

151



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**

EJ

**FACULTAD DE INGENIERIA**

**FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION  
URBANA**

**FALLA DE ORIGEN**

**T E S I S**  
Que para obtener el Título de  
**I N G E N I E R O C I V I L**  
p r e s e n t a

**OSCAR ALFONSO TORRES TRANI**



**DIRECTOR DE TESIS**  
**ING. ALBERTO CORIA ILIZALITURRI**

**México, D. F.**

**1995**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERIA  
DIRECCION  
60-1-154/94

Señor  
**OSCAR ALFONSO TORRES TRANI**  
Presente.

En atención a su solicitud me es grato hacer de su conocimiento el tema que propuso el profesor **ING. ALBERTO CORIA ILIZALITURRI**, que aprobó esta Dirección, para que lo desarrolle usted como tesis de su examen profesional de **INGENIERO CIVIL**.

**"FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION URBANA"**

- I. INTRODUCCION
- II. FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES PRIVADAS
- III. FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES PUBLICAS
- IV. IMPACTO FINANCIERO EN LA CONSTRUCCION ANTE EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO DE NORTEAMERICA
- V. CONCLUSIONES

Ruego a usted cumplir con la disposición de la Dirección General de la Administración Escolar en el sentido de que se imprima en lugar visible de cada ejemplar de la tesis el título de ésta.

Asimismo le recuerdo que la Ley de Profesiones estipula que deberá prestar servicio social durante un tiempo mínimo de seis meses como requisito para sustentar Examen Profesional.

Atentamente  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Cd. Universitaria, a 3 de noviembre de 1994.  
EL DIRECTOR.

ING. JOSÉ MANUEL COVARRUBIAS SOLIS

JMCS/RCR\*nil

4.

LE DOY GRACIAS A DIOS  
POR HABERME DADO LA  
OPORTUNIDAD DE PODER  
REALIZAR UNA DE MIS  
METAS.

EL PODERME TITULAR. SIN  
SU BENDICION Y AYUDA NO  
LO HUBIERA LOGRADO.

A MI MADRE  
QUIERO AGRADECER DE  
UNA MANERA ESPECIAL A  
UNA PERSONA QUE ES MUY  
IMPORTANTE EN MI VIDA Y  
QUE GRACIAS A ELLA PUDE  
LOGRAR ESTA META. CON  
SU APOYO, SUS CONSEJOS,  
SUS REGAÑOS, SU CARÍO  
Y SOBRE TODO SU  
PACIENCIA, ESTE TRABAJO  
ES PARA TI.

A MI HIJA  
LILIBETH  
DEDICO ESTA TESIS Y MI  
CARRERA A UNA LINDA Y  
MARAVILLOSA PERSONITA  
QUE ME ENSEÑO LO QUE  
ES EL AMOR, LA FELICIDAD  
Y SOBRE TODO QUE  
PUEDO HACER MUCHAS  
COSAS MAS POR ELLA.  
GRACIAS HIJA MIA, QUE  
DIOS TE BENDIGA. TE  
QUIERO MUCHO.

A ISABEL  
AGRADEZCO DE TODO  
CORAZON EL APOYO, LA  
COMPRESION Y LA AYUDA  
QUE ME OTORGASTE  
PARA QUE YO PUDIERA  
TERMINAR MI CARRERA  
AUNQUE ESTO SIGNIFICO  
LA PERDIDA DE MUCHAS  
COSAS PARA NOSOTROS.

A LA UNIVERSIDAD  
NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO.

DOY GRACIAS POR LA  
EDUCACION Y  
CONOCIMIENTOS QUE AHI  
SE ME INCULCARON Y ME  
COMPROMETO A SER UN  
DIGNO REPRESENTANTE  
DE MI ALMA MATER.

A MIS MAESTROS  
AGRADEZCO A TODOS  
ELLOS POR HABERME  
TRANSMITIDO PARTE DE  
SU SABIDURIA Y  
CONOCIMIENTO Y HACER  
DE MI UN PROFESIONAL  
RESPONSABLE. EN  
ESPECIAL A MI DIRECTOR  
DE TESIS. EL INGENIERO  
ALBERTO CORIA  
ILIZALITURRI Y AL  
INGENIERO MIGUEL  
ANGEL RODRIGUEZ VEGA  
POR SU APOYO Y  
AMISTAD.

A MIS COMPAÑEROS  
POR SU APOYO, SU  
AMISTAD Y POR LOS  
BUENOS Y MALOS  
MOMENTOS QUE JUNTOS  
PASAMOS EN LA  
FACULTAD.

ERNESTO DE LA CRUZ  
TOVAR, BLANCA ELENA  
DOMINGUEZ MOTA,  
HUMBERTO ROMERO  
GARCIA, ADEMIR ERAZO  
DAMIAN, ENRIQUE  
ACOSTA ECHEVARRIA,  
ERNESTO FUENTES  
MATA, ROLANDO RUIZ  
LEYVA, Y A TODOS LOS  
DE LA GENERACION  
'86-'90

A MIS AMIGOS QUE  
ME AYUDARON Y  
ACONSEJARON A  
REALIZAR ESTE  
TRABAJO.  
MUCHAS GRACIAS A  
TODOS ELLOS.

## INDICE

### **CAPITULO PRIMERO** **PAGINA** **INTRODUCCION**

INTRODUCCION .....	1
1.1. DEFINICION DE FINANCIAMIENTO .....	3
1.2. REQUISITOS PARA LA CONCESION DE FINANCIAMIENTO .....	7
1.3. TIPOS DE FINANCIAMIENTO EN GENERAL ...	11
1.4. INSTITUCIONES QUE OTORGAN FINANCIAMIENTO .....	14

### **CAPITULO SEGUNDO** **FINANCIAMIENTO EN INSTITUCIONES PRIVADAS**

2.1. DEFINICION DE BANCA PRIVADA .....	15
2.2. CREDITOS PARA LA CONSTRUCCION .....	18
2.3. POLITICAS A SEGUIR PARA LA CONSESION DE UN CREDITO .....	20
2.4. GARANTIAS QUE PIDE EL BANCO PARA PODER DAR EL CREDITO .....	26

### **CAPITULO TERCERO** **FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES PUBLICAS**

3.1. DEFINICION DE INSTITUCION PUBLICA .....	31
3.2. SISTEMA DE CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL .....	36



<b>3.3. INSTITUCIONES QUE OTORGAN CREDITO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL .....</b>	<b>41</b>
--	-----------

**CAPITULO CUARTO  
IMPACTO FINANCIERO DE LA CONSTRUCCION  
ANTE EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO DE  
NORTEAMERICA.**

<b>4.1. SERVICIOS DE CONSTRUCCION .....</b>	<b>54</b>
<b>4.2. PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES .....</b>	<b>65</b>
<b>4.3. LA PRESTACION DE SERVICIOS DE LA INGENIERIA Y CONSTRUCCION .....</b>	<b>83</b>

**CAPITULO QUINTO  
CONCLUSIONES**

<b>5.1. CONCLUSIONES .....</b>	<b>87</b>
--------------------------------	-----------

**BIBLIOGRAFIA**

**CAPITULO PRIMERO**

**INTRODUCCION**

## **CAPITULO PRIMERO**

### **INTRODUCCION**

Pensando en lo difícil que es tener un bien inmueble en estos tiempos, hice un breve estudio sobre las formas de financiamiento para la construcción o adquisición de un bien-inmueble. Estas formas pueden ser a través de las instituciones privadas (Bancos) o a través de las instituciones del Gobierno Federal (Públicas).

Por tal motivo, en el presente trabajo hago una breve descripción de los puntos básicos más necesarios para adquirir o construir un Bien-Inmueble, señalando las características de lo que es un financiamiento, los diferentes tipos que existen, los requisitos que se solicitan al interesado para otorgarle dicho financiamiento, y sobre todo conocer las instituciones que lo otorgan.

Los tiempos por los que esta pasando actualmente nuestro país, nos hacen reflexionar aún más sobre el impacto de la falta de vivienda en las grandes y pequeñas ciudades de todo México, y en que, esto hace que toda perspectiva de progreso personal se vea afectado de una manera importante, sin contar con lo difícil que es poder sobrevivir con los cambios tan variables de la economía y política del país. Además de no saber los cambios que puedan surgir cada día.

**Por ello presento este trabajo analizando específicamente cada una de las instituciones que otorgan crédito y sus requisitos particulares.**

**También hice una investigación sobre la forma de tomar el Tratado de Libre Comercio con Norteamérica, con ventajas y desventajas que tenemos los ingenieros civiles mexicanos con respecto a trabajo, ingresos, cursos de actualización, tecnología de vanguardia, trámites de migración y la competitividad con las empresas extranjeras por la asignación de las obras en diferentes países, además de muchas más diferencias, que nos invitan a poner todo de nuestra parte para prepararnos y enfrentar el reto con mucha responsabilidad, y darnos cuenta que si podemos competir con los extranjeros.**

**Tenemos que prepararnos para sobrevivir el gran reto que el tratado significa para todos los Mexicanos.**

## **1.1. DEFINICION DE FINANCIAMIENTO**

**El financiamiento es la incorporación del capital, para obtener beneficios físicos o económicos.**

**Para fines prácticos, obtener financiamiento es recibir un crédito. El nuestro es un mundo de crédito, el crédito se ha vuelto una parte integral en nuestras vidas y parece que en lo futuro su importancia será aún mayor. Por lo tanto, es vitalmente necesario para todos nosotros que entendamos con toda claridad lo que es el crédito, lo que hace, como lo puede hacer y que es lo que no puede hacer.**

**En su definición más simple, podemos decir que CREDITO ES UN MEDIO DE CAMBIO DE ACEPTACION LIMITADA; es la capacidad de obtener un préstamo respaldado por una promesa de pago dentro de un período de tiempo.**

**Siendo más específicos, el crédito se otorga por el vendedor al comprador y actúa como un medio de cambio en cuanto a que facilita el paso de las mercancías, bienes y servicios entre ellos. El crédito visto como medio de cambio tiene características particulares. Es un medio de cambio que se crea al tiempo de la transacción y que surge con el propósito de facilitar ese cambio en particular; y que después de haber sido**

aceptado, no termina la transacción; implica una promesa de que en un cierto tiempo futuro se pagará en su totalidad.

Por otra parte, en tanto que es cierto que el comprador tiene la opción de examinar las mercancías, bienes o servicios para ver si valen el precio que le pide el vendedor y ofrecer su crédito por ellas, el vendedor también tiene un derecho de hacer una investigación del comprador y decidir si aceptar al individuo como un riesgo de crédito. Es a causa de estos dos elementos, RIESGO y TIEMPO, que se encuentran en cada transacción de crédito, que éste tiene una aceptación limitada.

A menudo se confunde el crédito con riqueza o capital. Dado que el crédito es intangible, podría ser cualquiera de las dos cosas, si entendemos que riqueza son mercancías materiales escasas que son transferibles y útiles, y el capital se define como riqueza que se usa con propósitos de una producción posterior. Por lo tanto el crédito que es intangible no es ni riqueza ni capital, pero si es un instrumento que transfiere riqueza y capital, permitiendo a la primera que se use más productivamente.

Como es señalado anteriormente, el crédito mismo es intangible; sin embargo, puede representarse por un documento tangible. El documento en sí no es crédito, es simplemente un instrumento de crédito.

Los diversos instrumentos de crédito llevan consigo ciertos derechos legales, por lo tanto confieren algunos poderes.

Aún cuando dan exactitud y calidad definitiva a la promesa de pago estos son de diversos tipos y cada uno tiene su definición legal, específica y su uso propio. Pero la tarea de evaluación del crédito debe concentrarse en la calidad de la promesa, más bien que en el documento mismo.

