día a día nuestro país se convierte en uno de los países más poblados del mundo.

Esta situación se ha desarrollado también en los Estados de la República Mexicana, por lo cual para adentrarnos en el tema de este trabajo de investigación nos centraremos en nuestro Estado y en particular en el Puerto de Veracruz, refiriéndonos especialmente a uno de los conflictos sociales que se genera por las circunstancias antes descritas, que es de la falta de vivienda para la población. Como lo mencionaremos posteriormente aún y cuando nuestra Constitución Política Mexicana consagra la garantía individual en su artículo 4, el derecho que tiene todo individuo de adquirir vivienda y establecer los medios y mecanismos con que cuentan diversas instituciones para otorgarlas y regularlas, no es del todo suficiente, ya que lo que falta en nuestro Estado y en general en nuestro país, es capital económico por parte de la sociedad para adquirir viviendas en operaciones de contado. Falta fomentar la cultura de crédito y falta promover entre la población a las instituciones financieras que los otorgan como

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

lo es el caso especial de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) objeto de estudio de esta tesis y que más adelante analizaremos.

Por tal motivo lo que se pretende demostrar a través de este trabajo de investigación es la importancia que tienen y han venido adquiriendo las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en otros sistemas financieros y en el de nuestro país, refiriéndonos al caso especial en el Puerto de Veracruz, analizaremos sus ventajas y desventajas, su funcionamiento, sus características y la manera en como pueden ser una opción más sobre las instituciones financieras y las de gobierno ya existentes, y quizás la mejor solución que estas pueden ser para el problema de adquisición vivienda.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 1

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

¿Son las Sociedades Financieras de Objeto Limitado la solución al problema de adquisición de vivienda en el Puerto de Veracruz?

#### 1.2 JUSTIFICACION DEL PROBLEMA

El problema de adquisición de vivienda tiene su origen en múltiples causas, que van desde factores económicos, políticos, sociales hasta los culturales. Uno de ellos y el más importante, el factor económico, que se refleja en la falta de poder adquisitivo en la sociedad, lo que trae como consecuencia en nuestro Estado el cierre de grandes empresas o compañías, la existencia de trabajos mal remunerados, un alto índice de desempleo, analfabetismo, migración de personas a el extranjero, y el asentamiento de grupos de población en zonas que no cuentan con las más mínimas condiciones de higiene y salubridad, creando zonas perdidas y olvidadas para la prestación de servicios

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

básicos de salud, de asistencia, de energía, drenaje, agua potable y alcantarillado. Estas personas crean sus propias casas con materiales de lámina de cartón, techos de madera, palos, cajas, es decir, lugares a los que cuales no es posible llamarles viviendas.

La solución a este problema, es necesaria y apremiante ya que en la medida en que la gente no pueda adquirir vivienda se continuarán creando no tan solo zonas olvidadas, sino ciudades perdidas y abandonadas en las afueras de la Ciudad, lo que originara el incremento de otros problemas ya existentes, tales como la delincuencia, la prostitución y la drogadicción; problemas que a pesar de que el Gobierno del Estado de Veracruz ha enfrentado, implementando una gran cantidad de programas y recursos para resolverlos, hasta la fecha estos han sido insuficientes. Bien lo establece la Ley de Malthus "la población tiene incesantemente a aumentar más allá de los medios de subsistencia"<sup>1</sup> y si estos problemas no se resuelven seremos considerados unos de los Estados de la República mayormente poblados.

Es de mencionar que por su parte el Gobierno Federal también se ha preocupado por este problema, por lo que ha permitido la creación de organismos descentralizados como es el caso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Institución destinada al otorgamiento de créditos, de entre otros, para la adquisición de vivienda, sin

<sup>1</sup> SENIOR, Alberto F., Sociología, México, Porrúa, 1990. 11ª ed., p.275.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

embargo solo los trabajadores que se encuentran afiliados a este organismo, y que reúnan determinados requisitos cuentan con la posibilidad de que les sea otorgado un crédito para la obtención de vivienda, es decir, solo aquellas personas que estén afiliadas por medio de su trabajo podrán tener derecho a este servicio.

Pero también ha permitido el establecimiento de instituciones financieras especializadas en nuestro sistema bancario que están destinadas al otorgamiento de créditos para obtener vivienda, como lo es el caso de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, que ofrecen la posibilidad de financiar créditos para personas que no estén afiliadas al INFONAVIT y que no cuenten con un capital suficiente para adquirir vivienda en operaciones de contados, por lo que se pretenderá demostrar en este trabajo de investigación como estas instituciones han sido poco a poco la solución al problema de adquisición de vivienda en otros lugares y como en nuestro país, y en especial en el Puerto de Veracruz pueden ser la solución al mismo.

### **1.3 DELIMITACIÓN DE OBJETIVOS**

#### **1.3.1 Objetivo General**

El objetivo de esta tesis es señalar la importancia que tienen las SOFOLES como instituciones de crédito y la gran aportación que estas representan al problema de la vivienda en México, al ser creadas como instituciones destinadas para la adquisición de la vivienda, su desarrollo se ha

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

venido presentando desde su aparición en el campo de la vivienda y la manera de cómo poco a poco este problema se puede ir disminuyendo.

### **1.3.2 Objetivos Especificos**

- Definir el origen, el concepto y las características de una vivienda digna y decorosa.
- Identificar las prerrogativas que tienen los ciudadanos para obtener vivienda.
- Señalar la intervención de organismos destinados a la adquisición de vivienda.
- Destacar la importancia que tienen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en el Puerto de Veracruz en el otorgamiento de créditos en el campo mobiliario.
- Comparar el desarrollo de estas en otros países.

### **1.4 FORMULACIÓN DE LA HIPOTESIS**

La manera de erradicar el problema de adquisición de vivienda en el Puerto de Veracruz, es a través de la intervención de las SOFOLES en el ámbito mobiliario como instituciones especializadas en el otorgamiento de créditos entre aquellas personas que no se encuentran afiliadas al INFONAVIT y que no cuentan con un capital suficiente para adquirir vivienda, todo esto aunado con la intervención del Gobierno del Estado de Veracruz, el cual tiene la obligación de promover el empleo y de erradicar la pobreza y la emigración de miles de

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

ciudadanos al norte del país y a los Estados Unidos de Norteamérica y permitir que instituciones como estas entren en el mercado de la vivienda.

## **1.5 IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES**

### **1.5.1 Variable Independiente**

La falta de un capital propio y la ausencia de medios financieros que permitan adquirir vivienda han generado el establecimiento de zonas irregulares, por lo que la intervención de las SOFOLES representa la mejor solución para aquellas personas de estratos sociales bajos que no cuentan con las facilidades necesarias para adquirirla.

### **1.5.2 Variable Dependiente**

La aplicación de las practicas financieras de las SOFOLES representan la mejor solución en el Puerto de Veracruz al problema de vivienda, debido a las características y funciones en como ellas operan, en una sociedad en la que la gente desconoce de los procedimientos para el otorgamiento de créditos o si los conocen carecen de una cultura crediticia.

## **1.6 TIPO DE ESTUDIO**

### **1.6.1 Investigación Documental**

Para la realización del presente estudio fue necesaria la recopilación de información documental a través de visitas realizadas a bibliotecas tanto públicas

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

como privadas e instituciones de crédito en donde se llevo a cabo la consulta de libros, revistas, folletos y textos relativos a la investigación.

Así mismo se formularon fichas bibliográficas y de trabajo, con el fin de lograr una adecuada investigación.

#### **1.6.1.1 Bibliotecas Privadas**

- Universidad Cristóbal Colón "Segismundo Balaguet".

Prolongación Díaz Mirón/sn

Veracruz, Ver.

- Universidad Villa Rica.

Avenida Urano esquina progreso. Fraccionamiento Jardines de Mocambo

Boca del Río, Ver.

- Lic. Julio Alejandro Hernández Gallardo, Notario Público Número 29

Mario Molina 298. Colonia Centro

Veracruz, Ver

#### **1.6.1.2 Bibliotecas Públicas**

- Biblioteca Regional de la Universidad Autónoma Veracruzana (U.V).

Avenida Ruiz Cortines s/n.

Boca del Río, Ver.



## 1.6.2 TECNICAS EMPLEADAS

### 1.6.2.1 Fichas Bibliográficas

Para la investigación documental se emplearon libros de investigación, diccionarios, legisgrafía, y se elaboraron fichas bibliograficas que tuvieran información como:

- Nombre del autor
- Título del libro
- Tomo del libro
- Número de edición
- Editorial
- Lugar y fecha de impresión.

Así mismo se consultaron páginas de sitios de Internet en donde se elaboraron fichas informáticas que contenían lo siguiente:

- Dirección de la página Web o sitio de Internet.
- Nombre del autor
- Tema consultado.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## CAPITULO 2

### MARCO HISTORICO-LEGAL DE LA VIVIENDA

#### 2.1 ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA

##### 2.1.1 Origen de la Vivienda

El origen de la vivienda es bastante antiguo y extenso, en algunos momentos su verdadero concepto pudiera resultar incierto; por lo que lo definiremos como "un espacio resguardado, adecuado como morada para el ser humano y para la satisfacción de sus necesidades. Tanto si se trata de una humilde choza o de una mansión sofisticada y al margen de su interés arquitectónico y económico, la vivienda siempre ofrece un refugio seguro y es el centro de la vida cotidiana.<sup>1</sup>

Las características concretas de una vivienda dependen del clima, del terreno, de los materiales disponibles, de las técnicas constructivas y de numerosos factores simbólicos como la clase social o los recursos económicos

---

<sup>1</sup> Vivienda( arquitectura) Enciclopedia, Microsoft Encarta, 1993-2000

de sus propietarios. Hasta hace poco tiempo, en las zonas rurales, las personas han compartido su casa con los animales domésticos. Hoy en día las viviendas también pueden disponer de diversas zonas no habitables, como talleres, garaje o habitaciones de invitados, aparte de los diversos servicios que se necesitan en la vida diaria.

Las casas se constrúan por encima o por debajo del nivel de suelo, aunque la mayoría de las viviendas modernas están emplazadas en un nivel superior al del terreno, en ocasiones estas eran sobre sótanos semienterrados, especialmente en los climas fríos. Los materiales más utilizados son la propia tierra, madera, ladrillos, piedra, y cada vez en mayor medida hierro y hormigón armado, sobre todo en las áreas urbanas. "La mayoría de las veces se combinan entre sí, aunque la elección depende del proyecto arquitectónico, de los gustos del cliente y, sobre todo, del precio del material o de la facilidad de su puesta en obra. Entre las instalaciones domésticas, cada vez están más extendidas la calefacción, cuyo diseño depende del clima y de los combustibles disponibles, el agua corriente caliente y fría y los cuartos de baño interiores."<sup>3</sup>

Con el paso del tiempo el hombre construyó viviendas en las cuales convivían hasta más de 8 o 10 personas como es el caso de las domus

---

<sup>3</sup>Idem

romanas, en donde las familias habitaban en casas en donde predominaba la figura del paterfamilias, quien era el representante y vigilante de todos ellos.

Los habitantes del antiguo Egipto vivían en casas bajas construidas con adobes sobre planta rectangular. Las excavaciones realizadas muestran que las casas de los esclavos solían tener entre dos y cuatro habitaciones y se arracimaban sobre una retícula ortogonal, con callejones estrechos que discurrían entre las largas hileras que componían el barrio, mientras que las viviendas de los capataces estaban mucho más desahogadas.

En el Oriente las viviendas se adaptaban a las posibilidades constructivas: donde había barro eran comunes las casas de una sola estancia en forma de colmena; donde no se encontraba madera, sino sólo piedra, hasta las cubiertas se construían mediante bandas de este material, por lo general, estas tradiciones han sobrevivido hasta nuestros días.

El hombre por necesidad de alimentos y protección ha tenido que ir variando la forma de cómo realizar sus viviendas, empleando los elementos que de acuerdo a su época pueda utilizar. Con la medida en que avanza el tiempo el hombre ha tenido que buscar más oportunidades de vida, es así que con la construcción de viviendas se han levantado grandes centros de población y que decir de las grandes ciudades que a la fecha se han vuelto insuficientes para

albergar a tanta gente, es por eso que desde la antigüedad los conceptos de emigración de centros de población y de vivienda se han convertido en objeto de estudio de historiadores, sociólogos, etcétera.

La vivienda desde la antigüedad ha sido de vital importancia para la subsistencia del hombre ya que sin ésta no hubiera podido soportar las inclemencias del tiempo, los cambios de la naturaleza y los ataques de los animales.

Con el paso del tiempo la vivienda ha venido evolucionando al grado de llegar a ser viviendas grandiosas, claro esto de acuerdo al capital con el que los sujetos cuentan para construirla, es decir, la riqueza del hombre es la que marca la diferencia en los tipos de vivienda y de los centros de población.

La vivienda es uno de los elementos que el hombre necesita para su desarrollo, ya que en la medida en que éste también evoluciona, lo hace al mismo tiempo la vivienda para ajustarse a las necesidades propias del individuo.

El maestro Jorge Witker V. nos dice que "la vivienda se concibe no solo en cuanto a su uso como inmueble sino también como a su dimensión y como elemento generador de desarrollo de grupo social en su relación con las actividades económicas, políticas, sociales y culturales".<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> WITKER., Jorge, Derecho Económico, México, Porrúa, 1984, p. 355

## 2.2 CONCEPTO DE VIVIENDA

Es importante señalar y tomar en cuenta que a cada familia debe corresponder una vivienda y así evitar el hacinamiento entre los miembros de ella para lograr una mejor convivencia y desarrollo de la misma, por lo que a ésta podremos definirla como el lugar o morada en donde habitan los miembros de una familia.

## 2.3 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Para entender el concepto de vivienda es necesario conocer sus características y las condiciones en que ésta debe desarrollarse en el entorno de una sociedad para que pueda denominarse como una vivienda digna y decorosa; es necesario saber cuáles son los elementos básicos de la misma y las necesidades de una familia para poder habitarla.

La vivienda, como lugar de habitación debe cumplir con ciertas características y funciones, tales como:

- a). - Protección: brindar una protección de los agentes exteriores tales como fenómenos de origen climático, de origen residual o de agresión de animales, gérmenes, etc.
  
- b). - Higiene: brindar cierta higiene para evitar enfermedades (cólera, tifoidea, sarampión, enfermedades de la piel, y otras más).

c).- Privacidad: capacidad que tiene el grupo que ocupa la vivienda para aislarse del medio social y físico exterior.

d).- Comodidad: debe tener un orden especial que respete los modos y los medios, con los que cada uno de los integrantes de la familia, realiza sus actividades domésticas.

e).- Funcionalidad: debe propiciar la expresión de las pautas culturales y hábitos de vida de cada miembro de la familia.

f).- Localización: influyendo este último en el acercamiento a servicios de salud, educación, administración, comercio, recreación, etc.

g).- Cumplir con los servicios básicos, tales como agua potable, energía eléctrica, drenaje.

Por lo antes expuesto se puede concluir que una vivienda que reúna las condiciones y características anteriormente descritas proporciona los elementos básicos y necesarios que requiere una familia para subsistir y desarrollarse.

## **2.4 MARCO LEGAL DE LA VIVIENDA**

### **2.4.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Como se señaló al principio de este trabajo de investigación el marco constitucional de la vivienda queda comprendido en nuestra Carta Magna. El artículo cuarto de la Constitución Política Mexicana que más adelante se transcribe, establece el derecho que tiene toda familia de tener una vivienda digna y decorosa. Nótese el hecho de que dicho precepto no establece el título bajo el cual se gozará de tal vivienda, no es obligatorio el que sea propietaria del inmueble y que es una prerrogativa familiar y no individual. Tal derecho no tiene su correlatividad frente al Estado de proporcionar la vivienda, sino que solo establece los medios y mecanismos para alcanzar tal objetivo, auxiliándose de organismos de carácter público y privado.

"ART.4: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."

En el artículo once de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se contempla la libertad de tránsito y la libertad para mudar de residencia, sin necesidad de pasaporte o de trámite alguno ante determinada autoridad.

"ART.11: Todo hombre tiene derecho para entrar en la República, salir de ella, viajar por su territorio y mudar de residencia sin necesidad de carta de seguridad, pasaporte, salvoconducto u otros requisitos semejantes. El ejercicio de este derecho estará subordinado a las facultades de la autoridad judicial, en los casos de responsabilidad criminal o civil y a las de la autoridad administrativa por lo que toca a las limitaciones que impongan las leyes sobre emigración, inmigración y salubridad general de la Republica, sobre extranjeros perniciosos residentes en el país."

El desarrollo económico de un país deberá reflejarse no solo en la participación que tenga a nivel internacional sino que también deberá reflejarse en el nivel de vida de toda la población, debiendo existir una distribución equitativa de la riqueza y una dirección integral de la economía por parte del Estado, tal y como se contempla en el siguiente artículo:

"ART.25: Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y del empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permite el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional y llevará a cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución."

"ART. 27: La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, y lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destino de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer en los términos de la ley

reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos rurales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad..."

El artículo 27 Constitucional establece todo lo referente a la propiedad cuya titularidad corresponde originariamente a la Nación, teniendo la facultad de transmitirla a los particulares y establecer en ella las modalidades pertinentes a efecto de llevar al cabo una distribución equitativa de la riqueza, y busca un desarrollo económico partiendo de la base principal que es el individuo.

También se hace referencia a las limitaciones para la adquisición de los bienes inmuebles, dicha restricción va enfocada a los extranjeros, tal y como lo señala la fracción primera de dicho precepto constitucional.

"... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación se regirá por las siguientes prescripciones:

1. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas y aguas. El Estado sólo podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

siempre que se convenga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo.

En un faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas..."

Sin dejar de mencionar que el día 2 de marzo de 1998 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un acuerdo que entró en vigor el día siguiente, en el que se establece que los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostienen relaciones diplomáticas podrán adquirir un bien inmueble fuera de la zona restringida, presentando únicamente un escrito a la Secretaría de Relaciones Exteriores en el que convenga lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional.

Las facultades del Congreso de la Unión acordes a nuestro tema, se consagran en el artículo 73 constitucional, estableciendo en sus fracciones XXIV - C y XXIX - D, lo siguiente:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo 3º del artículo 27 de esta Constitución;

XXIX-D. Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social;..."

En el artículo 122 se establece la composición y organización del gobierno del Distrito Federal, y en el mismo precepto constitucional se hace referencia a las facultades de la Asamblea Legislativa, contempladas las más importantes en cuanto a nuestro tema en la base primera inciso j) y en la base quinta inciso g):

"j).- Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda; construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamientos; adquisiciones y obras públicas; y sobre explotación, uso y aprovechamiento de los bienes del patrimonio del Distrito Federal;"

g). - Para la eficaz coordinación de las distintas jurisdicciones locales y municipales entre sí, y de éstas con la Federación y el Distrito Federal, en la planeación y ejecución de acciones en las zonas conurbanas limítrofes con el Distrito Federal, de acuerdo con el artículo 115, fracción VI de esta Constitución,

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

en materia de asentamientos humanos; protección al ambiente, preservación y restauración del equilibrio ecológico, transporte, agua potable y drenaje; recolección, tratamiento y disposición de desechos sólidos y seguridad pública, sus respectivos gobiernos podrán suscribir convenios para la creación de comisiones metropolitanas en las que concurren y participen con apego a sus leyes."

En el artículo 123, considerado también por la doctrina como la garantía social de los trabajadores, en donde establece la obligación de las empresas y de los patrones de proporcionar a sus trabajadores, habitaciones higiénicas y cómodas, a través de un fondo de vivienda (lo que conocemos como INFONAVIT) que financiará el costo de las viviendas mediante las aportaciones de las empresas y el crédito barato establecido a favor de sus beneficiarios. Este artículo es también, fundamento de la Ley que creó al INFONAVIT, organismo de utilidad social tal y como se menciona en la fracción XII del apartado A de dicho precepto, estableciendo en la fracción XI inciso f) del apartado "B", bajo que título serán poseedores los trabajadores de sus habitaciones; que será arrendamiento o venta.

ART. 123:

APARTADO "A"

"XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones."

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad de las habitaciones antes mencionadas.

APARTADO "B"

FRACCION XI...

"f) Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Gobierno mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamientos que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

higiénicas, o bien, para construir las, reparar las, mejorar las o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos."

#### **2.4.2 Ley General de Asentamientos Humanos**

La presente Ley en su artículo primero señala que las disposiciones que en ella se encuentran son de orden público y de interés social y tienen por objeto, establecer una concurrencia entre la Federación, las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio nacional, determinando las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

El artículo segundo de esta ley nos señala el concepto de asentamiento humano, como el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

El artículo siguiente del mismo cuerpo de leyes en comento nos habla acerca de las acciones coordinadas que deberán llevar a cabo la Federación, las entidades federativas y los municipios en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

I.- Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda.

II.- Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;

III.- Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV.- Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano, y

V.- Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano."

Para efectos de lo que señala el artículo anterior, el artículo 41 de este mismo ordenamiento establece que la Federación por conducto de la Secretaría suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado con el fin de lograr una mejor coordinación en materia de vivienda.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En el artículo 51 también se señala que la Federación, las entidades federativas y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

"I.- La aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano;

II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional y urbano y la vivienda..."

El objetivo que marca esta ley se repite entre sus artículos al establecer dentro de su cuerpo la coordinación que debe existir entre la Federación, estados y municipios, y que en conjunto con entidades privadas promuevan la fundación de espacios y territorios con fines habitacionales y un financiamiento que permita el desarrollo de estas.

#### **2.4.3 Ley General de Bienes Nacionales**

Esta ley norma el patrimonio de los Estados Unidos Mexicanos y dentro de sus numerales, encontramos varios artículos que tratan de impulsar que ciertos bienes que no tienen un uso actual determinado en la ciudad, se enajenen a efecto de que se destinen al desarrollo de la vivienda y así evitar la sobrepoblación en terrenos irregulares. También los bienes destinados al impulso de la vivienda, son considerados del dominio privado de la Federación,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

lo cual hace más sencilla su venta, no siendo necesario decreto de desincorporación para su consecuente enajenación.

En su artículo tercero nos señala cuáles son los bienes inmuebles que la Federación adquiere por vía de dominio público y se consideraran del dominio privado pertenecientes a la misma.