Siendo la nuestra una economía de producción y distribución masivas, se ha dicho que el crédito es el lubricante que hace que nuestro sistema económico trabaje. El crédito debe ser del tipo que se analiza a fondo y se justiprecia antes de su aceptación; Debe ser del tipo que no constituya una carga para las personas o los negocios para hacer frente a los pagos futuros; una carga que en algunos casos nulifica todos los beneficios y el disfrute de las mercancías, servicios y bienes recibidos.

En este mundo, el crédito facilita a todos los consumidores la obtención de mercancías, bienes y servicios para su beneficio propio y el de las instituciones que lo otorgan.

De acuerdo con la información anteriormente descrita, puedo concluir que el crédito es :

**Un instrumento intangible representado por un documento, que se lleva a cabo entre comprador y vendedor y que facilita la transferencia o cambio de riqueza y capital para obtener mercancías, bienes o servicios y el disfrute de estos mismos, aceptando un riesgo y un tiempo para el pago del mismo.**



## **1.2. REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN DE FINANCIAMIENTO**

**Las instituciones que otorgan créditos, saben que cada operación implica un riesgo que deben ser capaces de evaluar, y que tienen que limitar las probabilidades de estos riesgos, para emitir juicios firmes e imparciales que deberán traducirse en decisiones.**

**Como estas instituciones de crédito operan más con dinero ajeno que sus recursos propios, debe hacerse un estudio cuidadoso y detallado antes de autorizar un préstamo en el uso del crédito se requiere, como ya mencione anteriormente prevención para contrarrestar los riesgos. De ahí que la previsión y el riesgo resultan inseparables en toda operación de crédito.**

**MORALIDAD, CAPACIDAD, CAPITAL Y FINALIDAD, son los elementos fundamentales que deben ser examinados para determinar los riesgos del crédito cuando se estudia la posibilidad de concederlo.**

**La moralidad o reputación de quien solicita el crédito (el comerciante o industrial ya sea persona física o una sociedad mercantil con personalidad jurídica propia), es un elemento fundamental que debe considerarse para determinarse los riesgos del crédito y constituyen las normas de conducta de las empresas o de**

**los individuos para cumplir con sus obligaciones de toda índole, con la absoluta honradez, responsabilidad e integridad.**

**Ya que el crédito es confianza, quien hace uso de él, debe estar dispuesto a pagarlo en el tiempo en que se comprometió, y quien lo otorga debe tener la seguridad del deseo de pago de su deudor.**

**La apariencia no es suficiente para tener confianza respecto de la moralidad, hay que verificar esa presunción, hasta tener la certeza del adecuado cumplimiento de las normas de conducta, de quien está siendo evaluado.**

**Después de quedar satisfechos con el punto anterior, se procede a examinar la CAPACIDAD de pago del solicitante, pues no es suficiente que éste quiera pagar, lo importante es que lo pueda hacer, es decir, que tenga liquidez para hacerlo. Lógico es suponer que este examen debe hacerse basándose en sus principales Estados Financieros : Balanza General y estado de Pérdidas y ganancias, que es donde se refleja la situación de la empresa o individuo y el resultado de sus operaciones.**

**La capacidad de pago puede estar afectada por diversos factores ajenos al deseo de quien solicita el**

**crédito, por lo que es importante que se evalúen todos aquellos aspectos que puedan afectar la liquidez.**

**La situación económica del solicitante del crédito se estudia para determinar cuál será la rentabilidad probable de su negocio una vez que se le halla concedido el crédito y poder saber de antemano si estará en la posibilidad de cubrir las amortizaciones y los intereses en los plazos que se acuerden.**

**Sin embargo, aún cuando se asegure la capacidad del pago, quien otorga el crédito debe tener la seguridad de que el solicitante cuenta con bienes tangibles, para hacer frente al pago de la obligación contraída, al facilitarle el crédito, es decir, que cuente con un CAPITAL, el cuál lo constituye el patrimonio de la empresa o persona y está formado por propiedades, inmuebles, maquinaria y equipo en que en última instancia representan la garantía del crédito y que en el caso extremo se puede afectar para obtener la recuperación del crédito.**

**Cuando los bienes del solicitante no se consideran suficientes o adecuados para dar solidez a la operación, es necesario adicionar otras garantías tales como propiedades de otros terceros interesados en el negocio.**

**Por último, la FINALIDAD del crédito es un aspecto que se relaciona directamente con la seguridad y la liquidez. Tanto más seguro será el buen fin de un crédito, cuanto más razonable y normal sea el destino que se le dé.**

**Toda petición habrá de obedecer a un destino que redunde en provecho general de la economía y por lo tanto de la comunidad, por lo cual las facilidades crediticias deben ser fundamentalmente concedidas en beneficio de la producción y la circulación de bienes y servicios.**

### **1.3. TIPOS DE FINANCIAMIENTO EN GENERAL**

Ya se ha definido al financiamiento o crédito y se explicó como difiere de la riqueza y capital y que también puede verse como un potencial en las manos de los que lo usan así como una deuda. Hasta ahora se ha visto al crédito como un concepto y no se ha hecho una diferenciación entre los diversos tipos que existen. Son muchas las posibles clasificaciones, pero para fines de este trabajo se presentan dos grupos; el primero en función del tiempo en que deberá cubrirse el crédito y el segundo en función de la finalidad para que se use el crédito.

De ésta forma tenemos que existen tres tipos de crédito según el tiempo en que se pagará :

**\* Financiamiento a Corto Plazo.-**

Son los créditos que se otorgan a un plazo no mayor de un año.

**\* Financiamiento a Mediano Plazo.-**

Son los créditos que se otorgan por un periodo de tiempo, que fluctúa entre uno y cinco años.

**\* Financiamiento a Largo Plazo.-**

Son los créditos otorgados para periodos de tiempo de más de cinco años.

Por otra parte, según la finalidad del crédito, se tienen los siguientes tipos :

**DESCUENTOS DE DOCUMENTOS** :Este tipo de crédito se otorga esencialmente para financiar operaciones de ventas a plazos, cuando dichas ventas se han documentado con letras o pagarés.

**PRESTAMO DIRECTO** :Se destina para diversos usos, según convenga al solicitante; compra de materia prima, pago de obligaciones vencidas, cobertura de un gasto o erogación imprevista.

**PRESTAMO PRENDARIO** : Se otorga para financiar básicamente materias primas; el solicitante da en garantía prendaria materiales que almacena o mantiene en custodia.

**CREDITO DE HABILITACION O AVIO** : Son créditos típicamente de producción, encaminados específicamente a incrementar la actividad productora en la empresa.

**CREDITO REFACCIONARIO** : Estos créditos son destinados para financiar los medios de producción. es decir todo el equipo, herramienta y materiales con los cuales se produce algo.

**CREDITO HIPOTECARIO** : Es aquel, que por virtud del cual determinados bienes muebles o inmuebles, quedan constituidos en garantía del cumplimiento de una obligación, para que, en el caso de que ésta no se realice, sean destinados a satisfacer, con su importe, el monto de la deuda.

**CREDITO PARA LA VIVIENDA FAMILIAR** : Este sistema tiende al fomento de la vivienda familiar teniendo en cuenta que la integración de la familia es el núcleo principal de toda sociedad.

**CREDITO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL** : Son para crear un grupo de viviendas que cumplen con ciertos valores señalados, según la zona del país. A su vez estos créditos son para la construcción, remodelación o ampliación de la propiedad actual.

**CREDITO RURAL** : Desde el inicio de la reforma agraria se consideró éste uno de los factores determinantes del nivel de ocupación y producción en el campo, habiendo sido factores preponderantes su disponibilidad y operación adecuada para lograr el crecimiento de la producción, así como también, al de la vivienda campesina.

#### **1.4. INSTITUCIONES QUE OTORGAN FINANCIAMIENTO**

**El sistema financiero mexicano se compone de dos tipos de instituciones de crédito las nacionales (públicas) y las privadas.**

**Las empresas nacionales son empresas controladas por el gobierno federal. Las instituciones privadas, son empresas de capital privado y cuya actividad requiere autorización de las autoridades hacendarías mexicanas.**

**A continuación en los capítulos siguientes detallaremos las instituciones de crédito privadas, así como también, las instituciones de crédito públicas (federales), por separado.**



**CAPITULO SEGUNDO**  
**FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES PRIVADAS**

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **FINANCIAMIENTO EN INSTITUCIONES PRIVADAS**

#### **2.1. DEFINICION DE BANCA PRIVADA.**

**Negocio de giro, depósito, cambio, descuento y operaciones de crédito. Es un establecimiento público de crédito; según su ejercicio mercantil, puede ser agrícola, de depósito, de descuento, de emisión, de fomento, hipotecario e industrial. Su objetivo es facilitar la inversión de los capitales de sus clientes para fines productivos.**

**Las instituciones privadas, como su nombre lo indica, son empresas de capital privado (grupo de banqueros), y cuya actividad requiere autorización de las autoridades hacendarias mexicanas.**

**La diversidad de las transacciones ha motivado que las instituciones de crédito, se especialicen ya sea como bancos de ahorro, como instituciones fiduciarias, como bancos de capitalización o hipotecarios, o como bancos especializados en crédito agrícola, ejidal, para obras públicas, para comerciar al exterior y para efectuar otras operaciones financieras.**

Los organismos supervisores que autorizan y vigilan su funcionamiento y control son : SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO, BANCO DE MEXICO, S.A., COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS y LA COMISION NACIONAL DE VALORES.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, es la autoridad financiera máxima en el país; es la encargada de dirigir y controlar al sistema financiero mexicano, como principal ejecutor de las actividades financieras.

Las instituciones privadas de crédito en México, operan mediante una concesión del gobierno federal, le es otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para dedicarse a algunos grupos de operaciones de Banca y Crédito antes mencionados.

El banco de México, S.A. tiene su origen en el artículo 28 Constitucional de banco central. Es la columna vertebral del sistema bancario mexicano. El banco tiene amplias facultades para regular y controlar la estructura crediticia y monetaria de la nación. Es el que fija las reglas referentes a plazos, garantías, límites de volumen general de crédito que otorgan las instituciones a él asociados. También es el que se encarga de centralizar las reservas bancarias. Es el Banco único de emisión de billetes y monedas, está controlado por el Estado.

**Es el que pulsa la situación de la economía nacional y se encarga de idear y ejecutar la política monetaria mexicana.**

**La comisión nacional Bancaria y de Seguros, es la institución que está encargada de las labores de inspección y vigilancia de las instituciones de crédito en el país, y las de promover las medidas adecuadas para el buen funcionamiento del sistema bancario general. La inspección bancaria la lleva a cabo por medio de visitas para comprobar si su funcionamiento se ajusta a las normas legales, reglamentarias o administrativas que las rigen; la vigilancia se efectúa mediante la obtención rutinaria de datos, como son : informes, estados contables, documentos, registros estadísticos y administrativos.**

**La Comisión Nacional de Valores, se encarga en combinación con el banco de México, de aprobar las tasas máximas y mínimas de interés a que deberán sujetarse las emisiones de valores; opinar sobre el establecimiento y funcionamiento de las bolsas de valores, opinar sobre el establecimiento de sociedades de inversión.**

## **2.2. CREDITOS PARA LA CONSTRUCCION.**

A continuación mencionaré los tipos de créditos más actuales que los bancos tienen para la adquisición o construcción de un bien inmueble, estos créditos se pueden otorgar a las personas físicas o a empresas, tienen requisitos diferentes según sea el caso de quien lo solicite y para qué. Los créditos son :

+ **CREDITO CON REFINANCIAMIENTO** :Es un esquema con refinanciamiento de intereses, que le permita conservar mayor liquidez, ya que usted realiza pagos mensuales que se ajustan semestralmente con base a la inflación presentada en los seis meses anteriores, cubriendo estos parcialmente los intereses generados cada mes, incrementándose el saldo del crédito en relación a los intereses no cubiertos. El financiamiento consiste en un crédito adicional automático que le permite aplicar los intereses que su pago mensual no alcanza a cubrir al saldo insoluto.