"ARTICULO 3.- Son bienes de dominio privado:

VIII. Los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra; también se consideran bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinadas a la solución de los problemas de la habitación popular.

"ARTICULO 66.- Toda enajenación onerosa de inmuebles que realice el Gobierno Federal deberá ser de contado, a excepción de las enajenaciones que se efectúen en beneficio de grupos o personas de escasos recursos y que tengan como finalidad resolver necesidades de vivienda de interés social, o las que se verifiquen para la realización de actividades sociales y culturales. Los adquirentes disfrutarán de un plazo hasta de veinte años, para pagar el precio del inmueble, siempre y cuando entreguen en efectivo cuando menos el 10 % de

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

dicho precio: de estos beneficios no gozarán las personas que adquieran inmuebles cuya extensión exceda la superficie máxima que se establezca como lote tipo en cada zona, atendiendo las disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano.

Este artículo nos establece que el Gobierno Federal se reservará el dominio de los bienes hasta el pago total del precio, de los intereses pactados y de los moratorios, en su caso y adoptará el papel de financiador de las personas físicas y morales que buscan solucionar problemas de vivienda de interés social.

Los inmuebles de la Administración Pública Federal que por su superficie y ubicación sean aptos para su aplicación a programas de vivienda, podrán afectarse al desarrollo de dichas acciones, a través de las instituciones públicas o de particulares que lleven a cabo actividades de tal naturaleza, en los términos y condiciones establecidas en esta ley, en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ecología y en las demás correlativas.

"ARTICULO 74.- No se requerirá intervención de notario en los casos siguientes:  
III.- Enajenaciones que realicen las entidades paraestatales a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social... "

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Dicho artículo trata de evitar cualquier traba o dilación en este tipo de enajenaciones, así como disminuir su costo, evitando al notario, exigiendo el simple contrato que se celebre para la pronta expedición del título de propiedad.

#### **2.4.4 Ley Federal de Vivienda**

Resulta necesario reglamentar todas las disposiciones constitucionales, para proveer su exacto cumplimiento. La ley reglamentaria del artículo cuarto constitucional, parcialmente lo es la Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984, promulgada por el Lic. Miguel De La Madrid Hurtado, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, del año de 1982 a 1988, por lo que se le puede considerar una de las leyes más o menos reciente, redactada de la siguiente manera:

"ARTICULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4, párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda la familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa."

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de los estados y municipios y la concertación con

las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la política general de vivienda.

Es de advertir que el día 28 de enero de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación una adición al artículo cuarto Constitucional, la cual consiste en un párrafo en el que se establece la protección a las culturas y pueblos indígenas, en virtud de la cual, la Ley Federal de Vivienda vigente, es reglamentaria del artículo cuarto Constitucional párrafo quinto y no párrafo cuarto, debido a la adición mencionada anteriormente.

**"ARTICULO 2.-** Los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, son los siguientes:

I.- La ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda que permita beneficiar el mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos;

II.- La constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de suelo para vivienda de interés de social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y formas de adquisición del mismo;

III.- La ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamiento para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a los trabajadores no asalariados, los marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios;

IV.- La articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con las de los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un Sistema Nacional de Vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país;

V.- La coordinación de los sectores público, social y privado para estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la vivienda de interés social;

VII.- El mejoramiento de los procesos de producción de la vivienda y la promoción de sistemas consecutivos socialmente apropiados;

XI.- La integración de la vivienda a su entorno ecológico y la preservación de los recursos y características del medio ambiente:

XIII.- La información y difusión de los programas públicos habitacionales, con objeto de que la población beneficiaria tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos."

El artículo 3 de la ley en comento señala al Sistema Nacional de Vivienda como el conjunto integrado y armónico de relaciones jurídicas, económicas, sociales, políticas, tecnológicas y metodológicas que dan coherencia a las acciones, instrumentos y procesos de los sectores públicos, social y privado, orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda.

También define para todos los efectos legales a la vivienda de interés social a aquélla cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez salarios mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

Este concepto define a la vivienda de interés social, no como una vivienda por sus características, sino por su valor pecuniario, con lo que se corre el riesgo de que por el costo de materiales, la vivienda de interés social no sea digna ni decorosa.

De este capítulo se desprende que la Ley Federal de Vivienda es de interés social y de orden público, lo que significa que su contenido y propósito están en beneficio de las clases más desprotegidas económicamente. Pretende

establecer las bases generales para otorgar la vivienda de una manera organizada, procurando la participación de entidades públicas y privadas, promoviendo la provisión de vivienda a grupos urbanos y rurales de bajos recursos, llegando así a la creación del Sistema Nacional de Vivienda, que no es una entidad con personalidad jurídica, sino un complejo de mecanismos en pro de la satisfacción de la necesidad de vivienda.

#### **2.4.5 Ley Federal del Trabajo**

La presente ley es reglamentaria del artículo 123 constitucional, que comentamos al principio de este capítulo y rige las relaciones de trabajo comprendidas en el artículo 123 apartado "A" de la Constitución.

El Artículo 136 señala que toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda en cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio.

El Artículo 137 del mencionado cuerpo de ley establece que el Fondo Nacional de la Vivienda tendrá por objeto crear sistemas de financiamiento que permitan obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad

habitaciones cómodos e higiénicas, para la construcción, reparación, o mejoras de sus casas habitación y para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

El Artículo 337 de la presente ley nos señala las obligaciones especiales que tienen los patrones y que son las siguientes:

"II.- Proporcionar al trabajador un local cómodo e higiénico para dormir, una alimentación sana y satisfactoria y condiciones de trabajo que aseguren la vida y la salud... "

Estos artículos tienen el mismo contenido y merecen los mismos comentarios ya hechos al artículo 123 constitucional que garantiza a los trabajadores la posibilidad de adquirir una vivienda digna y decorosa y la obligación de las empresas para cumplir con la aportación establecida.

#### **2.4.6 Plan Veracruzano de Desarrollo 1999-2004**

##### **Integración del Territorio y Desarrollo Sustentable**

##### **Plena Integración del Territorio Veracruzano**

##### **Asentamientos Humanos. Estructuración De Ciudades**

Es conveniente mencionar las acciones que está llevando a cabo el Gobierno del Estado de Veracruz a través de su Plan Veracruzano de Desarrollo 1999-2004 que establece lo siguiente:

El Gobierno del Estado de Veracruz implementa un sistema que ubica a las localidades del Estado en jerarquías funcionales que permite la estructuración de una red de sedes prestadoras de servicios a diferentes escalas y niveles, esta estrategia parte del reconocimiento de tres premisas básicas:

- "El fenómeno demográfico estatal, tanto por lo que hace a la población absoluta y su tendencia de crecimiento, como por lo que corresponde a su distribución en número y tamaño de localidades.
- El nivel de consolidación relativa que muestren cada una de las localidades seleccionadas para ser sede, y su posición estratégica respecto del ámbito de influencia al que habrá de atender.
- La imposibilidad administrativa y financiera de dar respuesta oportuna a todas las carencias existentes y demandas planteadas por la población, en virtud de lo finito de los recursos fiscales."<sup>5</sup>

Con la estructuración de dicho sistema, se busca lograr la ubicación de puntos concentradores de inversión pública, multiplicadores de atención social que por consiguiente puedan convertirse en una alternativa de promoción para el arraigo de la población en sus lugares o zonas de origen.

---

<sup>5</sup> [www.veracruz.gob.com.mx](http://www.veracruz.gob.com.mx).Página del Gobierno del Estado de Veracruz

Para alcanzar los objetivos que persigue el Sistema Estatal en el reforzamiento urbano de estas sedes urbanas, a nivel interno, este se complementa con las jerarquías de menor rango, de tal manera de incluir en éste, a elementos representativos de la realidad estatal en cuanto a los asentamientos humanos en los que se reproducen a menor escala, los niveles subordinados de prestación de servicios, hasta llegar a la atención del ámbito rural.

En el caso de las ciudades medias de la entidad, cabe mencionar que la mayor parte de ellas manifiestan fenómenos de conurbación, por lo que la categoría es adquirida por el conjunto del asentamiento, independientemente de que los agregados correspondan a territorios de municipios aledaños a la sede principal.

El criterio fundamental, aunque no único, para establecer las jerarquías de las ciudades medias fue de tipo demográfico, ya que dichos asentamientos deberían contar con una población entre 50 mil y 500 mil habitantes; en el caso de las intermedias se consideró el tamaño de la población, otorgándole tal categoría a localidades que cuenten con una población ubicada entre 15 mil y 49 mil habitantes, aunque no como factor predominante.

Tratándose de los nodos básicos se obedeció más que a un rango poblacional, a la categoría administrativa que ostentan numerosas cabeceras

municipales de la entidad, que aún y cuando estas siguen siendo pequeñas y de carácter netamente rural, mantienen una alta jerarquía política que debe ser respetada por los gobernantes.

Otros criterios que toma en cuenta el Sistema de Asentamientos Humanos del Estado para el establecimiento de jerarquías son los siguientes:

- Oferta de suelo apto.
- Factibilidad de introducción de servicios de infraestructura básica.
- Accesibilidad vial, y
- Especialización económica.

Las jerarquías que se complementan son:

- Ciudad intermedia. Aquélla con suficiencia de suelo y agua para alojar nueva población demandante de satisfactores urbanos y con la posibilidad de ser filtro para disminuir los movimientos migratorios hacia las grandes urbes.
- Ciudad básica. Representa el vínculo entre los ámbitos rural y urbano debido a su nivel de prestación de servicios de primer contacto, y

- Centros productores de servicios. De entre las más de 17 mil localidades rurales de la entidad, se seleccionan algunas de ellas que por su localización y accesibilidad, podrían ser objeto de atención de la inversión pública y privada para consolidar el piso de los niveles de atención social en el medio rural.

El Sistema de Asentamientos Humanos del Estado se compone de 417 comunidades, en las jerarquías antes descritas. Es decir, conjunta alrededor del 2.5% del total de localidades de Veracruz.

Toda vez que no es posible la atención similar y simultánea a todas ellas, éste programa propone la ejecución de acciones estratégicas que potencien los efectos multiplicadores de la inversión, para que efectivamente redunden en impactos positivos para la dinamización económica y la consecuente generación de fuentes de empleos en la población y con la posibilidad de promover entre la sociedad una mayor especialización de carácter regional en cuanto a materia de prestación de servicios.

El Plan Veracruzano de Desarrollo establece un Sistema de Asentamientos Humanos que clasifica a las localidades o comunidades en jerarquías, lo que permite administrar las sedes prestadoras de servicios de acuerdo a las diferentes escalas y niveles que determina y así atender a las localidades o centros de población de acuerdo a las necesidades básicas y características de cada una de ellas.

## **2.5 INSTITUCIONES CREADAS PARA LA PROVISIÓN DE VIVIENDA Y SU FUNCIONAMIENTO**

### **2.5.1 Organismos con Participación Tripartita**

Como se menciona anteriormente en nuestro país existen instituciones dedicadas a otorgar créditos para obtener vivienda y se les dice que tienen el carácter de tripartitas, cuando gozan de la participación del Estado, de los patrones y de los trabajadores, quienes sufragan el costo del crédito que se les proporciona para la adquisición de estos últimos.