+ **CREDITO CLASICO** : Esquema sin refinanciamiento que permite que su pago mensual inicial se mantenga fijo de continuar las tasas de interés en un escenario de disminución, permitiéndole que desde el primer momento cubra el total de intereses devengados y una parte de capital con lo que terminará de pagar su crédito en un plazo menor ya que sus pagos cubrirán mayor capital que las tasas de interés continúen a la baja;

así mismo el pago mensual solo se ajustará cuando se presenten incrementos a las tasas que fluctúen en el mercado.

+ **CREDITO TRADICIONAL** :Esquema sin refinanciamiento de intereses en el cual su deuda disminuye desde el primer pago mensual, ya que en cada pago que usted realice liquida el total de los intereses generados en el mes y amortiza capital en forma creciente; ajustándose dichos pagos mensuales con base en la tasa de interés que rija en el momento y a diferencia del crédito clásico, el pago por millar será el que resulte de considerar la tasa de interés vigente a la fecha de autorización de su crédito y el plazo seleccionado.

#### LIMITES DE CREDITO DE ACUERDO AL VALOR DE LA VIVIENDA :

Media.....	de .....	120,000	.....	a ....	666,000	.....	80%
Media Especial....	de ...	667,000.....	a.....	760,000..		533,000	
Residencial.....	de ..	761,000	.....	a....	1'600,000.....	70%	

## **2.3. POLITICAS A SEGUIR PARA LA CONCESION DE UN CREDITO.**

Quando el crédito es para construir un inmueble;

### **UNIDAD INDEPENDIENTE :**

- Escritura original del terreno o promesa de venta.
- Presupuesto de la obra a ejecutar
- Copia del lineamiento, que no exceda de seis meses.
- Recibo del depósito para garantizar el pago de las boletas por servicio de agua.
- Copia de la licencia de construcción.
- Si el terreno está dividido, oficio de ésta.
- Plano a escala del inmueble que se construirá que es diferente a la garantía.
- Tarjetas para las visitas del valuador.
- Solicitud del crédito.

### **UNIDAD EN CONDOMINIO :**

- Copia de la licencia de construcción bajo el régimen de condominio.
- Oficio de la dirección de aguas y saneamiento, autorizando la construcción en condominio.

- Oficio de ingeniería sanitaria de la Secretaría de salubridad y asistencia, autorizando la construcción en condominio.
- Descripción del edificio.
- Descripción de las partes comunes.
- Descripción de las partes susceptibles de apropiación individual, expresando superficie y colindancias.
- Valor del inmueble de cada parte susceptible de aprobación individual.
- Escritura constitutiva del condominio y reglamentos.

La documentación que en la actualidad los bancos requieren de los solicitantes, la resumiremos en tres grupos principales que son :

**DOCUMENTACION FINANCIERA :  
(COMPROBACION DE INGRESOS )**

- +Carta del centro de trabajo donde labore (Hoja membretada) suscrita por la empresa y en donde conste :  
antigüedad, puesto, sueldo (periodicidad), bonos, otras prestaciones en efectivo, nombre, puesto y teléfono de quien suscribe la misma.
- +Original y copias del recibo del pago de los últimos dos meses.
- +Original y dos copias del estado de cuenta de sus chequeras ( nacionales o extranjeras ) o de inversiones en renta fija, de los últimos seis meses.



- +Original y copia de la declaración del ISR.**
- +Copia de los talonarios de recibos de renta de los últimos seis meses, de los contratos de arrendamiento y títulos de propiedad de los inmuebles arrendados, cuando los ingresos se obtengan por este medio.**

#### **DOCUMENTACION LEGAL :**

- +Copia certificada y tres copias fotostáticas del acta de nacimiento y de matrimonio del solicitante.**
- +Tres copias del título de propiedad (escrituras) del inmueble.**
- +Si el título de propiedad es solo del terreno, se requiere copia del aviso de terminación de obra.**
- +Tres copias de las dos últimas boletas de pago de predial y agua.**
- +Tres copias del contrato de promesa de compra venta del inmueble (sólo en caso de adquisición).**
- +Tres copias del acta de matrimonio del propietario del inmueble, o en caso de ser soltero acta de nacimiento ( sólo en caso de adquisición).**
- +Tres copias del reglamento o escritura del régimen de propiedad en condominio o tabla de indivisos (en su caso).**
- +Si el inmueble se encuentra gravado; dos copias del último recibo de pago de la deuda que originó el gravamen e instrucción de cancelación del mismo a nombre de algún notario de la plantilla del banco.**
- +Forma migratoria FM2 ( Sólo en caso de ser extranjero).**

**+Dos copias del contrato o título de crédito en el que conste el pasivo derivado por la reciente adquisición, construcción o remodelación y el cual no sea mayor de seis meses (sólo en créditos para pago de pasivos).**

## **DOCUMENTACION TECNICA :**

**En caso de adquisición y pago de pasivos :**

**+Copia de los planos arquitectónicos del inmueble.  
+Dos fotografías de la fachada del inmueble.**

**En caso de construcción y remodelación :  
( Terminación de obra ).**

**+Dos fotografías de la fachada del inmueble o de la obra negra (según sea el caso).  
+Copia de los planos estructurales, de instalaciones hidráulicas, eléctricas, especiales (gas, calefacción, intercomunicación, etc.) debidamente autorizados.  
+Original y copia del presupuesto de la obra en formatos establecidos por el banco, considerando las especificaciones de la obra por separado y firmados por el responsable.  
+Original y copia del calendario de obra.  
+Dos copias de la licencia de construcción (en remodelación sólo será necesaria si la superficie ya construida será incrementada.**

- +Dos copias de alineación y número oficial.**
- +Dos copias del uso del suelo.**
- +Dos copias de oficio de subdivisión o fusión de terreno.**
- +Copia de la memoria de cálculo de la construcción.**
- +Copia del pago de derechos ante las autoridades por servicios municipales (agua y drenaje).**

**Todos los estudios e investigaciones que lleve a cabo el banco, tendrán un costo que tendrá que pagar el solicitante del crédito, y que se menciona a continuación :**

#### **GASTOS INICIALES :**

- +Estudio técnico.**
- +Investigación de referencias.**

**El costo del estudio técnico es de 2.6 al millar sobre el valor del inmueble más N\$ 100.00 de base. El de la investigación de referencias es de N\$ 100.00 por cada persona que participe en el contrato del crédito.**

#### **GASTOS Y COMISIONES QUE DEBERA CUBRIR UNA VEZ AUTORIZADO SU CREDITO:**

- +Supervisión de obra.**

- +Avalúo.**
- +Comisión por apertura de crédito.**
- +Gastos notariales.**
- +Cargos por desplazamiento para realizar los estudios e investigación requeridos.**

**El costo de éstos servicios es variable. ya que depende de las tasas de interés actuales (al día), así como del importe solicitado y del precio del inmueble que se quiera comprar.**

## **2.4. GARANTIAS QUE PIDE EL BANCO PARA PODER DAR EL CREDITO.**

**El Banco le exige al solicitante una garantía, como un requisito de seguridad para el banco, es lo que nosotros llamamos un fiador o es aquella persona que va a responder o pagar en lugar de nosotros por no cumplir el crédito.**

**Existen tres contratos de garantía, que son :**

**+FIANZA.-Es una seguridad personal; el acreedor en vez de correr el riesgo de la insolvencia de su deudor, hace añadir a ese deudor otro deudor accesorio y aumenta sus posibilidades de pago.**

**En otras palabras podemos definir la fianza como, un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si este no lo hiciera. Es una obligación preexistente, es unilateral porque, solo engendra obligaciones para uno de los contratantes; para el fiador.**

**Hay varios tipos de fianzas, y son los siguientes :**

**FIANZA LEGAL : Cuando la obligación del fiador está consignada ante la ley.**

**FIANZA JUDICIAL** : La que se constituye por mandato de un juez.

**FIANZA GRATUITA** : Cuando el contrato es unilateral, cuando solo al fiador se obliga.

**FIANZA ONEROSA** : Es aquella en que el fiador recibe por su obligación, una contraprestación del deudor principal.

Los requisitos que debe tener una persona para ser fiador, es que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza.

**PRENDA** : Es la acción de dar una cosa o mueble para seguridad de una obligación, es decir sacar una prenda o alhaja para asegurar una deuda o para la satisfacción de un daño recibido. hablando legalmente, la palabra prenda es un derecho real constituido sobre bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

El contrato de prenda es aquel por medio del cual el deudor afecta un bien mueble enajenable con derecho real sobre el mismo, para garantizar al acreedor el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Los requisitos que deben satisfacer las cosas para que puedan ser objeto de contrato de prenda son : debe ser un bien mueble, y debe ser un bien creíble, enajenable y un bien que éste en el comercio.

La finalidad del contrato de prenda es servir de garantía para el cumplimiento de una obligación; si la obligación garantizada no es cumplida, el acreedor prendario tiene derecho para hacer vender la cosa dada en prenda y aplicar su valor, al pago de la obligación.

**HIPOTECA** : Es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados, es decir, bienes inmuebles. la hipoteca es derecho real porque va directamente sobre el inmueble; permite al titular de este derecho obrar sobre el inmueble, sin intervención de una persona.

La hipoteca se extiende aunque no se exprese :

- +A las acciones naturales del bien hipotecado.
- +A las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados.

**+A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario de la finca.**

**+A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.**

**Si la hipoteca de una construcción, se refiere a una construcción aplicada sobre el terreno propio del deudor, también queda comprendido el terreno.**

**La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviera término por su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.**

**Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una obligación menor que la obligación. La hipoteca necesaria durara el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza.**

**En resumen la fianza es una seguridad personal que viene a aumentar la posibilidad del pago, puesto que el acreedor, en vez de tener un deudor, tiene dos (deudor y fiador).**



**La prenda es otro procedimiento al cual puede acudir el acreedor para evitar que la insolvencia del deudor imposibilite su crédito, afectar un bien del deudor, este bien le sirve de garantía del cumplimiento de su obligación.**

**La hipoteca también es otro método al que se acude para evitar la insolvencia del deudor, y no se imposibilita su crédito. Esta recae sobre bienes inmuebles.**

**CAPITULO TERCERO**  
**FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES PUBLICAS**

## **CAPITULO TERCERO**

### **FINANCIAMIENTO DE INSTITUCIONES PUBLICAS.**

#### **3.1. DEFINICION DE INSTITUCION PUBLICA.**

Instituciones nacionales u organizaciones auxiliares de crédito, cuyo capital lo aporta en más de un 51 % el Gobierno federal. Estas instituciones Públicas actúan como reguladoras y supervisoras del sistema crediticio en general, así como de la definición y ejecución de la política monetaria mexicana, las instituciones nacionales son empresas controladas por el Gobierno federal y cuya actividad esta determinada a fomentar o desarrollar un área específica de la economía mexicana.

Las instituciones nacionales de crédito, como ya mencionamos anteriormente, son propiedad en su mayor parte ( 51% ) del gobierno federal. La razón principal de su existencia estriba en la necesidad; unas veces por razones políticas y otras por razones de desarrollo económico; de refaccionar a empresas que no son sujetas indeseables de crédito a los que la banca privada elude por las pocas posibilidades de recuperar el monto de los créditos concedidos, o por refaccionar a empresas consideradas indispensables para el desarrollo económico de la nación.

A continuación estudiaremos el funcionamiento y las características peculiares de las instituciones nacionales de crédito.

### **NACIONAL FINANCIERA, S.A.**

Después del Banco de México, NAFINSA (Como mejor se le conoce) es la institución más importante dentro del sistema bancario. Se fundó en 1934. NAFINSA opera principalmente como banco de desarrollo económico y es el proveedor de fondos más importantes para fines de desarrollo económico. También actúa como agente del Gobierno federal para la negociación y administración de empréstitos extranjeros, así como para el control del crédito internacional para préstamos públicos y privados.

NAFINSA es una inserción conjunta entre el sector privado y el público y con miembros en su administración de ambos sectores, aunque por razones de propiedad mayoritaria el sector público domina. Tiene una relación muy singular con el Banco de México, esta relación no es solamente estructural sino también desde el punto de vista financiero. es usada como un agente de la política monetaria del Gobierno Mexicano.

Cuenta con las siguientes atribuciones :

- Actúa como fiduciaria, especialmente del Gobierno federal.
- Ser el agente para la emisión y colocación de títulos con deuda de vencimiento mayor de un año del Gobierno federal.
- Se encarga de todo lo relativo a negociación, contratación y manejo de créditos a mediano y largo plazo de instituciones extranjeras privadas, gubernamentales e intergubernamentales cuando como requisito se exija que los garantice el Gobierno Federal.
- Vigilar y dirigir el funcionamiento de las bolsas de valores.
- Obtener concesiones para el aprovechamiento de recursos naturales, que aportará a empresas cuya creación promoverá.

## **BANOBRAS**

Es una institución de banca de Desarrollo dedicada básicamente a impulsar el fortalecimiento económico del municipio, mediante el otorgamiento de créditos con tasa de interés preferenciales. Esta institución recibe del Gobierno federal los recursos para realizar proyectos de diversos tipos y necesidades, de los estados que componen al país. es decir que los recursos que vienen de los prestamos del extranjero BANOBRAS los destina a apoyar principalmente los proyectos de :

- Agua potable y alcantarillado.
- Pavimentos, guarniciones y banquetas.
- Electrificación y alumbrado público.
- Caminos.
- Viviendas y reservas territoriales.

### **PATRONATO DEL AHORRO NACIONAL.**

**Se encarga de emitir, colocar, vender o pagar los bonos del Ahorro Nacional e invertir sus fondos. Está autorizado para conceder préstamos con la garantía de los propios bonos. El Patronato del Ahorro Nacional puede emitir nuevos bonos cuando se rescaten anticipadamente e inutilizarlos con la autorización de la Secretaría de Hacienda. Obviamente es una institución creada para fomentar y canalizar apropiadamente el abono interno.**

### **BANCO NACIONAL DEL EJERCITO Y LA ARMADA.**

**Efectuar operaciones de crédito con los miembros del Ejército y Armada nacionales y con las sociedades mercantiles que lo forman, como también, administrar en fideicomiso el seguro de vida del Ejército y de la Armada nacionales. Opera como institución de depósito, de ahorro, financiera, hipotecaria, fiduciaria respecto de los bienes del Gobierno federal, de los**

**estados y territorios, de los particulares y esta facultado para otorgar fianzas a sus miembros; refaccionar a las tiendas mixtas militares y de proveer la construcción de casas habitación para los generales, jefes y oficiales del Ejército.**

**Las instituciones antes mencionadas son las encargadas de manejar en algunas ocasiones los recursos dados por el Gobierno Federal, de la mejor manera posible, para que estos recursos se utilicen en bien de muchas personas necesitadas y de escasos recursos económicos.**

### **3.2. SISTEMA DE CREDITO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

Siendo el problema de la vivienda uno de los más agudos en México, ha sido preocupación constante del Gobierno Federal y de la iniciativa privada dar solución al mismo. Con este propósito se han promulgado leyes que contienen disposiciones relativas a la solución de este problema, así la Ley general de Instituciones de Crédito, permite que aquellas instituciones que realizan operaciones de depósito y ahorro, puedan canalizar sus recursos hacia el préstamo para la vivienda de interés social.

Dicha Ley General de Instituciones de Crédito, faculta expresamente a los Bancos para que los abonos mensuales sean iguales durante la vigencia del préstamo, la idea de establecer esta forma de pago es para fortalecer y favorecer a las clases económicamente bajas, que en la mayoría de los casos cuentan con ingresos fijos (salario mínimo) y se han hecho a la idea de que en lugar de rentar estén invirtiendo parte de sus ingresos mensuales, en su propio beneficio y que procuren tener un hogar al término de los 15 años de ahorro, libre de gravámenes y sin la obligación de pagos a futuro. Este tipo de préstamo va agregado de un seguro de vida por el importe insoluto del préstamo, de manera que en el caso de fallecimiento, los herederos pueden recibir la propiedad libre de todo gravamen; además, se asegura contra incendio y otras eventualidades,



**pagándose los abonos mensuales de capital e interés junto con la cuota del seguro.**

**El sistema de ahorro y préstamo para la vivienda familiar tiende al fomento de la integración de la familia, la Ley General de Instituciones de Crédito, regula este tipo de crédito como necesario y benéfico en el fomento de las relaciones familiares.**

**El sistema de ahorro y préstamo para la vivienda familiar funciona y se desarrolla en tres períodos :**

**PRIMERO.-Se lleva a cabo la integración, que consiste en la entrega de pequeñas cuotas en forma periódica, sistemática y uniforme, hasta ahorrar el 35% del valor de la casa que quiera construir el suscriptor.**

**SEGUNDO.-Es el otorgamiento del crédito, y la construcción principia cuando el suscriptor a ahorrado el citado 25% y el banco le abre el crédito por el 25% restante.**

**TERCERO.-Es la amortización, que consiste en aquel que se hace al banco, como pago del préstamo mediante amortizaciones mensuales, correspondientes al interés y al capital.**

**Este tipo de préstamo ha sido en las últimas épocas ofrecido por el banco, procurando resolver en parte el problema de vivienda de nuestro capital y de las principales ciudades del país, mediante el ofrecimiento de planes para el financiamiento de conjuntos habitacionales de interés social, además de los conocidos edificios multifamiliares.**

**El préstamo hipotecario para la vivienda de interés social es un crédito que concede una institución autorizada por la Ley a una persona debidamente calificada como sujeto de crédito, de acuerdo con ciertas normas para la compra o construcción de sus casas habitación o departamentos en condominio siempre y cuando dicho inmueble tenga un valor estimado, por el avalúo realizado por la institución.**

**Para promover y coordinar la inversión, el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, construyó los fideicomisos en el Banco de México, S.A.**

**Uno es el Fondo de Garantía y apoyo a los Créditos para la Vivienda (F.O.G.A.) y el segundo el Fondo de Operación u Descuento Bancario a la Vivienda (F.O.V.I.).**

La utilidad de los apoyos con cargo al primer fideicomiso son otorgados a la banca privada mediante convenios especiales que se refieren únicamente a créditos destinados a la vivienda de interés social y que reúnan los siguientes requisitos :

- El crédito es por el 80% del costo de la vivienda.
- El plazo mínimo será de 10 años, y el tipo de interés no será superior al 9% anual.
- Los pagos mensuales por capital no excederán del 20% del ingreso mensual familiar del acreditado.

El fideicomiso constituido a través del F.O.V.I., se creó con el propósito de promover y coordinar el programa de financiamiento de vivienda, procurando la participación directa de la banca y de otros sectores autorizados en la realización de proyectos específicos de la vivienda.

El banco de México, por medio de una serie de circulares y considerando las disposiciones legales sobre la materia, ha establecido las reglas de operación de estos créditos , dentro de las cuales están las siguientes :

- +El préstamo se destinará exclusivamente para la compra o construcción de casa habitación,

unifamiliar o departamentos en condominio, para el uso del acreditado y su familia.

+Los préstamos no excederán del 80 % del valor del inmueble y se garantizarán en primer lugar sobre dicho inmueble libre de todo gravamen. El 20% restante lo debe de aportar el solicitante en efectivo o construirlo en una cuenta especial de ahorros o estar representados, en parte o en su totalidad por el terreno en el cual se construirá.

+Los plazos de amortización son de 10 años mínimo y 15 años máximo y el interés, como ya se mencionó es del 9% anual, dentro de las condiciones que se le exigen.

A fin de que el solicitante de estos préstamos se califique como sujeto de crédito, es indispensable que se trate de una persona física, capacitado legalmente y que no sea propietario de una unidad habitacional. Así mismo debe tener solvencia moral, económica y arraigo en su trabajo. La capacidad de pago del sujeto de crédito debe ser proporcional al monto del préstamo que solicita.

### **3.3. INSTITUCIONES QUE OTORGAN CREDITO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

**A continuación se describen algunas de las instituciones encargadas de proporcionar vivienda de interés social para los trabajadores de México, así como de algunos requisitos, condiciones que dichas instituciones le piden al solicitante para poderle dar vivienda de interés social.**

#### **INFONAVIT**

**El Instituto del Fondo nacional de la Vivienda para los Trabajadores sólo otorgará créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el propio instituto.**

**Los créditos que otorga el Instituto a los trabajadores se aplicarán a :**

- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.**
- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores.**
- El pago de pasivos contraídos por los trabajadores con terceros, por alguno de los conceptos antes mencionados.**

Los créditos a los trabajadores tendrán las siguientes características :

- Devengarán un interés del 4% anual sobre los saldos insolutos.
- Tratándose de créditos para adquisición o construcción de sus habitaciones, el plazo no será menor de 10 años, pudiéndose otorgar hasta un plazo máximo de 20 años.
- En el caso de créditos para reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones, o el pago de pasivos al que se refiere la regla que antecede, podrán fijarse plazos menores a los señalados a propuesta del consejo de administración.
- Los trabajadores podrán ejercer el crédito que se le otorgue en la localidad que ellos designen.
- Los trabajadores que obtengan crédito del instituto no estarán obligados a pagar enganche alguno.
- Cuando un trabajador reciba un crédito del instituto, el 40% del importe de los depósitos que en su favor se hayan acumulado hasta la fecha se aplicarán como pago inicial del crédito concedido.

Durante la vigencia de los créditos concedidos a los trabajadores, se continuará aplicando el 40% de las aportaciones patronales hechas a su favor, al pago de los abonos subsecuentes que deba hacer el trabajador.

- Los descuentos o abonos que se hagan a los trabajadores con salarios mínimos para el pago de los créditos que le haya otorgado el instituto, deberán haber sido aceptadas por escrito por los propios trabajadores y no podrán exceder del 20 % de sus salarios integrados mensuales.**
- Los descuentos o abonos que se hagan a los trabajadores con salarios superiores a los mínimos para el pago de los créditos que les haya otorgado el instituto, deberán haber sido aceptados por escrito por los propios trabajadores y no podrán exceder del 25% de sus salarios integrados mensuales.**

**Los descuentos a que se refieren los incisos anteriores deberán ser hechos por los patrones y enterados junto con el descuento del 1% por concepto de cuotas de administración, operación y mantenimiento del conjunto en los términos del reglamento respectivo.**

**Los descuentos o abonos que se hagan a los trabajadores se calcularán sobre la base de la cantidad que perciba cada trabajador por concepto del salario integrado en los términos de la ley federal del trabajo.**

**Los créditos que el instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los**

**casos de incapacidad total permanente o muerte, para que libere al trabajador o a sus beneficiarios de la obligación derivada de los mismos. El costo de este seguro quedará a cargo del instituto.**

**El plazo para redimir los préstamos será voluntario para los trabajadores y obligatorio para el instituto, de tal suerte que los acreditados podrán en cualquier momento hacer pagos sobre el saldo insoluto del capital que tenga hasta la fecha en que lo liquiden, estando por su parte el instituto obligado a recibir el pago parcial o total del capital. Cuando el trabajador liquide el crédito, el instituto deberá liberar el gravamen, si fuere el caso al inmueble correspondiente.**

**Los trabajadores que ya hubieran recibido algún crédito del instituto, no podrán recibir otro del mismo instituto, mientras no hayan liquidado el anterior.**

**En el caso de las viviendas unifamiliares o en las viviendas en condominio, el valor de los términos urbanizados no deberá exceder del 35% del importe total de los créditos que se otorguen a los trabajadores para la adquisición de sus viviendas, o para la construcción de las mismas.**

**El instituto vigilará que los créditos y los financiamientos que otorgue se destinen precisamente al fin para el que fueron creados, y se cumpla con las normas y calidades que previamente acuerda el instituto.**



## **FOVISSSTE**

**Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicio Social para Trabajadores del Estado.**

**Tratándose de crédito para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de la vivienda las cantidades se entregarán por administraciones parciales de acuerdo con la obra ejecutada y conforme al contrato que elabore el Fondo de Vivienda ISSSTE.**

**La vivienda a la que se vaya a destinar este crédito deberá pertenecer al solicitante totalmente y no tener ningún gravamen de adeudo.**

**AMPLIACION :Construcción nueva que se incorpora a una ya existente y que satisfaga adecuadamente las necesidades requeridas como son : recamaras, cocina, baños, etc.**

**MEJORAMIENTO :Obra que se realizará básicamente en los acabados tanto anteriores como exteriores tales como cancelería, muebles de baño, lambrines, pisos, etc. no modificándose el proyecto arquitectónico estructural original.**

**REPARACION** :Obra necesaria que se lleva a cabo como consecuencia del deterioro físico de un inmueble, causado por el tiempo y los elementos naturales, lluvia, viento, sismo, etc. Y consiste en cambios o readaptación de los daños ocasionados por los elementos antes mencionados, no considerándose ningún cambio en el proyecto original. Si el presupuesto de obra excede de la cantidad autorizada, la diferencia deberá ser invertida previamente a la primera ministración que por avance de obras se la entregue al trabajador los gastos de escrituración serán por cuenta del acreditado.