#### **2.5.1.1 Infonavit**

El 24 de abril de 1972 se publica la ley que creó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con el objeto de dar respuesta a la demanda de la clase trabajadora respecto de la disposición prevista en el artículo 123 apartado A de nuestra Carta Magna.

De 1972 a 1992, este Instituto tuvo que promover y financiar la construcción de conjuntos habitacionales directamente, pero las acciones del INFONAVIT no quedaron reducidas a la construcción únicamente de viviendas, sino que también contribuyó con la infraestructura de las ciudades, toda vez que durante este periodo fueron construidos parques públicos, puentes peatonales, escuelas, entre otros; ya que desde la creación de dicho instituto se considera a

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

la vivienda no solo muros y techos, sino como un conjunto de obras de recreación, cultura y bienestar social, para el mejor desarrollo de sus habitantes.

Los créditos para la adquisición de viviendas se asignaban a los trabajadores por medio de sistemas de puntuación que si bien tenían elementos de subjetividad, permitían en buena medida, concentrar la atención en los más necesitados.

En sus inicios los créditos otorgados se hacían constar en instrumentos privados que eran firmados por el apoderado legal del Instituto, el acreditado y dos testigos, no cumpliendo con los requisitos de forma que establece la ley de la materia para su validez, sin embargo, proporcionaban al adquirente seguridad jurídica y publicidad ante tercero toda vez que tales instrumentos privados eran inscritos en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Años más tarde, las operaciones celebradas por dicho instituto contaron con la intervención de Notario Público, facilitando la titulación de los inmuebles con lo que se le otorga garantía de seguridad jurídica a los acreditados.

Sin embargo, la Ley del INFONAVIT no previó los acelerados procesos inflacionarios y "el fondo de ahorro comenzó a representar un decreciente valor

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

real al expresarse en valor nominal y no pagar intereses a las cuentas individuales, con lo cual una de las prestaciones básicas del INFONAVIT, el ahorro, comenzó a sufrir un acelerado deterioro. Además, los créditos expresados en dinero se comenzaron a amortizar muy aceleradamente en cuanto a su valor nominal, lo que condujo a que la recuperación de los mismos equivaliera a alrededor del 12% por cada crédito otorgado<sup>6</sup>.

En 1975, comienza la política de descontar al trabajador un 18% de su salario y 14% si percibía el salario mínimo. Todo esto aunado a una tasa fija de interés del 4% en los financiamientos, y a una constante en la fórmula para el pago de amortización de 20 años, transcurridos los cuales el crédito se cancelaba, fueron fortaleciendo de manera importante a dicho instituto.

Actualmente los créditos que otorga este Instituto "están pensados para ayudarlos a formar su patrimonio, se otorgan sin enganche ni aval"<sup>7</sup>. La forma de amortización es efectuada mediante el descuento que de una cuota fija que el patrón efectúa sobre el salario del trabajador, dicha cuota es establecida por el Instituto de acuerdo al salario integrado del trabajador.

<sup>6</sup> CATALAN Valdés, Rafael, Las Nuevas Políticas de Vivienda, México, Fondo de Cultura Económica, 1993, 1a ed, p. 80

<sup>7</sup> MANUAL DEL ACREDITADO, Mi casa, Infonavit, 2000, 1ª ed. p.15

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Mientras el trabajador mantenga una relación laboral será su patrón el encargado de amortizar los pagos, en caso de pérdida del empleo, despido o renuncia, además de dar el aviso correspondiente al Instituto de tal situación y acreditar la misma con los documentos idóneos, será el propio trabajador el encargado de efectuar los pagos previamente pactados, los que anteriormente se fijaban en el 25% del salario que percibía, actualmente mediante la aportación de la cuota pactada, lo que significa que solamente en la medida en que incremente el salario mínimo del Distrito Federal, incrementará el monto de su pago toda vez que los créditos son pactados en veces salarios mínimos de dicha zona.

El plazo de la amortización es de treinta años o su equivalencia en pagos bimestrales o efectivos, que son 360 en total, lo que se de primero y toda vez que las amortizaciones de cada trabajador varían de acuerdo a la cuota que se le haya fijado no todos los créditos se liquidan en dichos plazos. Esto quiere decir que si las aportaciones efectuadas en un periodo menor a los citados no significa que forzosamente se deba continuar amortizando durante dicho término. Ahora bien, en caso de que al concluir estos treinta años todavía quedara algún saldo pendiente por cubrir, el INFONAVIT liberará al trabajador del pago del mismo con la condición de que durante ese término siempre se haya estado al corriente en las amortizaciones.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Pero aún con todas las facilidades que ofrece el instituto el problema de la obtención de viviendas persiste ya que como se señaló anteriormente estos beneficios solo podrán ser otorgados a los trabajadores que se encuentran afiliados al INFONAVIT.

## **2.5.2 ORGANISMOS CON PARTICIPACIÓN BIPARTITA**

Son aquellos organismos en que sus aportaciones provienen del Gobierno Federal o de los patrones y de los trabajadores.

### **2.5.2.1 Fovissste**

En 1972 se adiciona la fracción XI del apartado "B" del artículo 123 constitucional inciso f que a la letra dice:

f).- Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social, regulándose en su ley y en las que correspondan la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y adjudicarán los créditos respectivos.

Es por ella que se crea el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el cual cuenta con tres premisas prioritarias que son:

1. Otorgamiento de créditos hipotecarios.
2. Financiamiento de las unidades habitacionales que serán adjudicadas a los trabajadores mediante préstamos hipotecarios.
3. Devolución de depósitos constituidos a favor de los servidores públicos.

Uno de sus principales objetivos es la actualización de sus instrumentos normativos, técnicos, financieros y administrativos, con la finalidad de adecuarlos a la nueva realidad económica y social del país; así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores al servicio del Estado obtener crédito suficiente a través de contratos con garantía hipotecaria, para la adquisición de vivienda.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Dicho Instituto a pesar de ser una opción más para el otorgamiento de créditos destinados para adquirir vivienda no representa una solución al problema de la falta de vivienda en el Puerto de Veracruz ya que solo tienen acceso a dichos beneficios, aquellos trabajadores que prestan sus servicios al Estado, por lo que cualquier persona que trabaje para la iniciativa privada esta fuera de los alcances del mencionado organismo.

### 2.5.2.1 Fissfam

El Fondo de Vivienda para los Miembros de las Fuerzas Armadas es creado mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1972, cuyo objeto es "promover la elevación de los montos de las inversiones que se asignan para el desarrollo de la vivienda, haciendo más eficientes los recursos de su fondo de ahorro para fomentar la construcción de más unidades habitacionales, así como procurar la realización de acciones de vivienda en los lugares donde se encuentren las fuerzas armadas, buscando apoyar la estrategia de descentralización del país"<sup>8</sup>. ; el patrimonio del Fissfam se integra de acuerdo con lo que establece el artículo 100 de la Ley del Instituto de Seguridad para las Fuerzas Armadas Mexicanas de la siguiente manera:

<sup>8</sup> CATALAN Valdés, Rafael, Las Nuevas Políticas de Vivienda, México, Fondo de Cultura Económica, 1993, 1a ed., p. 80.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- I. Con las aportaciones del cinco por ciento sobre los haberes y asignaciones de técnico, de técnico especial y de vuelo de los militares en activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada que los estén percibiendo y que continúe proporcionando el Gobierno Federal;
- II. Con los bienes y derechos adquiridos por cualquier título; y
- III. Con los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieran las fracciones anteriores.

El Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas de México, deberá:

- I. Administrar el Fondo del Vivienda para los militares en activo;
- II. Establecer y operar con ese Fondo un sistema de financiamiento para permitir a los militares en activo obtener crédito barato y suficiente para la adquisición de viviendas.
- III. Coordinar y financiar, con el propio Fondo, programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los miembros del activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada;

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- IV. Adquirir y construir con recursos diversos al Fondo de la Vivienda Militar, casas habitación para ser vendidas a precios módicos a militares en situación de retiro; entre otros.

Como se demuestra este Instituto solo otorga créditos a aquellas personas que presten sus servicios a las Fuerzas Armadas de nuestro país, lo cual viene a complementarse con lo que establecen los anteriores organismos ya que tampoco viene a solucionar el problema de adquisición de vivienda.

### 2.5.2.3 Fovi

Con respecto al establecimiento de medios y mecanismos para la obtención de vivienda también existen programas y fideicomisos especiales que sirven para lograr satisfacer en mayor medida el déficit de vivienda en nuestro país, y cuyo objetivo primordial es el establecimiento de bases de administración encaminadas a proporcionar medios de apoyo para la obtención de vivienda.

Entre los fideicomisos más importantes se encuentra el del FOVI el cual funciona en términos generales como banco de segundo piso para apoyar la construcción de vivienda y adquisición por parte de familias de menores ingresos a través de la banca comercial y de intermediarios financieros, estos últimos

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

creados recientemente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público expreso para tal fin.

Para la adecuada utilización de los recursos financieros, "la Secretaría de Hacienda y Crédito Público constituyó el 10 de Abril de 1963, en el Banco de México, un fideicomiso denominado "Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), representado al Gobierno federal en el mercado financiero de la vivienda de interés social."<sup>9</sup>

Entre las funciones principales del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda se encuentra la de 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. Otra función es la de apoyar financieramente 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, distribuyéndolos de manera transparente mediante subastas de adquisición de derechos sobre créditos a largo plazo por conducto de las Instituciones Financieras autorizadas (Banca Múltiple o Sociedades Financieras de Objeto Limitado).

<sup>9</sup> HERZOG Silva, Jesús y otros, Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda, México, Porrúa, 1977, 1ª ed., p. 117

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

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

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

La asignación de los créditos FOVI se basa en un sistema de subasta 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 adquirientes finales. El procedimiento se caracteriza por la asignación transparente de recursos de créditos en un marco de competitividad técnica, financiera y legal entre los promotores.

Como se ha podido demostrar aún y cuando existen los medios y mecanismos para obtener vivienda, estos resultan ser del todo insuficientes, por lo que es necesario la intervención de instituciones financieras especializadas que más adelante comentaremos, con empresas del sector privado, ya que

actuando en conjunto, estas pueden lograr una pronta solución al problema de adquisición de vivienda para aquellas personas que no reúnen o se adecuan a los requisitos señalados por los anteriores organismos.

### 2.5.3 SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

La solución del problema de la vivienda requiere como se menciona en el párrafo anterior de la intervención de dos sectores para que se puedan otorgar créditos y así la gente o pueda adquirir vivienda o pueda construirla, por lo que a continuación explicaremos la estructura del sistema financiero mexicano y los organismos que la componen. Dichas instituciones financieras como el caso de los bancos también están dedicadas al otorgamiento de préstamos a las personas, para la adquisición de vivienda.

En la actualidad los bancos están sujetos al "régimen mixto en la prestación de servicios de banca y crédito"<sup>10</sup>; esto es, el de prestar dinero a los particulares que lo solicitan a través de la captación de recursos del público para colocarlos de nueva cuenta mediante operaciones de pasivo directo o contingente.

---

<sup>10</sup> WITKER, Jorge., Introducción al Derecho Económico., 4ª ed., MacGraw Hill, México, 1999., pag. 145

Otra forma de definir a un banco es señalarlo como a la institución financiera que recibe del público, bajo la forma de depósito, u otras, fondos que emplean por su propia cuenta los clientes, en operaciones de descuento, en operaciones de crédito o en operaciones financieras.