#### **REDENCION DE PASIVO POR CONCEPTO DE VIVIENDA.**

Se considera redención de pasivo o hipoteca cuando exista una escritura de mutuo con interés y garantía hipotecaria o reconocimiento de adeudo ante notario a nombre del solicitante derivado del financiamiento para la compra venta de casa familiar, departamento en condominio, construcción de casa, reparación, ampliación de casa propia, Para efectos de crédito, FOVISSSTE, no se considera redención de pasivo cuando existe un contrato privado de compra venta.

## **ADQUISICIONES EN PROPIEDAD DE VIVIENDA DE TERCEROS.**

En la compra de una vivienda (unifamiliar o de régimen de condominio) a un tercero, así sea particular, una institución de crédito, inmobiliaria o fraccionamiento.

Los créditos que otorga FOVISSSTE no podrán ser destinados a la adquisición de casas de paoductos. Se consideran como tales todas aquellas propiedades que tengan áreas rentables, accesorias, locales comerciales.

## **CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN TERRENO PROPIO.**

Es la ejecución de una obra de acuerdo a un proyecto arquitectónico y estructural y con características de cada habitación unifamiliar sin posibilidad de adaptación para locales comerciales departamentales y que reúna los requisitos que marca el departamento de obras públicas de cada entidad federativa.

Si el presupuesto excede de la cantidad autorizada a la diferencia deberá ser invertida previamente a la primera ministración, que por avance de obra se le entregue al trabajador.

El trabajador tiene plena libertad para escoger al profesional que mejor garantice sus intereses en la elaboración de sus planos o en la construcción, reparación y ampliación de su vivienda. El profesional deberá tener cédula registrada ante la dirección general de profesiones de la S.E.P.

Tratándose de créditos para la construcción, reparación o ampliación de la vivienda las cantidades se entregarán por administraciones parciales de acuerdo con la obra ejecutada y conforme al contrato que elabore el fondo de la vivienda ISSSTE.

## FONHAPO

Fondo nacional de Habitación Popular, otorga créditos para el desarrollo de vivienda, con las siguientes características :

**-LOTES Y SERVICIOS.**-Financiamiento de fraccionamientos populares con dotación de infraestructura individual o comunal. Este programa puede incluir la edificación de una vivienda provisional.

**-VIVIENDA MEJORADA.**-Crédito para la edificación de vivienda con desarrollo gradual, a partir de una unidad básica de servicios o un espacio habitable de usos múltiples.

**-VIVIENDA MEJORADA.-**este programa tiene dos modalidades de financiamiento;

**+Mejoramiento de asentamientos existentes,** mediante acciones de ampliación rehabilitación, mejoramiento de las condiciones sanitarias de las viviendas, introducción o mejoramiento de redes de infraestructura, así como la protección jurídica de los pobladores a través de la adquisición del inmueble.

**+Adquisición de vivienda a terceros por los propios inquilinos agrupados en organizaciones legalmente constituidas** En aquellos inmuebles que los requieran se podrán financiar, además de la adquisición del inmueble, obras para su mejoramiento y rehabilitación.

**-VIVIENDA TERMINADA.-**Financiamiento para la edificación de vivienda que, en un proceso único de construcción, cumpla con las necesidades de área construida, privacidad y servicios.

**SUJETOS DE CREDITO.-**Para la operación del fideicomiso se reconocen los siguientes sujetos de crédito:

**-Organismos de la administración pública centralizada.**

- Gobiernos de los Estados, municipios y organismos de la administración pública paraestatal.
- Instituciones nacionales de crédito autorizadas, que operen de acuerdo a la ley reglamentaria del servicio de banca de crédito.
- Sociedades cooperativas.
- Organizaciones sociales y mercantiles legales constituidas, que realicen programas de vivienda.

### **BENEFICIARIOS FINALES.**

Los beneficiarios de los financiamientos deberán cumplir con el siguiente perfil :

- Ser persona física, preferentemente no asalariada y mayor de edad.
- Tener un ingreso total no mayor de 2.5 veces el salario mínimo regional.
- No poseer propiedad inmobiliaria en la localidad en cuestión, excepto en el caso de programas de vivienda mejorada.
- Tener dependientes económicos.

Para los programas de vivienda, los costos máximos por acción que pueden ser repercutidos a los beneficiarios, serán los siguientes :

LOTES Y SERVICIOS: Hasta 600 veces el salario mínimo regional diario.  
VIVIENDA PROGRESIVA : Hasta 2000 veces el salario mínimo regional diario.  
VIVIENDA MEJORADA: Hasta 1150 veces el salario mínimo regional diario.  
VIVIENDA TERMINADA : Hasta 2000 veces el salario mínimo regional diario.

### PORCENTAJES DE FINANCIAMIENTO

El FONHAPO podrá financiar hasta el 100% del costo de la obra civil de los programas de vivienda, de lotes y de servicios. En los casos en que el acreditado con terreno, estudio y proyecto, en los créditos para la adquisición de inmuebles, el fideicomiso dará créditos hasta por el 95% del costo de estos conceptos.

Al autorizarse el crédito en base al número de veces del salario mínimo, se fijan las siguientes condiciones financieras; porcentaje de enganche, y tasa de afectación inicial. Así mismo, se hace una estimación preliminar del plazo en que se recuperará el crédito.

### GARANTIAS :

Para contraer cualquier tipo de crédito se deberán ofrecer garantías a satisfacción de FONHAPO. Estas podrán ser cualquiera de las siguientes :

- Garantía hipotecaria.
- Aval del Gobierno del Estado.
- Garantía de afectación de participaciones fiscales de la federación para los Gobiernos de los Estados y Municipios.

Cualquier tipo de garantía distinta a las anteriores, deberá someterse a la aprobación del H. Comité y de distribución de Fondos.

Quando exista retraso de la terminación de las obras se establecen las siguientes sanciones :

- Al cumplirse la fecha contractual de terminación de obra, se comenzará a pagar por cada día de retraso 1 al millar del monto total ejercido.
- Dado que los retrasos de la obra implican supervisión adicional, se cargará una cantidad mensual adicional, equivalente a la que resulte de dividir el 2% del total del crédito entre el número de meses de obra originalmente pactadas.

En los créditos que tengan retraso en la recuperación, se cargarán intereses moratorios de acuerdo con el siguiente criterio :



**-El acreditado entrará en estado de mora a los 30 días de vencimiento del pago y cubrirá una penalidad equivalente al 1.10 del costo porcentual promedio que fije el Banco de México, para el mes no cubierto.**

**Los intereses moratorios en ningún caso podrán al saldo insoluto prestado.**

**CAPITULO CUARTO**  
**IMPACTO FINANCIERO DE LA CONSTRUCCION**  
**ANTE EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO**  
**DE NORTEAMERICA.**

## **CAPITULO CUARTO**

### **IMPACTO FINANCIERO DE LA CONSTRUCCION ANTE EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO DE NORTEAMERICA.**

#### **4.1. SERVICIOS DE CONSTRUCCION.**

En cuanto al Acuerdo de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá, lo que hemos hecho es detectar los posibles problemas, creo que eso ya nos abre cauces para poder llegar y buscar las mejores alternativas posibles.

Primero que nada, necesitamos como toda la industria cambiar nuestra mentalidad y empezar a pensar con una nueva mentalidad exportadora. Debemos negociar, aplicando el principio de reciprocidad relativa, A que me refiero con este principio ? a lo siguiente : Al establecer un Acuerdo de Libre Comercio, lo que se busca a primera instancia es mejorar las economías de los países integrantes, principalmente las economías de los más débiles, con el propósito de que puedan ser mayores consumidores, que tengan mayor capacidad de consumo. Y para lograr equiparnos con las contrapartes, tienen que otorgárseles a las de menor desarrollo ciertas ventajas, que deben ser muy bien definidas y que deben irse reduciendo con el tiempo; Por qué se les tiene que dar esas ventajas ? Por que en primer lugar, los países

menos desarrollados ya les están dando ventajas sin darse cuenta a los países más desarrollados; En qué sentido se les dan esas ventajas ? Simplemente cualquier obra que se hace en México, se hace principalmente con equipo y maquinaria americana, entonces, sea quien sea el constructor, los Estados Unidos tienen un beneficio al poder vender todos los equipos.

En segundo, porque nosotros ya nos abrimos ante los extranjeros, en el momento en que para hacer gran parte de nuestra obra pública, tenemos que recurrir a fondos de fomento, del propio Banco Mundial, del BIRF, del BID y son riesgos internacionales, en los que puede participar cualquier país.

#### **EXPORTACION DE MEXICO A LOS ESTADOS UNIDOS.**

Los problemas con los que nos encontramos para salir a Estados Unidos y Canadá son, por un lado, reglamentaciones y sistemas diferentes en los distintos estados y localidades dentro de un mismo país. estas reglas y estas condiciones tienen una gran fuerza frente a la federación, nos encontramos con un gran problema de preclasificaciones que requiere de registros y diversas autorizaciones dentro de los estados y municipios.

La construcción es una actividad que no nada más es importadora y exportadora. Es una actividad sumamente importante, ya que realiza la estructura física necesaria para que otras industrias y gran parte de los servicios puedan ser exportados y puedan ser importadores.

Uno de los principales problemas de nuestra industria nacional, ejecutora de la infraestructura física del país, es su dependencia del Sector Público y la discontinuidad de los programas de inversión de dicho sector, cuya normatividad esta comprendida en la Ley de Obras Públicas y su Reglamento, así como la forma en que se aplica.

Las asignaciones anuales presupuestales, no se adecuan al programa de ejecución, lo que produce que haya que tener el avance de las obras u otorgar un financiamiento que no es reconocido, ya que muchas ocasiones es más costoso para el contratista parar y esperar la disponibilidad de los recursos, con el consecuente desmantelamiento de su organización productiva y el costo que esto representa.

La falta de flexibilidad en la aplicación de precios y en el reconocimiento de los aumentos reales del costo es, conjuntamente con lo anterior, causa de la descapitalización de la empresa constructora, que se ve obligada a absorber sus pérdidas y liquidez en las

depreciaciones de su equipo, que a la larga se vuelve obsoleto e imposible de reposición. El retraso sistemático del pago obliga a los contratistas a financiar las obras, sin que este financiamiento sea reconocido por el Sector Público.

Todo lo anterior, unido a la crisis de los años ochentas, y la competencia feroz por la subsistencia, ha descapitalizado a la industria de la construcción.

Adicionalmente las decisiones sobre las controversias entre los contratistas y el Sector Público, siempre son impuestas por los funcionarios, ante el temor de una represalia, sin poder recurrir a un arbitraje imparcial, lo que significa un tratamiento injusto hacia la industria que ha sido nacionalista. Creemos que merecemos un trabajo más justo y una atención equitativa a nuestros problemas con soluciones en las que no participe una de las partes como juez.