Una definición de lo que es un Banco la da el maestro Miguel Acosta Romero al definirlo como "la actividad realizada en esos términos, ó abarca genéricamente al conjunto de bancos ó instituciones que en un país llevan a cabo la importante función de intermediar el crédito."<sup>11</sup>

Y por Banca se puede entender como las actividades realizadas genéricamente por el conjunto de instituciones o bancos de un país para el otorgamiento de créditos siendo entre sus características principales las siguientes

**EXTENSIÓN.** Al desarrollarse la sociedad, ésta ha obligado a las entidades financieras a establecerse o extenderse por lo menos en las principales ciudades del mundo y en cada una de las entidades de la localidad.

---

<sup>11</sup> ACOSTA, Romero Miguel, Nuevo Derecho Bancario, México, Porrúa, 1995, 5ª ed., p.253

**OPERACIONES.** Los servicios que ofrecen las entidades financieras se han venido incrementando y desarrollando con un sentido de servicio público.

**TECNOLOGIA.** El avance tecnológico es de vital importancia ya que ha influenciado de tal manera que se ha permitido la reducción de costos y en muchos de los casos ya no es necesaria la presencia física del cliente en las sucursales bancarias para efectuar las diversas transacciones, sino que estas son ejecutadas por medio de la banca electrónica.

**VARIEDAD.** Las entidades financieras de manera conjunta o individual se han desarrollado en algún tipo de operaciones o de sectores, tal es el caso de los siguientes. Comercio exterior, vivienda, crédito al consumo inversiones, ahorro, y otros más.

Actualmente el Sistema Financiero Mexicano es regulado en su operación por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de dos organismos que controlan sus actividades:

**Comisión Nacional Bancaria y De Valores**, que su función es la de vigilar y auditar las operaciones bancarias y del mercado de valores y operaciones bursátiles así como las actividades de los agentes de bolsa.

**Comisión Nacional De Seguros y Fianzas** que se encarga de vigilar y auditar las operaciones de las instituciones de seguros y fianzas.

Por su parte el Banco de México es una persona de derecho público con carácter autónomo y tiene como actividad principal el de regular y controlar la política monetaria, crediticia y cambiaria del país, así como de los flujos de la tesorería de las instituciones de crédito.

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley de Instituciones de Crédito el Sistema Bancario Mexicano esta integrado por el Banco de México, las instituciones de banca múltiple, las instituciones de banca de desarrollo, el Patronato del Ahorro Nacional y los fideicomisos públicos constituidos por el Gobierno Federal para el fomento económico.

Las Instituciones de Banca Múltiple son aquellas sociedades anónimas de capital fijo, autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, las cuales tiene por objeto la prestación del servicio de banca y crédito, que es la

captación de recursos del público en el mercado nacional para su colocación en el público, mediante actos causantes de pasivo directo o contingente, quedando el intermediario obligado a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados.

Las Instituciones de Banca de Desarrollo son aquellas entidades de la administración pública federal con personalidad jurídica y patrimonio propios, constituidas con el carácter de sociedades nacionales de crédito, en los términos de sus respectivas leyes orgánicas y de esta ley.

Dichas instituciones de banca de desarrollo formularán anualmente sus programas operativos y financieros, sus presupuestos generales de gastos e inversiones y las estimaciones de ingresos, mismos que deberán someter a la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de acuerdo con los lineamientos, medidas y mecanismos que al efecto establezca. La propia secretaria determinará las modalidades que cada institución deba seguir en esta materia, en función de la asignación global de gasto financiamiento que para estas instituciones establezca la Secretaría correspondiente.

Los programas deberán formularse conforme a los lineamientos y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, así como los programas sectoriales del propio plan. El capital social de dichas instituciones estará presentado por títulos de crédito que se registrarán por las disposiciones aplicables de la ley general

de títulos y operaciones de crédito. El capital mínimo de las instituciones de banca de desarrollo será el que establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, el cual estará íntegramente pagado

La diferencia entre estas dos instituciones estriba en que la banca de desarrollo funge como institución de intermediación financiera con el propósito de apoyar el sector de la economía nacional que le encomienda su propia ley orgánica, a diferencia de la banca múltiple, cuya finalidad es la de realizar operaciones bancarias, entre las cuales se encuentra el otorgamiento de préstamos al público en general para la adquisición de vivienda. Sin embargo, no es una alternativa a la que se recurra por las condiciones en que se pactan los contratos respectivos, los cuales incluyen tasas de intereses tanto ordinarias como moratorias muy altas que en un momento dado llegan a ser impagables.

Dentro del sistema financiero mexicano también se encuentran las Organizaciones Auxiliares de Crédito que son las encargadas de apoyar la intermediación financiera en actividades específicas, las cuales están conformadas por:

- Almacenes Generales de Depósito
- Uniones de Crédito
- Arrendadoras

- Empresas de Factoraje Financiero
- Casas de Cambio
- Sociedades de Ahorro y Préstamo
- Operadoras de Sociedades de Inversión

El Mercado de Valores también es parte del sistema financiero mexicano y es definido como el mercado financiero en donde se realizan toda clase de operaciones con títulos bursátiles aprobados por la Comisión Nacional de valores, sus principales instituciones son:

- Bolsa Mexicana de Valores
- Casa y Agentes de Bolsa
- Sociedades de Inversión
- Instituto para el depósito de valores

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado también forman parte del sistema financiero mexicano pero es de advertir que no existe un precepto legal o un capítulo especial que regule estas sociedades, es decir, no se establece la naturaleza jurídica de las mismas ó que las contemple como Organizaciones Auxiliares de Crédito o como Instituciones de Crédito, no obstante, se les considera como parte integrante del Sistema Financiero Mexicano y son las

sociedades que por sus características y sus funciones resultan ser la mejor opción para el otorgamiento de créditos para obtener vivienda por lo que en el siguiente capítulo analizaremos sus características y desarrollo en el ámbito mobiliario.

Otras instituciones que forman parte del sistema financiero mexicano son los Aseguradoras y las afianzadoras que son reguladas y vigiladas Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

#### **2.5.4. LEY ORGANICA DE SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL**

El 11 de octubre del año 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal que tiene por objeto regular la organización y el funcionamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, institución de Banca de Desarrollo.

El artículo 2 de la ley en comento establece que "Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, tendrá por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas; a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social".

Los actos que podrá llevar a cabo la Sociedad Hipotecaria Federal según lo que establece el artículo 4 de la presente ley es el de:

I. Aceptar Préstamos y créditos:

II.- Emitir bonos bancarios;

III.-Constituir depósitos en instituciones de crédito y en entidades financieras del exterior;

IV.-Operar con valores y divisas

V.- garantizar Créditos otorgados por intermediarios financieros;

VI.-Promover esquemas para constituir pagos iniciales o enganches destinados a la adquisición de vivienda...

Es de mencionar que en la fracción VI de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal se establece la función principal de otorgar enganches destinados a la adquisición de vivienda por lo que podremos considerar a Hipotecaria Federal como otro organismo financiero dedicado al otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda, con el inconveniente de que este organismo desconcentrado es de reciente creación por lo que no podremos hasta el momento definir los alcances del mismo.

### 2.5.5 PROMOTORES Y CONSTRUCTORES

Los promotores y constructores son una pieza clave para la adquisición de vivienda; es aquí es donde interviene el sector privado, para la solución al problema, ya que son los encargados de construir conjuntos habitacionales y residenciales de acuerdo a las necesidades básicas da la población.

Son definidos como aquellas empresas de la iniciativa privada que legalmente constituidas tienen por objeto; la construcción de obras de urbanización y edificación y de cualquier tipo de obra civil, de ingeniería y arquitectura, promoción de desarrollo urbano, habitacionales, comerciales, industriales, turísticos, estudios y proyectos de inversión, estudios y proyectos urbanos de ingeniería y arquitectura, comercialización, ventas y publicidad, mantenimientos y administraciones de desarrollos urbanos y bienes inmuebles, compraventa de bienes inmuebles y compraventa de materiales.

Estos también podrán adquirir bienes muebles e inmuebles propios para su objeto y el establecimiento de agencias y sucursales en cualquier parte de la República o del extranjero.

Es con el cumplimiento de este objeto, con el que el sector privado tiene una importante participación para disminuir el déficit de vivienda en el Puerto de Veracruz y que en conjunto con el sector público a través de los diferentes

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

organismos se logrará combatir el asentamiento de grupos de la población en terrenos o zonas irregulares y así mejorar el nivel de vida de todos los veracruzanos que hasta el momento sueñan con tener una vivienda.

Un claro ejemplo es la Corporación GEO la cual fue la pionera en el Puerto de Veracruz en la construcción y desarrollo de viviendas de interés social logrando abatir el déficit de vivienda para personas de escasos recursos que no cuentan o se encuentran afiliados al INFONAVIT o algunas de las otras instituciones de gobierno dedicadas al otorgamiento de créditos, por lo que el financiamiento de estas promotoras a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado representa en gran medida la mejor opción para adquirir vivienda en nuestro Puerto.

La corporación GEO puede ser considerada como una de las empresas del sector privado que se han venido dedicando a la construcción de conjuntos habitacionales, de los cuales podemos mencionar como ejemplo al "Conjunto Geo Villas del Puerto" y al "Conjunto Habitacional Geo Villas del Palmar".

Asimismo en el Puerto de Veracruz también existen otras empresas dedicadas a la construcción de vivienda como lo es la empresa "FRISA" la cual tiene más de 44 años de servicios, pero de reciente establecimiento en el Puerto

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

y que tiene entre sus objetivos principales el de la construcción de conjuntos habitacionales de interés social, como el denominado "Laguna Real".

Actualmente por medio de estos dos promotores el público en general ha tenido conocimiento de la existencia de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, ya que en un principio las personas al momento de solicitar informes a las promotoras se enteraban de quien era la sociedad que les otorgaba el préstamo de las condiciones en que operan para el otorgamiento de créditos, de las facilidades para la obtención de estos, y de las bajas tasas de interés que se pactan entre otras más, lo que ha ocasionado un gran impacto en materia inmobiliaria en el Puerto de Veracruz.

Esta combinación de promotores e hipotecarias pudiera ser la solución al problema de adquisición de vivienda en el Puerto de Veracruz, ya que día a día la gente muestra gran interés en conocer los servicios que ofrecen estas, incluso la gente en ocasiones prefiere tener trato con estas instituciones que con las del propio banco por la manera de operar de estos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CAPITULO 3

### MARCO TEORICO

#### 3.1 SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO.

A partir de la crisis que se presentó en nuestro país a fines de 1994, la actividad del ramo hipotecario se encontró limitada, ya que las posibilidades de fondeo para el otorgamiento de crédito eran muy pocas teniendo un alto costo, por tal motivo a partir del año de 1995 solo se han otorgado créditos para viviendas de interés social, con el debido financiamiento del Banco de México a través del fideicomiso ya comentado, fondo de operación y financiamiento bancario a la vivienda (FOVI).

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) surgen a partir de la apertura comercial en el área de servicios financieros, dentro del marco de la negociación del Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá, dichas SOFOLES, a través del fondeo del Banco de México, intervienen, tal y como se mencionan en el párrafo anterior con créditos para la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

adquisición de vivienda de interés social, en todo el país, con el objeto de llegar a las clase más necesitadas de la población que no se encuentran afiliadas al INFONAVIT.