La normatividad excesiva, producto de la desconfianza generalizada, crea cada vez más instancias que entorpecen la agilización de los trámites y son obstáculos para la modernización, tan necesaria para lograr un país más eficiente, que está a punto de concertar un compromiso comercial con un país con altos índices de eficiencia y un poder financiero sin paralelo.

**El Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá, presenta una coyuntura de cambio, en mentalidad, en estructuras, en actitudes y en conciencias. No podemos enfrentar al país más poderoso de la tierra con una industria descapitalizada, desmantelada en sus recursos humanos y materiales.**

**Requerimos una mentalidad ordenada en lo internacional, estructuras más firmes, actitudes más decididas en la confianza, congruentes y transparentes, conciencias más responsables, un trato justo y una atención equitativa, dentro de un ambiente de solidaridad, por parte del Sector Público y de los constructores mexicanos. Si esto es necesario para enfrentar el reto del Tratado de Libre Comercio, es también necesario para el desarrollo de la industria al nivel de competencia, que este enfrentamiento requiere. Hay que promover el cambio, instalando las medidas necesarias para lograrlo, desde ahora.**

## **SERVICIOS DE CONSULTORIA.**

**Concebimos un Tratado de Libre Comercio como un mecanismo para fortalecer la economía de un país, lo que significa, en última instancia, fortalecer a las empresas nacionales al extenderles su ámbito operativo, es decir al crear un mercado más amplio y poder operar en él como si fuera el propio. Sin embargo, para que las empresas mexicanas alcancen los niveles deseables de**

competitividad internacional, es necesario además que el gobierno de México esté perfectamente consciente que la eliminación de barreras a los intercambios de bienes y servicios en el entorno norteamericano lo obliga a crear sistemas extremadamente eficientes de respaldo a sus empresas, tal y como los gobiernos de Estados Unidos y Canadá han sabido diseñar para sus propias empresas.

Las compañías mexicanas tendrán que competir directamente con compañías que gozan de mayor experiencia, que operan desde siempre en un mercado extremadamente competitivo y, sobre todo, que disponen de un universo de facilidades financieras, fiscales, tecnológicas y promocionales únicas, idóneas para apoyar sus exportaciones.

La consultoría es la actividad de servicio que hace uso de sus habilidades, experiencia, conocimientos técnicos y especializados, prestados por profesionales y especialistas de diversas disciplinas, para hacer más eficientes y menos costosas las actividades de los diversos agentes económicos. Por su naturaleza, la consultoría sirve como sustento cualitativo del desarrollo económico nacional. Es la plataforma que determina el grado de avance técnico y tecnológico especializado sobre el cual se desarrollan las actividades productivas nacionales.



Los servicios de consultoría sirven como instrumento clave de apoyo al fomento de la producción y de la productividad, así como a la obtención de economías de escalas.

Los servicios de consultoría facilitan la transferencia de tecnología y de la propiedad intelectual.

Un elemento capital que determina la adjudicación del contrato de consultoría a una compañía de otro país, en la mayoría de los casos, es el respaldo con que cuenta esa compañía de su propio gobierno, es decir, que su gobierno se compromete a realizar compras adicionales en el país que otorgaría el contrato, transferencia de tecnología, programas de entrenamiento para técnicos locales y otros respaldos más que, contribuyen a la obtención de los contratos; estos apoyos tendrían especial importancia también en promociones dirigidas a centro y Sudamérica y a los países del Caribe.

Finalmente, todos conocemos la característica del mercado norteamericano de fuerte segmentación territorial. Existen restricciones federales, estatales y locales que fácilmente podrían limitar la participación de las empresas mexicanas de consultoría.

Las empresas de consultoría Mexicanas nunca deben recibir un trato menos favorable en el

mercado Norteamericano o Canadiense que el mismo tipo de empresas de estas naciones. El tratamiento fiscal, los costos de los servicios públicos, el abastecimiento de ciertas materias primas, tales como los energéticos, el acceso a los capitales promocionales, etc. debe ser igual al de las empresas norteamericanas y canadienses en sus respectivos países.

Ante la desproporción entre las empresas de consultoría de México, Estados Unidos y Canadá, el gobierno Mexicano y las mismas empresas deben tomar acciones estratégicas conjuntas que eviten el cederle los contratos a las empresas más grandes de los Estados Unidos y Canadá. Esta situación conjunta debe contemplar, entre otras medidas :

-Crear sistemas de alerta sobre licitaciones, es decir, que todos los representantes del gobierno en el exterior capten y alerten de inmediato a las empresas las oportunidades de negocios para las empresas de consultoría.

-Idear formas idóneas de alianza estratégica, equitativas entre empresas de los tres países, que permitan a las empresas Mexicanas actualizarse tecnológicamente con celeridad, proveerse de financiamiento barato adicional, satisfacer de manera el mercado nacional, penetrar en el mercado Norteamericano y Canadiense e inclusive incrementar su competitividad en terceros países.

-Crear paquetes de complementación de servicios, de financiamiento y de compras compensatorias que hagan atractivas las ofertas de las empresas mexicanas de consultoría en el exterior.

**El sistema multilateral de comercio reconoce que la mejor manera de reducir la brecha que separa a los países desarrollados de los subdesarrollados es liberalizando las economías y creando condiciones especiales, más favorables, a los sectores empresariales en ciernes.**

**Se aceptan así las ayudas especiales, tales como créditos preferenciales, extensiones fiscales y otros apoyos gubernamentales que permitan que los sectores empresariales seleccionados lleguen a alcanzar un nivel aceptable de competitividad internacional.**

**Finalmente vale la pena subrayar que para que se dé una consultoría capaz de impulsar con mayor intensidad nuestro desarrollo económico debe cumplirse una premisa fundamental : el apoyo masivo y permanente a las instituciones de educación superior por parte del estado.**

## **LA CONSULTORIA A NIVEL INTERNACIONAL.**

**La consultoría Mexicana, cuyo desarrollo se inició hace algo más de cuarenta años, ha incursionado desde sus principios en los mercados extranjeros, principalmente en Latinoamérica.**

También desde entonces, un número apreciable de empresas consultoras ha desarrollado proyectos individuales o de objetivos múltiples en esos países resolviendo sus problemas y aumentando el bien ganado prestigio de la Ingeniería Mexicana. esos negocios han generado también un efecto multiplicador abriendo puertas a actividades de construcción, manufactura y comercio.

La Consultoría Mexicana tuvo relaciones de trabajo con las federaciones de consultores; la FIDIC, Federación Internacional de Ingenieros Consultores, fundada en 1913, con unas 30 asociaciones de todo el mundo; la FELAC, Federación Latinoamericana de Asociaciones fundada en 1972 que ahora agrupa a 13 cámaras latinoamericanas, entre ellas la nuestra; y el CEBI, Comité Europeo de Empresas de Ingeniería. Los bancos internacionales de financiamiento, BIRF, BID, AID Asiático, conceden mucha importancia a la opinión de los consultores a través de esas federaciones.

En la actualidad pocas consultoras Mexicanas (alrededor de diez, según información de la cámara) trabajan en el exterior; en cambio, otras naciones, como Brasil y Canadá, tienen alrededor de 100 empresas de consultoría exportando sus servicios; no se diga de Estados Unidos, con cerca de tres mil. La crisis por la que han atravesado muchos países, podemos decir que a nivel mundial, ha hecho que el mercado internacional se haya deprimido y consecuentemente se encuentre muy competido.

Para exportar, la consultoría requiere, además de incrementar sus cuadros de técnicos debidamente capacitados, apoyo financiero. Los gastos de promoción para obtener un contrato de consultoría, después de un conjunto de intentos no exitosos, son generalmente tan importantes que requieren a semejanza de lo que tienen los competidores, soporte decidido y justo del país.

Hemos tratado de exponer resumidamente algunos antecedentes de la posición de la Consultoría Mexicana a nivel internacional, sin profundizar en los conceptos que se relacionan en particular con el Acuerdo de Libre Comercio con estados Unidos y Canadá.

## **4.2. PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES.**

En los conceptos que a continuación se exponen se ha considerado a compañías que prestan servicios profesionales en las áreas de geotécnia, diseño de estructuras, laboratorio de materiales, supervisión, planeación, coordinación y administración de obras.

Si como compañías mexicanas tenemos de inicio alguna ventaja, ésta es que nosotros podemos ofrecer los costos más bajos, proporcionando, desde luego nuestro personal, sueldos y prestaciones equivalentes a las de E.U. y Canadá, debido simplemente a que los costos de la vida son menores en México. Otra ventaja es que nuestro personal tiene mucho que aprender de nuestros vecinos del norte, aunque algunos no quisiéramos admitir esto.

Para la realización y aplicación de nuestras ventajas debe tenerse la implementación de un programa de preparación e información de los aspectos siguientes :

- Mercadotecnia**
- Normas, leyes y reglamentos de promoción, finanzas, crédito, sanciones, que son diferentes en cada uno de los estados de estados Unidos.**

La información de mercadotecnia, principalmente sobre las oportunidades en cada estado de E.U. y Canadá podría ser una aportación de nuestro gobierno a través de los consulados mexicanos en esas entidades y canalizadas a las Compañías Mexicanas por el CICM.

En relación con el segundo punto, sabemos que existen instituciones estadounidenses y canadienses que dan crédito o financiamiento para estudios y construcción como la national Housing Authority de E.U. que tienen normas propias para la aceptación de los trabajos.

#### LA PROFESION Y EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO CON ESTADOS UNIDOS Y CANADA.

Es indudable que la apertura comercial abarca muy diversos ámbitos, en particular los de tecnología y de servicios de ingeniería, por lo que la práctica de esta profesión también deberá de globalizarse de manera congruente con los acuerdos económicos, políticos y sociales que se establezcan; por tanto, considero muy oportuna la convocatoria que hoy nos hace el Colegio de Ingenieros Civiles de México, para opinar, discutir el tema y emitir propuestas que aseguren una competencia leal y equitativa con los ingenieros de otros países, en particular de Canadá y Estados Unidos.

Es ampliamente conocida la tradición que ha logrado la Ingeniería Civil Mexicana, al ofrecer soluciones adecuadas, oportunas y con carácter eminentemente social, a los problemas que se le han presentado en el país. Así mismo, se reconoce internacionalmente la capacidad de esta profesión, al haber competido con éxito en concurso de obra en otros países.

Por tanto, la Ingeniería Civil Mexicana tiene ya un curriculum que le abrirá caminos para más y mayores aventuras, siempre y cuando logremos prepararnos en todos los sentidos, para participar bajo nuevas reglas del juego y sin proteccionismo local.

Uno de estos sentidos, de los más importantes creo yo, es el de la capacidad y calidad técnica de nuestros ingenieros.

Dada la gran amplitud de especialidades que abarca esta profesión, es impráctico pretender que en las escuelas de Ingeniería se forme a los estudiantes para que atiendan a profundidad todo tipo de problemas, por lo que resulta evidente que el mejor enfoque, es el de prepararlos a buen nivel en las cuestiones básicas de la profesión. es decir, en física, matemáticas, química y ciencias de la Ingeniería, y en los aspectos esenciales de carácter tecnológico, informático, social, humanístico y económico, así como inculcarles valores éticos y de solidaridad.



Para coadyuvar al logro de lo anterior, es indispensable que todas las escuelas de Ingeniería realicen evaluaciones rigurosas y frecuentes, para calificar la eficacia y la eficiencia de cada uno de los factores que intervienen en el proceso de enseñanza-aprendizaje, tales como profesorado, equipamiento, infraestructura, administración escolar, plan de estudios, vinculación con el sector productivo, investigación, y establecer criterios y procedimientos académicos rigurosos para seleccionar a los alumnos de nuevo ingreso y para autorizar la reinscripción.

Es indudable que el profesorado constituye un elemento de la mayor importancia para lograr la excelencia académica en las escuelas de Ingeniería, por lo que deben fortalecerse los programas de formación y perfeccionamiento del personal docente, y hacerse más exigentes y selectivos los procesos de contratación de nuevos profesores.

Desafortunadamente, de algunos años a la fecha se ha deteriorado el salario que se les paga, a tal grado que es difícil retener a muchos de los mejores profesores de tiempo completo en las instituciones públicas de educación superior. Por consiguiente, es de suma urgencia que se refuercen las medidas de carácter general que incentiven económicamente al personal docente.

En adición a lo anterior, también resulta recomendable impulsar a los que egresen de Licenciatura para que realicen estudios de posgrado, y con ello complementen su formación de tipo generalizada con otro tipo de especialidad, que los prepare a dominar los aspectos tecnológicos de las áreas que más les atraigan, y queden mejor preparados para evaluar tecnologías que ofrezcan mundialmente, para luego asimilar y adaptar aquellas que resulten más adecuadas para resolver los problemas que enfrenten y finalmente, estar en posibilidad de innovar y aportar tecnologías de punta. Entre otras medidas para motivar a los estudiantes para que al egresar realicen algún posgrado, están las de involucrarlos en trabajos de investigación aplicada, sensibilizarlos de su importancia en un medio profesional de competencia internacional, y que las becas de estudio que se concursan tengan montos suficientes y decorosos.

En resumen, la Ingeniería Civil Mexicana enfrentará un importante reto de feroz competencia internacional dentro y fuera del país. Sin embargo, la experiencia acumulada por más de sesenta años de práctica exitosa de esta profesión aunada a una serie de acciones que se deben implantar para fortalecerla, entre las que se cuentan varias para mejorar la educación y desarrollo tecnológico que al respecto se dan en el país, nos permitirán no solo mantener su vigencia con alto nivel de calidad en nuestro país, sino también salir a conquistar más y mejores mercados internacionales.

## CONDICIONES EXIGIDAS A LOS INGENIEROS CIVILES EXTRANJEROS PARA TRABAJAR EN MEXICO, ESTADOS UNIDOS Y CANADA.

La liberación del comercio hace emerger diferentes conjuntos de problemas dependiendo del modo de prestación primordialmente usado en el sistema regulatorio del país importador y en sus objetivos de política económica y social. La liberación del comercio de servicios requerirá mecanismos jurídicos para tratar con cada modo de prestación de los servicios. El movimiento de personas a través de las fronteras para prestar servicios requerirá de mecanismos innovadores de vinculación de las regulaciones sobre inmigración a las obligaciones de acuerdos comerciales.

Personas que cumplan con los criterios establecidos por acuerdos comerciales y, en consecuencia, sujetos a obligatoriedad multilateral, podrían tener status jurídico especial, tanto con respecto a su inmigración (permiso de trabajo) como respecto a licencias de ejercicio profesional. esto les permitirá practicar su profesión o sus servicios en otros países que suscriban los acuerdos sectoriales.

La distinción entre movimientos de personas de carácter "temporal" y "de largo plazo" puede no funcionar en ciertas especialidades en las que se requiere de un cuerpo específico de conocimientos relativos a un país durante un período de varios años ,

antes de que un consultor pueda prestar servicios eficientemente y de conformidad con los objetivos regulatorios del país.

La importancia de la información como un factor estratégico en la competitividad de las empresas de consultoría ya se ha comentado, es decir los flujos de información a través de las redes de telecomunicaciones o, dicho sea con más precisión, a través de la interconexión de redes nacionales.

En consecuencia, la liberación del movimiento de información como medio de prestar un servicio en particular debe distinguirse de la liberación de los servicios de telecomunicación en sí mismos. La información transmitida a través de las redes de telecomunicaciones como medio para posibilitar que empresas de servicios (de Ingeniería, Consultoría, financieros), presten sus servicios a clientes extranjeros está relacionada con el acceso efectivo a los mercados de los proveedores de tales servicios. Los movimientos de información serían un elemento a negociar en las concesiones de acceso al mercado.

Los flujos de información pueden ser concebidos como un factor competitivo en el cual el acceso a información estratégica del exterior pueda dar a las empresas foráneas ventajas absolutas, sobre firmas locales a pesar de avances tecnológicos de éstos.

Esto trae consigo la cuestión relativa al grado en el cual la información debe ser considerada como privada o confidencial, sujeta a derechos de propiedad.

Los flujos de información al igual que los movimientos de personas y capitales también hacen emerger asuntos políticos delicados tales como el almacenamiento de datos nacionales en base de datos extranjeros. La reglamentación de los servicios de ingeniería y consultoría se sitúa en un doble plano : el de los profesionistas y el de las empresas y sociedades.

En el primero la membresía a las asociaciones o colegios de profesionales correspondientes constituye un requisito previo para el ejercicio de la actividad, vinculado con frecuencia a disposiciones relativas a la nacionalidad y la residencia.

Los tipos más frecuentes de reglamentación y de intervención gubernamental en las actividades profesionales pueden clasificarse de forma general en reglamentaciones o medidas que afectan a cuestiones relativas a la certificación profesional y la concesión de cédula profesional, cuestiones relacionadas con el ejercicio de una profesión, repatriación de ingresos, y sobre todo, en cuanto a su posible restricción y acceso a los servicios de telecomunicaciones.

Las reglamentaciones en materia de concesiones de cédula profesional pueden adoptar diversas formas, entre ellas, una prohibición total de concederlas a extranjeros, o la exigencia de que el solicitante haya realizado en el país que la otorga la totalidad o parte de sus estudios profesionales.

Otra reglamentación y medida de efectos negativos para el comercio de servicios de consultoría es la prescripción de que para poder ejercer, el profesional tenga una presencia permanente en el país, además de las dificultades para obtener el permiso de trabajo o la visa correspondiente.

La certificación profesional parece constituir una esfera que entraña dificultades esenciales para la prestación internacional de servicios de Ingeniería y consultoría. La certificación suele concederla un organismo nacional, ya sea el propio gobierno o alguna organización independiente de éste, como un colegio o una asociación profesional. Para que los profesionales obtengan una certificación para ejercer en el país, para prestar asesoría necesitan conocer, profunda y exhaustivamente, las condiciones del mercado local. Además en muchos casos las disposiciones en materia de certificación y cédula profesional puede influir directa e indirectamente en la capacidad de acceso de los consultores a los mercados extranjeros. Los requisitos impuestos para obtener la certificación pueden ser de carácter discriminatorio.

Las reglamentaciones y medidas adoptadas por los gobiernos pueden limitar la gama de servicios profesionales autorizados en algunos países. Las prácticas de los gobiernos en materia de adquisiciones limitan indirectamente el ejercicio de algunas profesiones. En Estados Unidos, la entrada de profesionistas practicantes está limitada tanto por las leyes de inmigración como por requerimientos para otorgar licencias.

Las restricciones impuestas por el gobierno a la movilidad de los no nacionales adoptan la forma de disposiciones y de procedimientos para obtener visas para viajes de corta duración como para períodos prolongados de residencia y permisos de trabajo para los no nacionales. Puede negarse absolutamente el acceso a la actividad a los ciudadanos de países extranjeros o exigírseles que se sometan a procesos de autorización dilatados y complejos.

Estas restricciones resultan difíciles de superar ya que el conocimiento profundo del derecho empresarial internacional requiere una familiaridad con los ordenamientos jurídicos de varios países que sólo puede adquirirse mediante la práctica.

En términos más generales, las restricciones al movimiento de personas incluyen las formalidades de inmigración y pueden hacer difíciles las

operaciones en el país receptor, puede ser que la visa se conceda para períodos de duración insuficiente para que el personal técnico pueda completar sus tareas; además es posible que las autoridades migratorias fijen el número de personas especializadas procedentes del exterior que puedan emplear las empresas extranjeras.

En lo que respecta a la cuestión de las compras del sector público, algunos países restringen el acceso de las empresas extranjeras de servicios de Ingeniería y consultoría profesionales a las actividades de dependencias del sector público central y entidades paraestatales. Con frecuencia, no están expresadas en las reglamentaciones públicas, sino que tienen su origen en la tradición comercial local.

En la prestación de servicios de consultoría muchos países imponen restricciones a la utilización de la misma razón social en todo el mundo, aún en el caso de en que sus actividades intervenga una mayoría de socios del país. esta restricción puede reducir las ventajas que entraña el reconocimiento a nivel internacional.

Cabe la posibilidad de que los países importadores adopten prescripciones en materia de contenido nacional para garantizar que una gran parte preestablecida de los bienes y servicios necesarios para un determinado proyecto sean de origen nacional.



En síntesis, los obstáculos al comercio de servicios de ingeniería y consultoría son :

**A) GENERALES.**

- Entrada al país de personal.
- Especificaciones técnicas.
- Especificaciones y pruebas que no son transparentes ni aplicables uniformemente.
- Compras de gobierno restringidas a nacionales.
- Incentivos a la exportación.

**B) EN PAISES EN DESARROLLO**

- Regulaciones administrativas.
- Control de cambios.
- Regulaciones impositivas.

**C) EN PAISES DESARROLLADOS**

- Subsidios.
- Apoyos financieros.
- Políticas discriminatorias de compra de los gobiernos.

**TIPOS DE OBSTACULOS ESPECIFICOS DE ALGUNOS PAISES.**

- Certificación de calificaciones.
- Notificación de nuevas disposiciones reglamentarias.
- Controles y restricciones cambiarias.
- Medidas que restringen los pagos internacionales.

**-Medidas que afectan a la transferencia de la tecnología y de la información.**

**En otra de agrupar los diferentes tipos de obstáculos sería :**

### **OBSTACULOS ECONOMICOS :**

**Regulaciones monetarias y de control de cambios.**

**Requerimientos complejos de control de cambios frecuentemente no documentados y claros.**

**Uso de los sistemas de control de cambios para definir pagos por medio de la introducción de retrasos burocráticos en trámites o por la introducción de nuevos pesos en los trámites.**

**Vinculación del permiso de repatriación de utilidades o dividendos con el pago de impuestos.**

### **RIESGOS FISCALES :**

**Impuestos elevados sobre utilidades imputadas y no sobre utilidades declaradas.**

Elevadas retenciones de impuestos en el pago de honorarios y en la repatriación de utilidades o dividendos que afecten el flujo de efectivo y las ganancias.

Restricciones bancarias al establecimiento de cuentas foráneas, intereses pagables en saldos menores a una cierta suma, pero no pagables en saldos superiores.

#### **INMIGRACION Y EMPLEO :**

Reconocimiento de grados universitarios con calificaciones discriminatorias contra extranjeros con otras calificaciones.

Discriminación contra el empleo de nacionales de otros países por razones diferentes de seguridad o de interés nacional.

Aplicación de visas de entrada al país.

#### **PRESENCIA EN EL MERCADO :**

Restricciones a la participación extranjera en compañías locales.

**Establecimiento de escalas de honorarios basadas en estimaciones de índices de precios en el país de origen del consultor.**

**ADMINISTRACION :**

**Administración excesivamente consumidora de tiempo con costos y esfuerzos incrementados.**

**Excesiva documentación y trámites notariales.**

**Lentitud burocrática e ineficiencia administrativa.**

**OBSTACULOS ESPECIFICOS AL COMERCIO DE SERVICIOS DE INGENIERIA Y CONSULTORIA :**

- Inmigración.**
- Compras al sector público.**
- Calificaciones profesionales.**
- Prácticas comerciales restrictivas.**
- Restricciones administrativas.**

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

## TIPOS DE OBSTACULOS AL COMERCIO INTERNACIONAL DE SERVICIOS DE CONSTRUCCION:

Los obstáculos que en mayor medida bloquean las exportaciones de servicios de la construcción de los países en desarrollo son los que se refieren a la movilidad de la mano de obra que presta o realiza tales servicios. Importantes obstáculos son impuestos por los países desarrollados, razón principal por la que en estos mercados la participación de empresas de países en desarrollo es prácticamente inexistente.