### 3.2 CONCEPTO

La Secretaria Hacienda y Crédito Público define a las SOFOLES de la siguiente manera "... personas morales que tienen por objeto captar recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el registro nacional de valores e intermediarios financieros y otorgar créditos para determinada actividad o sector."

### 3.3 MARCO LEGAL

En 1993 se modifica la Ley de Instituciones de Crédito, adicionándose a su artículo 103 la fracción IV, que contempla la creación de Sociedades Financieras, 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 causantes de pasivo directo o contingente, obligándose a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior a:

...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 .

La escritura constitutiva de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) 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.

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 los efectos del artículo en comento, si hay o no captación de recursos del público.

Es hasta el 14 de Junio de 1994, que se publican en el Diario Oficial de la Federación los requisitos necesarios para la constitución en nuestro país de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Al ser creadas en referencia a la ley de Instituciones de Crédito las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) forman parte del sistema financiero mexicano tal y como lo contemplan las siguientes legislaciones que a continuación se describen:

#### Ley del Impuesto Sobre La Renta

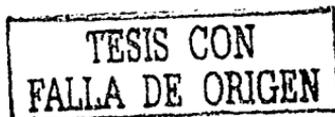
##### Título I "Disposiciones Generales"

"Art. 8.- Párrafo tercero.-El sistema financiero, para los efectos de esta ley, se compone por las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, sociedades controladoras de grupos financieros, almacenes generales de depósito, administradoras del fondo para el retiro, arrendadoras financieras, uniones de crédito, sociedades financieras populares, sociedades de inversión de renta variable, sociedades de inversión en instrumento de deuda, 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:

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de la presente ley se entenderá por:

IV.- Entidades del Sector Financiero o entidades, a las sociedades controladas de grupos financieros, instituciones de crédito, casas de



bolsa, especialistas bursátiles, Bolsas de valores, sociedades operadoras de 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 las cuales la Comisión ejerza las 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 secretaria, 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 las agrupaciones financieras, así como de las sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de ahorro y préstamo y sociedades de información crediticia que sean competencia de la secretaria, excepto los que, con carácter indelegable, otorga este reglamento al Secretario de Hacienda y Crédito Público...

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

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

- 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 financieras de objeto limitado, sociedades de ahorro y préstamo y sociedades de información crediticia.

El artículo 30 del citado reglamento establece la competencia de la Dirección de Regulación de Banca Múltiple, que 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 y sociedades de ahorro y préstamo.

TEXTO CON  
FALLA DE ORIGEN

- Resolver los asuntos relacionados con la aplicación de las disposiciones legales contenidas en los ordenamientos que rigen la materia bancaria, la de las agrupaciones financieras, así como de las sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de información crediticia y sociedades de ahorro y préstamo que sean competencia de la Secretaría.

La Ley de Inversión Extranjera en su artículo 7 fracción III inciso k) permite la inversión extranjera, en las sociedades financieras de objeto limitado, hasta un 49 por ciento.

### 3.4 CONSTITUCION Y FUNCIONAMIENTO

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 y la solvencia moral del accionariado de la misma.

Del mismo modo 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; la solicitud de

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

autorización de una SOFOL 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 de 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 vigor a partir del primero de Enero de 1994.

Las reglas generales emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a que deberán sujetarse las Sociedades Financieras de objeto Limitado establecen lo siguiente:

- 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.<sup>12</sup>

"El capital mínimo fijo se establece por el 15% del importe del capital mínimo que se determine para las instituciones de banca múltiple<sup>13</sup>, conforme a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Instituciones de Crédito; dicho capital deberá estar 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:

- 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 calificadora 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;

---

<sup>12</sup> HEGEWISCH Díaz Infante Fernando, Derecho Financiero Mexicano, Instituciones del Sistema Financiero Mexicano, México, Editorial Porrúa., 1997, 1ª ed., p.181

<sup>13</sup>ob. cit. Pag. 184

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.

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 propia Secretaría 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.

"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 servicios"<sup>14</sup>. Así mismo, fijará las reglas para

---

<sup>14</sup> HEGEWISCH Díaz Infante Fernando, Derecho Financiero Mexicano, Instituciones del Sistema Financiero Mexicano, México, Editorial Porrúa., 1997, 1ª ed., p. 186

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.
- I. No cuenten con el capital mínimo.
- II. Su contabilidad y registros no se ajusten a las disposiciones aplicables.
- IV. Se disuelva, entre en estado de liquidación o quiebre; etc."

Desarrolladas las anteriores características bajo nuestra perspectiva, las ventajas competitivas de este tipo de entidades sobre la banca comercial, estriban en lo siguiente:

- Al no captar depósitos directamente del público su regulación es más flexible comparado con la de otras instituciones.
- La especialización dentro del sector al cual se enfocan las SOFOLES ya que no participan en toda clase de negocios u operaciones, sino que se dedican a una sola actividad.

- Tienen costos administrativos muy reducidos.
- Poseen una relación estrecha con los clientes.
- Brindan mayor seguridad en los créditos que otorgan, en virtud de que los sistemas que las controlan son sumamente rígidos.
- Las estrategias de cobranza y asignación de créditos que llevan a cabo las SOFOLES son adecuadas al mercado al cual van dirigidas.
- Los trámites son más accesibles y menos tardados que los de otras instituciones.

### **3.5 REQUISITOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO FILIALES**

De conformidad con las reglas Quinta, Sexta y Séptima de las Reglas para el establecimiento de filiales de instituciones financieras del exterior la solicitud deberá presentarse en idioma español, y cuando el documento original sea en otro idioma, tendrá que hacer la traducción al idioma español. Dicha traducción deberá ser oficial y estar debidamente legalizada además deberá cumplir con los siguientes requisitos, siendo los más importantes lo que a continuación se enlistan:

- Nombre, fecha y lugar de constitución de la Institución Financiera del Exterior y de la Sociedad Relacionada. Tratándose de la Sociedad Relacionada, deberá describirse y acreditarse la vinculación entre ésta y la Institución Financiera del Exterior, comprobando que se trata de alguna de las descritas en la fracción IV de la Regla Primera.
- Domicilio en territorio nacional para oír y recibir notificaciones, y nombre de las personas autorizadas para tales efectos.
- Tipo de filial que se pretende establecer y su denominación

- Monto del capital social pagado que se solicita, así como la forma de pago y su inversión.
- Proyección a tres años sobre el monto de capital y activos.
- Descripción de las operaciones a ser realizadas por la filial.
- Cobertura geográfica de la filial.
- Tipo de servicios financieros que la institución financiera del exterior y la sociedad relacionada, prestan directa e indirectamente en su país de origen y en otros países que realizan operaciones.
- Comprobante de depósito a favor de la tesorería.

### **3.6 PLAN GENERAL DE FUNCIONAMIENTO DE LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO FILIAL**

El Plan general de funcionamiento de la sociedad comprenderá:

- a) Programa de captación de recursos provenientes de la colocación de instrumentos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios;

- b) Programas de otorgamiento de créditos;
- c) Posicionamiento geográfico y sectorial;
- d) Bases de urbanización y control interno que incluya organigrama preliminar;
- e) Programa de apertura de oficinas a 5 años y plazas en que se ubicarán;
- f) Calendarización del empleo;
- g) Calendario de inversiones;
- h) Proyección de balance, del estado de resultados a 5 años con cifras anuales;
- i) Índice de cartera vencida;
- j) Relación de capital a activos;
- k) Margen financiero;
- l) Cobro de servicios
- m) Gasto y utilidad
- n) Activos totales.

### 3.7 CLASIFICACION

Los sectores en los que actualmente intervienen las Sociedades Financieras de Objeto Limitado son:

- a) Hipotecarias e inmobiliarias.
- b) Micro, Pequeña y Mediana Empresa.
- c) Comunicaciones y Transportes.
- d) Bienes y Servicios.

Dentro de las cuales el área hipotecaria e inmobiliaria es el sector con más auge en el Puerto de Veracruz por las características ya mencionadas.

### **3.7.1 HIPOTECARIAS**

En la actualidad las Sociedades Financieras de Objeto Limitado que se dedican al ramo hipotecario se concentran en el mercado, el cual representa más del 70 % de las necesidades habitacionales del país la vivienda de interés social.

En el Puerto de Veracruz operan hasta el momento cinco Sociedades Financieras de Objeto Limitado dedicadas al ramo hipotecario, las cuales en conjunto con los promotores y constructores de vivienda han logrado abatir el rezago que se presentó en materia de vivienda, entre éstas se encuentran "Hipotecaria Mexicana", "Hipotecaria México", "Hipotecaria tu casita", "Hipotecaria Nacional", "Hipotecaria Crédito y Casa".

De las anteriores mencionadas "Hipotecaria Mexicana" fue la pionera en el otorgamiento de créditos en el Estado de Veracruz para todas aquellas personas que necesitaban obtener vivienda propia pero que no contaban con los recursos suficientes para celebrar una operación de contado.

De acuerdo con el Catalogo del Sistema Financiero Mexicano existen en México las siguientes Sociedades Financieras de Objeto Limitado, señalándose el status y la fecha de actualización:<sup>15</sup>

### Sociedades Financieras de Objeto Limitado

Clave	Razón Social	Nombre Corto	Status	Fecha de Actualización
67-001	Aceptaciones de Casas, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	ACECASA	Revocada	17/04/2000
67-002	Caterpillar Crédito, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Caterpillar México	CATERPILLAR	En Operación	17/04/2000
67-003	Crédito Familiar, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	CREDIFAM	En Operación	17/04/2000
67-004	Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	CREDINMOB	En Operación	17/04/2000
67-005	Ficen, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	FICEN	En Operación	17/04/2000
67-006	Financiera de Tecnología e Informática, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Filial	IBM	En Operación	17/04/2000

<sup>15</sup> [www.shcp.gob.mx/servs/casfim/sector67.html](http://www.shcp.gob.mx/servs/casfim/sector67.html)

ESTA FISES NO SALI  
DE LA BIBLIOTECA

67-007	Financiamiento Azteca, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	FINAZTE	Fusionada	28/11/2001
67-008	Hipotecaria Comercial América, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	COMERCIAL AMERICA	En Operación	17/04/2000
67-009	Financiera Creativa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	CREATIVA	Revocada	10/08/2000
67-011	Financiera Kapital Haus, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	KAPITAL HAUS	Revocada	17/04/2000
67-012	Hipotecaria México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	Hipotecaria México	En Operación	17/04/2000
67-013	Fin casa Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	FINCASA	En Operación	17/04/2000
67-014	Ford Credit de México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Ford Credit de México	FORD CREDIT	En Operación	17/04/2000
67-015	GMAC Mexicana S.A. De C. V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado Filial	GMAC	En Operación	17/04/2000
67-016	GE Capital Services México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, GE Capital Grupo Financiero.	GE SERVICES	Fusionada	17/04/2000
67-017	General Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	GENERAL HIPOTECARIA	En Operación	17/04/2000
67-018	Hipotecaria Associates, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Associates	HIPOTECARIA ASSOCIATES	En Operación	17/04/2000
67-020	Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	HIPOTECARIA MEXICANA	En Operación	17/04/2000