En la siguiente relación se presentan los obstáculos al comercio internacional de servicios de construcción para países de América Latina, oriente medio y países desarrollados.

En síntesis y de otro punto de vista, los obstáculos al comercio internacional de servicios de construcción, se pueden agrupar de la siguiente manera;

### GENERALES.

- +Entrada al país de personal.
- +Especificaciones técnicas.
- +Especificaciones y pruebas que no son transparentes ni aplicables uniformemente.

- +Compras de gobierno restringidas a nacionales.**
- +Incentivos a la exportación.**

**EN PAISES EN DESARROLLO Y LOS PRINCIPALES SON :**

- +Regulaciones administrativas.**
- +Control de cambios.**
- +Regulaciones impositivas.**

**EN PAISES DESARROLLADOS, LOS PRINCIPALES SON :**

- +Subsidios.**
- +Apoyos financieros.**
- +Políticas discriminatorias de compras de los gobiernos.**

**En general, las firmas que invierten en el extranjero desean centralizar ciertas operaciones claves para reducir su vulnerabilidad y su exposición a ciertas políticas gubernamentales del país huésped.**

**En consecuencia, debe establecerse una distinción entre el desarrollo de capacidades de los servicios humanos y el acceso a información estratégica necesaria para tomar eficazmente decisiones estratégicas.**

**En el pasado, la centralización de la función de toma de decisiones era un implemento menor ya que el interés primordial del país huésped era el obtener la capacidad de explotar sus recursos naturales y el de generar oportunidades de empleo. Sin embargo, en el futuro los beneficios de la inversión extranjera directa en los sectores de servicios, se reflejarían en términos de transferencia de tecnología y de acceso a información.**

#### **4.3. LA PRESTACION DE SERVICIOS DE LA INGENIERIA Y CONSTRUCCION.**

**La importancia nacional e internacional de la ingeniería Civil, la importancia de la Consultoría en Ingeniería Civil, radica en que siendo una actividad muy intensiva en conocimientos y en tecnologías avanzadas, prepara el terreno para la conducción de otras actividades muy intensivas en capital y en mano de obra, como es la construcción de todo tipo de infraestructura e inmuebles. A su vez, esto da lugar a una amplia demanda de insumos de todas clases, como pueden ser los materiales de construcción.**

**La Ingeniería y la construcción fueron dos actividades que se analizaron en el marco de la ronda de Uruguay durante el otoño de 1989. El análisis se enfocó a determinar si a estas actividades eran aplicables conceptos tales como trato de la nación más favorecida, no discriminación, acceso al mercado, trato nacional, liberación progresiva, que muy probablemente estarán comprendidos en el Acuerdo general sobre el Comercio Internacional de Servicios ((GATS), que seguramente resultará de esta ronda negociadora.**

**De ese análisis se pueden desprender las siguientes conclusiones principales; Primero, varios países en desarrollo tienen fuertes ventajas comparativas en la exportación de servicios de Ingeniería y de**



construcción, particularmente de los tradicionales. Segundo, el mercado de los países en desarrollo era el principal a nivel mundial debido a la necesidad de estos países de crear la infraestructura necesaria para su desarrollo económico.

Se identificaron las siguientes barreras principales al comercio internacional de servicios en Ingeniería y construcción;

- Calificaciones profesionales, licenciamientos y registros.
- Permisos de trabajo y restricciones de visados.
- Restricciones a la importancia de equipo y de materiales de construcción.
- Problemas de participación en compras gubernamentales.
- Problemas de fianzas y seguros.
- Problemas de estándares de construcción y de materiales utilizados.

En el acuerdo entre Estados Unidos y Canadá existen elementos de suma importancia, no obstante que el acceso al mercado y el principio del tratado nacional son legalmente obligatorios en la medida que no contradicen las leyes existentes en el momento de la firma del acuerdo.

En primer lugar, este acuerdo proporciona la posibilidad de una liberación progresiva y gradual de los diferentes sectores. Esto tanto en acceso al mercado como en trato nacional. No se trata de simple congelamiento de las actuales restricciones.

En segundo lugar, el comercio de servicios efectuará con base en principios tan importantes como son los de transparencia, trato de la nación más favorecida, no discriminación, participación creciente de los países en desarrollo en el comercio mundial de servicios y el derecho de participar en procesos regionales de integración económica entre otros.

En tercer lugar, también otorga la posibilidad de entrar en acuerdos bilaterales o plurilaterales de armonización de normas y de reconocimiento mutuo de calificaciones.

En cuarto lugar, el GATS posiblemente comprenderá cuatro modos posibles de comerciar en servicios : la movilidad transfronteriza del servicio; la movilidad transfronteriza del consumidor, la movilidad transfronteriza del personal y la presencia comercial de las empresas.

Finalmente, también llegará eventualmente a incluir normas sobre : compras gubernamentales,

subsidios a la exportación, medidas de salvaguardia de urgencia y medidas para salvaguardar la balanza de pagos.

Como antes señalé, estos elementos aún no están acordados entre los países participantes y aún es necesaria una buena dosis de negociación, pero es útil su mención para señalar el cambio por el que va avanzando y que muy probablemente serán una de las bases para la negociación trilateral.

No voy a repetir lo que ustedes muy bien saben sobre la importancia de la Ingeniería Civil y la Construcción para el desarrollo del país. ustedes han hecho de México un país con una infraestructura que es la envidia de otros países con un nivel de desarrollo similar. El reto es ahora incrementar y mejorar esa infraestructura que requieren los productos de bienes y servicios para vender internamente y para exportar. El reto también es que las exportaciones de este sector crezcan rápidamente en los próximos años, a lo cual el Acuerdo de Libre Comercio con Estados Unidos y Canadá puede contribuir de esta manera decisiva.

**CAPITULO QUINTO**  
**CONCLUSIONES.**

## **CAPITULO QUINTO**

### **CONCLUSIONES**

Si cualquier persona con ciertas características económicas desea adquirir un bien inmueble, en la actualidad el camino que debe seguir es el de obtener un crédito en una institución privada; existe otra opción recurriendo a instituciones públicas, pero éstas son por el principio de cuentas selectivas de trámites muy prolongados pero de pocos requisitos y con la inconveniencia de que el solicitante NO tiene opción para elegir o construir una vivienda que cubra sus necesidades y expectativas particulares, en fin, que debe aceptar lo que le sea otorgado y ser derecho-habiente.

Volviendo a las instituciones privadas, cabe aclarar que esto es sólo en función de que el solicitante tiene oportunidad de elegir el bien inmueble que desea adquirir o bien construir, pero por otra parte éstas instituciones solicitan muchos requisitos que en ocasiones parecieran inalcanzables; si a esto agregamos el momento económico del país concluimos que en realidad las ventajas son relativas.

Respecto al ejercicio profesional, en las negociaciones se deberán contemplar las barreras al comercio internacional de los servicios de Ingeniería y Construcción, que se reflejan en las calificaciones

profesionales, licenciamientos y registros, permisos de trabajo y restricciones de visados. En vista de lo anterior, se proponen las siguientes acciones : establecer un sistema similar al de los Estados Unidos de Norteamérica para poder ejercer la profesión; promover el reconocimiento mutuo de calificaciones; exigir estándares curriculares y de enseñanza, así como solicitar el registro obligatorio en una agrupación profesional de la localidad, para evitar que personas sin la debida preparación traten de ejercer la Ingeniería Civil.

Así mismo, será necesario crear instrumentos específicos para apoyar el acceso de los Ingenieros Civiles mexicanos, en condiciones preferenciales a servicios de actualización profesional, así como a las técnicas, procedimientos e insumos de la informática ya que su elevado costo limita la capacitación permanente en este aspecto cada vez más importante para desarrollar su actividad.

En lo referente a las principales fuentes de trabajo de la Ingeniería Civil, la consultoría y la construcción, destaca que en las actividades de planeación y diseño, México compite en desventaja con los países extranjeros, dada la preferencia de los gobiernos por sus propios ingenieros, lo que restringe el desarrollo de la consultoría mexicana de exportación, que requiere incrementar y capacitar sus cuadros técnicos, así como de un fuerte apoyo financiero. Por ello, es preciso incluir en el tratado de libre comercio que los

consultores mexicanos estarán protegidos contra prácticas desleales y garantizar un trato justo en los mercados norteamericanos y canadiense.

En el campo de la construcción, se deben tener presentes las diferentes reglamentaciones estatales que rigen en los Estados Unidos y Canadá que, por problemas de precalificación, limitan la participación de los constructores mexicanos en dichos países.

Así mismo, los obstáculos que existen en Estados Unidos y Canadá para el acceso de los servicios de consultoría y construcción, como la movilidad de la mano de obra, las elevadas finanzas y seguros, la regulación monetaria y el control de cambios, la falta de transparencia en las especificaciones técnicas y la preferencia gubernamental en compras, subsidios y apoyos financieros a empresas locales, constituyen aspectos de gran importancia para ser incluidos en las negociaciones.

Los Ingenieros Civiles estamos obligados a la creación constante de nuevas técnicas, nuevos sistemas, nuevos procedimientos que coloquen a nuestro país en una posición de vanguardia tecnológica.

El Tratado nos ha permitido manifestar la importancia de la actualización científica y tecnológica y

la necesidad de adoptar una nueva actitud de competencia ante los retos que habremos de enfrentar y permitiendo la actuación de la Ingeniería Civil Mexicana en condiciones equitativas a las establecidas en el extranjero.

Pretendemos que el Ingeniero Civil Mexicano tenga igual nivel de remuneración que sus homólogos de los Estados Unidos y Canadá. La competencia ha de ser en base a la dedicación, ingenio y eficiencia. Habremos de seguirnos preparando y poniendo nuestro mejor esfuerzo en la aplicación de tecnología y nuevos conocimientos profesionales, para la mejor ejecución de las grandes obras y proyectos que se nos demanden.



## **BIBLIOGRAFIA**

## BIBLIOGRAFIA

- \* DECISIONES DE CREDITO Y USO DEL FINANCIAMIENTO.  
AUTOR : M.A. CELIS HERNANDEZ, A. HERNANDEZ DE LA PORTILLA.
  
- \* SISTEMA DE LA ESTRUCTURA BANCARIA Y DEL CREDITO.  
AUTOR : FERNANDO V. PEREZ SANTIAGO.  
TRILLAS. MEXICO 1978
  
- \* APUNTES DE FINANZAS  
AUTOR : FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION DE LA U.N.A.M.  
TRILLAS. MEXICO 1974
  
- \* LAS INSTITUCIONES DE CREDITO  
AUTOR : JOAQUIN DE CASASUS  
BANCO DE MEXICO. SOMEX  
PORRUA 1991
  
- \* CREDITO Y COBRANZAS  
AUTOR : SHULTZ WILLIAM JOHN.  
UTEHA.

- \* PLANEACION Y GESTION DEL CREDITO BANCARIO  
AUTOR :ALFONSO LEON CURIEL Y HECTOR PERA  
GUTIERREZ  
TRILLAS 1985.
  
- \* LAS INVERSIONES A LARGO PLAZO Y SU  
FINANCIAMIENTO.  
AUTOR : ALBERTO GARCIA MENDOZA.  
CONTINENTAL. MEXICO 1978
  
- \* CREDITO HIPOTECARIO/ GRUPO DE CREDITO  
DIVISION POLITICA Y CAPACITACION DEL  
CREDITO,  
PLAN NACIONAL DE CAPACITACION DE CREDITO.  
BANCOMER 1981.
  
- \* ADMINISTRACION DEL CREDITO A LAS EMPRESAS  
Y AL CONSUMIDOR.  
AUTOR : ROBERT HARTZELL COLE.  
TRADUCTOR ENRIQUE MARTINEZ.  
DIANA, MEXICO 1977
  
- \* LA INGENIERIA CIVIL MEXICANA Y EL TRATADO  
DE LIBRE COMERCIO DE ESTADOS UNIDOS Y  
CANADA.  
COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES  
FEBRERO 1991