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

67-021	Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	HIPOTECARIA NACIONAL	En Operación	17/04/2000
67-022	Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	SU CASITA	En Operación	17/04/2000
67-023	METROFINANCIERA, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	METRO	En Operación	17/04/2000
67-024	Financiera Independencia, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	INDEPENDENCIA	En Operación	17/04/2000
67-025	Infinsa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	INFINSA	Revocada	21/08/2000
67-026	InverMéxico Household Tarjeta de Crédito, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Santander Mexicano	INVERMÉXICO	Revocada	17/04/2000
67-027	Patrimonio, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	PATRIMONIO	En Operación	17/04/2000
67-028	Servicios de Crédito Associates, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Associates	SERVICIOS ASSOCIATES	En Operación	17/04/2000
67-029	Sociedad Financiera Associates, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero Associates	FINANCIERA ASSOCIATES	En Operación	17/04/2000
67-030	Terras Hipotecaria, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	TERRAS	En Operación	17/04/2000
67-031	Prime Capital, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	Prime Capital	En Operación	17/04/2000
67-032	Fomento Hipotecario, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.	FOMENTO HIPOTECARIO	En Operación	17/04/2000

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

67-033	Servicios Financieros Navistar, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto NAVISTAR Limitado		En Operación	17/04/2000
67-034	Corporación Financiera de América del Norte, S.A. de C. V., Sociedad Financiera NADBANK de Objeto Limitado		En Operación	17/04/2000
67-035	Operaciones Hipotecarias de México, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado		En Operación	17/04/2000
67-037	GMAC Financiera, S.A. De C.V.	GMAC Financiera	En Operación	06/02/2001
67-038	GMAC Hipotecaria, S.A. De C.V.	GMAC Hipotecaria	En Operación	06/02/2001
67-039	Hipotecaria IBS, S.A. De C. V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado		Revocada	04/07/2001
67-040	Sociedad de Fomento a la Educación Superior, S.A. De C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado	SOFES	Autorizada	17/04/2000
67-041	Hipotecaria Vanguardia, S.A. de C.V.	Hipotecaria Vanguardia	Autorizada	10/08/2000
67-042	Cemex Capital, S.A. de C.V.	Cemex Capital	Autorizada	07/09/2000
67-043	Financiera Compartamos S.A. de C.V.	Financiera Compartamos	Autorizada	08/11/2000
67-044	Hipotecaria Casa Mexicana S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Limitado	Casa Mexicana	Autorizada	19/12/2001

Actualmente se encuentra en negociaciones la fusión de dos grandes sociedades que son Hipotecaria Mexicana y General Hipotecaria, la primera es ya reconocida en el Puerto como una generadora de vivienda, lo que pudiera

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

generar un gran impacto en materia inmobiliaria por la completa estructura que ambas tienen.

### **3.7.1.1 MECANISMOS DE LAS HIPOTECARIAS PARA EL FINANCIAMIENTO Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL PUERTO DE VERACRUZ.**

Como lo señalamos anteriormente el FOVI, instruido por el Gobierno Federal lleva a cabo un programa de créditos para la adquisición de vivienda, el cual será administrado por la Banca Comercial y por las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, quienes otorgarán y cobrarán los créditos.

Los objetivos del programa son:

- Construir soluciones de vivienda tipo A, es decir, aquellas que deberán contar de acuerdo a las especificaciones técnicas de FOVI, con un espacio específico y cerrado para el aseo personal, otro para la preparación de alimentos y un espacio de usos múltiples que permita dormir, comer y estar, pudiendo incorporar la cocina en el espacio de usos múltiples, en vez del espacio específico, asimismo deberá contar con un área no necesariamente cubierta para lavado y tendido de ropa.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

- Construir soluciones de vivienda tipo B, es decir, aquella que deberá estar compuesta cuando menos por una estancia, comedor, dos recamaras, baño cocina y área para lavado de ropa, proporcionado a dichos locales las áreas esenciales de acuerdo a las especificaciones técnicas del FOVI.

Los créditos destinados a la construcción de viviendas unifamiliares, en condominios o en fraccionamientos (crédito puente) y para la adquisición de viviendas individuales (créditos habitacionales) se encuentran destinados hacia dos rubros, dentro de ambos se exige una garantía hipotecaria.

Los créditos a la construcción (crédito puente) se otorgan sobre el monto de la obra y los recursos se van asignando de acuerdo al avance que va teniendo ésta a lo largo del tiempo, una vez terminada la obra, los constructores se encargan de la labor de venta de las viviendas construidas. Los créditos destinados a la adquisición de las mismas (crédito individuales) se otorgan sobre la base del valor comercial del inmueble y se hace efectivo a la fecha de escrituración de este.

Los créditos puentes se clasifican de dos maneras:

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

- **CONSTRUCTOR:** es el financiamiento otorgado a los promotores o constructores que desean construir, en terrenos de los cuales son propietarios, viviendas ya sean unifamiliares ó en condominio.
- **PROMOTOR:** es el financiamiento otorgado a promotores o constructores que no son propietarios de los terrenos en donde se planea llevar a cabo el fraccionamiento; sin embargo, el propietario del terreno deberá comparecer a la formalización del crédito en carácter de garante hipotecario.

Los créditos individuales son aquellos encaminados a la adquisición de una vivienda de interés social, debiendo cubrir con los siguientes requisitos aquella persona física que quiera beneficiarse de dicho financiamiento:

- Tener capacidad legal para contratar.
- Compromiso de habitar la vivienda de forma permanente.
- No ser propietario, ni él ni su cónyuge o concubina, de otro inmueble adquirido a través de FOVI.
- Tener capacidad de pago para cubrir el enganche, los gastos generados por la investigación y escrituración y para cubrir los pagos mensuales.
- Que su ingreso mensual esté comprendido dentro de los ingresos mensuales que determine el Banco de México.
- Que no se encuentre calificados dentro del Buró Nacional de Crédito.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Las condiciones del crédito son:

- a).- El importe máximo del crédito será de noventa por ciento del valor de la vivienda, debiendo presentar los solicitantes un mínimo del 10 por ciento por concepto de enganche (el cual deberá cubrir al promotor).
- b).- El pago mensual del acreditado se compondrá de un factor de 7.5 pesos por cada mil de crédito para viviendas tipo A y de 10.0 pesos por cada mil de crédito para viviendas tipo B, ajustándose dicho pago en la misma proporción a la del salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal.
- c).- El plazo para el pago total del crédito será como máximo de 30 años con garantía hipotecaria; y en los casos en que el acreditado este al corriente con sus pagos y llegue al termino de dicho plazo si resultase un saldo el gobierno federal asumirá la deuda.
- d).- La tasa de interés estará integrada por un componente fijo del 5 por ciento en términos reales y un componente variable que se modificará de conformidad con la tasa de inflación del promedio de un trimestre previo.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

e).- Los intereses moratorios se calcularán aplicando un 150 por ciento de la tasa ordinaria que corresponda a cada mes durante el tiempo que dure la mora al pago mensual integrado por la erogación neta comisiones y primas.

Es importante hacer mención como se señalo en el capitulo segundo de este trabajo de investigación, que en nuestro país intervienen varios sectores para poder darle una solución al problema de adquisición de vivienda.

Estos esfuerzos tanto del sector público como del sector privado no son del todo suficientes para cubrir tanta demanda de vivienda, toda vez que hemos analizado las causas esenciales que dan origen a este problema.

Pareciera indicar que si las Sociedades Financieras de Objeto Limitado continúan en su misión de ofrecer mayores facilidades para la obtención de créditos y que de acuerdo a las políticas que lleven a cabo los organismos y programas ya comentados, como el caso del FOVI de señalar los lineamientos necesarios para seguir cumpliendo con lo establecido en su programa tradicional que contempla viviendas Tipo A, viviendas Tipo B, y que en igual medida el INFONAVIT mantenga su programa tradicional, y el FOVISSTE siga financiando créditos para la adquisición de bienes inmuebles destinados a casa habitación este problema podrá resolverse.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CAPITULO 4**

**FIGURAS AFINES A LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO  
LIMITADO**

**4.1 ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA**

En 1985 los empresarios transnacionales de los Estados Unidos de Norteamérica cuya actividad estaba encaminada al desarrollo de diversos sectores, buscaban aumentar sus ventas para lo cual analizaron la posibilidad de otorgar un crédito o un financiamiento especializado que estuviera dirigido únicamente a un sector de la población, es decir un sector consumista de bienes y servicios.

En su momento los empresarios transnacionales pretendían establecer servicios financieros más eficientes y especializados, por lo que pensaron en la creación de bancos propios, lo cual por legislación (FEDERAL BANK HOLDING

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

COMPANY ACT. BHCA) resulta imposible, ya que este ordenamiento al igual que nuestra propia Ley de Instituciones de Crédito regula el establecimiento de bancos y controladoras, prohibiendo totalmente a las empresas comerciales tener participaciones en los bancos.

La definición de Banco se limita a aquella Institución que acepta depósitos u otorga diversos tipos de crédito. Así tenemos que tomando como base la definición anterior, aquella institución que se dedicara a otorgar determinados tipos de créditos no sería considerado como banco, sino como una empresa comercial por lo que no se encontraría regulado por la BHCA; esto permitió que se formaran empresas que reciben depósitos del público y prestan dinero a un sector específico, los cuales respondieron perfectamente a las necesidades de la población y que actualmente conocemos como NonBank Bank. Como ejemplo de este tipo de instituciones podemos mencionar actualmente:

- FABRICAS DE FRANCIA (tiendas departamentales con tarjetas de créditos)
- DIVISION GENERAL DE GENERAL MOTORS (otorgan créditos para la adquisición de automóviles nuevos)
- GENERAL ELECTRIC (financiamiento para la adquisición de turbinas de avión).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### **4.2 CLASIFICACION DE LAS NONBANK BANK**

a).-GRANDFATHERES NONBANK BANK: Estas empresas están caracterizadas por poder recibir depósitos del público además de colocar recursos para un fin específico.

b).-NONBANK BANK: Estas empresas cuentan con objeto limitado, es decir no pueden captar recursos vías depósitos, lo que limita seriamente sus actividades. Un claro ejemplo de estas son las sociedades financieras de objeto limitado que no pueden captar recursos del público.

#### **4.3 CANADA**

La ley de Sociedades de Inversión Canadiense, establece que la actividad de las NEAR BANKS es una función encaminada a la motivación del ahorro interno con el propósito de que los miembros de una sociedad tengan acceso directo a bienes raíces, cuyo valor es muy difícil de alcanzar si cada quien busca lograrlo de forma individual; la principal característica es que sus miembros se asocian en organizaciones democráticas, califican la solvencia económica de cada uno y le prestan dinero para adquirir un inmueble, los instrumentos de fondeo se obtienen de la suma de todos los depósitos y para que de ello derive una obligación o derecho es necesario acumular cierto tiempo como miembro depositante. Así es como se puede tener la posibilidad de acceder a un préstamo de NEAR BANKS.

El mencionar y comparar estas Instituciones financieras es de suma importancia, toda vez que generan un ahorro interno y se incrementa el desarrollo inmobiliario del país, al mismo tiempo que aumenta el interés público por financiar la construcción, debido a que la liquidez de su inversión es a un corto plazo.

Estas instituciones financieras han sido un claro ejemplo de que no solo la banca múltiple puede otorgar créditos a las personas, siendo una opción más para la gente que no posee un capital inicial fuerte para adquirir un bien.

## CONCLUSIONES

Después de analizar a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado como instituciones del sistema financiero mexicano dedicadas al otorgamiento de préstamos para un solo sector y la intervención de organismos y programas existentes con respecto al problema de adquisición de vivienda que enfrenta el Puerto de Veracruz en la actualidad, y considerando el desarrollo que tanto el Puerto como las SOFOLES tendrán durante los próximos años, las conclusiones del presente trabajado son las siguientes:

1.- Desde la aparición e intervención de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en nuestro sistema financiero mexicano, las probabilidades para adquirir una vivienda que tiene una persona que no se encuentra afiliado al INFONAVIT han ido en aumento; esto de conformidad con las estadísticas del Banco Mundial, respecto de que el 82% de la demanda de vivienda provienen de aquellas personas que perciben bajos ingresos; es importante señalar que son las SOFOLES la mejor opción para adquirir crédito y así poder obtener una vivienda de interés social.

2.- La intervención de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en materia de créditos hipotecarios destinados para la construcción y para la adquisición de viviendas de interés social, es actualmente mayor que la de la Banca y que la de cualquier otro Organismo cuyo objetivo principal es la provisión de vivienda para la gente de escasos recursos, puesto que los requisitos y condiciones en como operan las SOFOLES son más accesibles y rentables de los que presenta la Banca Múltiple.

3.- Actualmente las Sociedades Financieras de Objeto Limitado ya otorgan créditos para personas que se encuentran afiliadas al INFONAVIT lo que ayudará a contribuir a solucionar el problema de adquisición de vivienda en el Puerto de Veracruz.

4.- Las altas tasas de interés tanto ordinarias como moratorias, que ofrece la Banca hasta la fecha han provocado que la gente llegue a perder en un juicio hipotecario todos sus bienes, originando una gran desestabilización económica y un gran malestar en la sociedad por la manera en que la banca se adjudica las viviendas, provocando también un excesivo miedo a realizar operaciones bancarias con estas instituciones.

5.- A partir de la aparición de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado en el Puerto de Veracruz la cultura del crédito ha ido desarrollándose,

en virtud de que la población tiene la confianza y la seguridad plena de que ésta va a constituir el patrimonio de la familia, sin que tengan que descapitalizarse al inicio del otorgamiento del crédito o tengan que preocuparse por la tasas de interés.

6.- Las ventajas de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado frente a los Bancos son las siguientes:

- Al no captar depósitos directamente del público, su regulación es más flexible ya que no existe la tramitología excesiva que se presenta en otras instituciones.
- La especialización dentro del sector al cual se enfoca es muy importante, ya que las SOFOLES no participan en toda clase de negocios, sino que se dedican a un solo giro en este caso el sector inmobiliario el cual es pieza clave para la solución al problema de adquirir vivienda
- Los costos administrativos que realizan las SOFOLES son reducidos por tener un objeto limitado.

- Existe una relación más estrecha para con los clientes, puesto que al realizar los trámites correspondientes con las hipotecarias, no realizaran operaciones bancarias ya que solo van a solicitar el crédito correspondiente para adquirir vivienda.
- Brindan mayor seguridad en los créditos que otorgan, en virtud de que los sistemas que las controlan son sumamente rígidos.
- Se encuadran en mercados no rentables para la banca comercial, como lo es el caso de otorgamientos de créditos para obtener viviendas de interés social.
- Las estrategias de cobranza y asignación de créditos son debidamente regulados y adecuadas de acuerdo al mercado que se dirigen.
- La Cartera Vencida existente es mínima, en virtud de que cuentan con tasas de interés mas bajas que la banca comercial y sistemas de operación más efectivos que otros Organismos, es importante señalar que estas instituciones no realizan los excesivos y fuertes mecanismos que lleva a cabo la banca múltiple para la adjudicación de viviendas.

- La estructura de los créditos permite que el futuro de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se proyecte como un instrumento viable para la solución al problema de vivienda en el Puerto de Veracruz; ya que, están financieramente calculados y estructurados de tal forma que un aumento desproporcionado de la Inflación no los afecte al grado de que los acreditados incumplan sus obligaciones de pago; a diferencia de los créditos otorgados por otros organismos, no se encuentra contemplada la posibilidad de que el otorgamiento de dichos créditos se entorpezca por no contar con un sistema y estructura acorde, lo que daría cabida a la corrupción y lentitud en los tramites requeridos.
- En el caso especial del Puerto de Veracruz; impera la excesiva regulación en materia de construcción y enajenación de viviendas, lo que se refleja en un complejo sistema que contiene un mayor número de trámites, de inversión en trabajo y en tiempo, que disminuyen utilidades y que por consecuencia hacen poco atractivo al promotor la construcción de viviendas en aquellos lugares en donde existe una mayor demanda de vivienda. Por lo tanto, es necesario homogeneizar las legislaciones locales a nivel nacional, a fin de establecer términos y procedimientos que simplifiquen o agilicen los trámites administrativos

para la construcción y enajenación de un fraccionamiento o conjunto habitacional, tales como:

- Término para la expedición de Licencias de Construcción
  - Avisos de Terminación de Obra del constructor
  - Oficios de Habitabilidad
  - Autorizaciones de fraccionamientos, Oficios de Fusión y Subdivisión de Predios.
- 
- Agilizar los Procedimientos Registrales, tales como expedición de certificados de gravámenes o de libertad de gravámenes, inscripción de condominios, créditos, compraventas, hipotecas, cancelaciones de hipotecas. Así como homogeneizar el cobro de derechos de registro, toda vez que en algunos Estados de la República Mexicana, las tarifas son excesivamente altas, por ejemplo, en el Estado de Veracruz, un Certificado de Gravámenes es más barato de lo que es en el Estado de Morelos.
  - Es necesario que en las legislaciones de los Estados se logre establecer o regular un solo impuesto a nivel nacional, este es el del cobro del Traslado de Dominio, por ejemplo; en el Estado de Querétaro tratándose de viviendas de interés social dicho impuesto se

exenta, mientras que en el Estado de Veracruz se paga el 1% y en otros Estados el 2%.

- El mercado de crédito hipotecario al quedar olvidado por no ser un negocio rentable por la Banca mexicana en el año de 1995 origino que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado mismas que nacieron en correspondencia de las figuras afines norteamericanas de las NON BANKS-BANKS al celebrarse el Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos de Norteamérica y Canadá vinieron a llenar un enorme hueco de necesidad crediticia en nuestro país y en el caso especial en el Puerto de Veracruz ya que estas ofrecieron los mejores tipos de crédito y los mejores intereses del mercado para la población.
- Los primeros financiamientos otorgados por las Sociedades Financieras de Objeto Limitado fueron para cubrir necesidades de vivienda popular, pero en la actualidad han ampliado su campo de acción y están cubriendo esquemas de vivienda media y residencial, así como el otorgamiento de créditos para la construcción de vivienda a todas aquellas empresas constructoras dedicadas a este ramo.

- De acuerdo con la información proporcionada por la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado más de 180,000 viviendas han sido financiadas por estas empresas ampliando cada vez más la gama de tipos de vivienda en la que participan hasta llegar al nivel residencial. Por medio de dieciocho empresas SOFOLES se han ido logrando crecimientos anuales exponenciales en cuanto al número de viviendas financiadas de manera tal que su actividad complementa de manera práctica y eficiente sustituyendo parcialmente a la actividad bancaria.
- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se concentran en el mercado que representa más del 70 % habitacional de nuestro país logrando superar los créditos que ofrecen otras Instituciones gubernamentales, tales como el INFONAVIT, FOVISSTE, ISSFAM dando como resultado que cualquier tipo de persona, ya sea de escasos o altos recursos obtenga créditos para adquirir vivienda o para construir estas, ya sean de interés social o de tipo residencial , todo esto de acuerdo al tipo de crédito que se otorgue a estas personas.
- Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se han convertido en la mejor opción en el Puerto de Veracruz para la obtención de créditos de vivienda o de construcción de las mismas en el mercado

habitacional arrojando excelentes resultados y siendo un apoyo económico, social para el Gobierno Estatal y Municipal de Veracruz.

- También hay que mencionar que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado han logrado elevar los bajos índices de nivel de vivienda de otros Estados en donde se ubiquen, mismos que el propio Gobierno Federal o la Banca no ha podido solucionar a lo largo de muchos años.
- Por último cabe hacer mención que en la medida en que este tipo de sociedades ingresen en nuestro sistema económico, surgirán mayores oportunidades para la población en cuanto al otorgamiento de créditos ya sea para adquirir vivienda o para construir conjuntos habitacionales, ya que generará una excelente competencia económica entre las sociedades financieras de objeto limitado existentes que bien pudiera lograr que se redujeran los costos entre estas para la adquisición de créditos.

NEGATIVO  
FALTA DE ORIGEN  
NO SISL

## BIBLIOGRAFIA

- 1) ACOSTA, Romero Miguel, Nuevo Derecho Bancario, México, Porrúa, 1995, 5ª ed., p.1087.
- 2) CATALÁN, Valdés, Rafael, Las Nuevas Políticas de Vivienda México, Fondo de Cultura Económica, 1993, 1ª ed., p.80.
- 3) HEGEWISCH, Díaz Infante Fernando, Derecho Financiero Mexicano, Instituciones del Sistema Financiero Mexicano, Editorial Porrúa., 1ª ed., p.186.
- 4) HERZOG, Silva Jesús y otros, Asentamiento Humanos, Urbanismo y Vivienda, México, Porrúa, 1997, 1ª ed., p.117.
- 5) MANUAL DEL ACREDITADO, Mi casa., Infonavit, 2000, 1ª ed, p.15.
- 6) SENIOR, Alberto F., Sociología, México, Porrúa; 1990, 11ª ed., p.243
- 7) VIVIENDA (Arquitectura), Enciclopedia, Microsfot Encarta, 1993-2000
- 8) WITKER, Jorge., Introducción al Derecho Económico., 4ª ed, p.145
- 9) WITKER, Jorge., Derecho Económico, Harla, p.48.
- 10) [www.google.com.mx](http://www.google.com.mx), estructura del sistema financiero mexicano.
- 11) [www.shcp.gob.mx.catalogo](http://www.shcp.gob.mx.catalogo) de servicios financieros, sector 67.
- 12) [www.veracruz.gob.com.mx.pagina](http://www.veracruz.gob.com.mx.pagina) del gobierno del Estado de Veracruz.

TESIS CON  
FALTA DE ORIGEN

### LEGISGRAFIA

- 1) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2) Legislación Bancaria.
- 3) Ley General de Asentamientos Humanos.
- 4) Ley General de Bienes Nacionales.
- 5) Ley Federal del Trabajo.
- 6) Ley de Instituciones de Crédito.
- 7) Ley del Impuesto sobre la renta.
- 8) Jurisprudencia (Pleno y Salas).

### DICCIONARIOS

- 1) DE PINA, Rafael, Diccionario de Derecho, México, Porrúa 1991, 17ª ed.,

### PLANES Y PROGRAMAS CONSULTADOS

- 1) Plan Veracruzano de Desarrollo 1999-2004.
- 2) Fovi. Banco de México.

