

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ACATLÁN**

**SOFOL CEMEX-CAPITAL Financiamiento al Sector de la  
Construcción**

**Trabajo de Seminario Curricular**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:**

**LICENCIADO EN ECONOMÍA**

**PRESENTA**

**GERARDO RECODER LÓPEZ**

**Asesor: Lic. Micaela Velázquez Torres**

**05-Mayo-2010**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

Quiero dedicar este esfuerzo a mi familia.  
Mamá gracias por vivir.  
Papá gracias por ser un ejemplo.  
Nanet eres la mejor hermana mayor.  
Gemela gracias por nacer junto a mi.  
Amor, Fernanda gracias por hacer de mi vida la mejor.

## **ESQUEMA PRELIMINAR**

### **SOFOL CEMEX-CAPITAL FINANCIAMIENTO AL SECTOR DE LA CONSTRUCCION.**

#### **CAPITULO 1: SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN MÉXICO**

Objetivo: Conocer el panorama general del sector de la construcción y su importancia en la economía

- 1.1 Características de la industria de la construcción.
- 1.2 Importancia de la construcción en México.
- 1.3 Financiamiento a la industria de la construcción

#### **CAPITULO 2: SOFOLES: ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO**

Objetivo: Conocer las características que tienen las SOFOLES en México en particular las de la construcción.

- 2.1 Antecedentes.
  - 2.2.1 Clasificación de las Sofoles.
  - 2.2.2 Sectores
- 2.3 Marco Jurídico.
  - 2.3.1 Reglas a las que deben sujetarse las Sofoles.
  - 2.3.2 Autoridades Reguladoras.
  - 2.3.3 Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
  - 2.3.4 Sociedades Financieras de Objeto Múltiple y las nuevas reglas.
- 2.4 Fuentes de fondeo.

#### **CAPITULO 3: CASO PRÁCTICO CEMEX CAPITAL**

Objetivo: Evaluar la participación de la SOFOL Cemex Capital en la economía.

- 3.1 Breve Historia
  - 3.1.1 SOFOL Cemex-Capital.
  - 3.1.2 Ventajas que otorga Cemex Capital VS Bancos.
- 3.2 Aportaciones al sector de la construcción.

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

## **INTRODUCCIÓN**

Con el paso de los años el sistema financiero mexicano ha sufrido de grandes cambios tanto en su forma como en su esencia como medio regulatorio monetario del país. El presente trabajo pretende estudiar las causas que originaron el desarrollo de nuevos intermediario financieros y a que problemática atiende su misma creación partiendo de mediados de los 90 abarcando una década posterior. Para esto es necesario conocer y analizar los acontecimientos en el exterior y reflexionar sobre las medidas tomadas por el gobierno mexicano para hacer frente a todos los nuevos cambios que día a día son necesarios para el desarrollo optimo del país.

Partiendo de los años ochenta al igual que muchos países en el mundo México ha incursionado en la globalización, claro con diferencias sustanciales que han hecho de este su éxito o su fracaso como país en vía de desarrollo.

Después de la segunda guerra mundial el país implemento el modelo de sustitución de importaciones que beneficio algunas industrias en las primeras décadas, con la ayuda del Gobierno como principal mecanismo impulsor de la economía, las industrias tenían en el estado un padre protector que daba a diestra y siniestra; que con el paso de los años los modelos económicos comenzaron a cambiar, el estado ya no debía ser el mismo padre protector de antes, el que incurría en todos los niveles de la economía para generar una mejor producción y distribución de los bienes y servicios para la nación. El libre mercado

como modelo económico deslindo de responsabilidades al Estado y dejo en manos de la oferta y demanda al único gestor del modelo idóneo de distribución de riqueza y optima producción de bienes y servicios.

Con la retirada del estado en algunos sectores se estimaba que los agentes económicos respondieran a un mejor desempeño y una mejor asignación de los recursos, lo cual no cumplió con su cometido.

A partir de los años ochenta la nueva moda económica es la llamada globalización. Algunas económicas en el mundo estaban preparadas para abrir sus fronteras y generar el libre mercado de bienes y capitales alrededor del mundo.

México necesitaba reformas estructurales que lo ayudasen a incorporarse a esta nueva visión global del mundo. Es en este sentido que México realizo las llamadas reformas de primera generación que intentaban estabilizar las tasas de interés y controlar la inflación hasta llegar a un digito consecuentemente se realizaron reformas en los ámbitos de comercio exterior, liberación financiera , apertura de capitales, privatización, reformas tributarias y desregulación.

México a lo largo de muchos años sostenía su economía con deuda externa, acaparaba el ahorro interno y externo haciendo desfavorable la relación de ahorro publico y ahorro privado para sostener sus obligaciones, por lo que acaparaba la demanda crediticia en el país; era el momento de cambiar las cosas; al tener que

generar ingresos suficientes para sostener los gastos corrientes, el país comenzó a vender la mayoría de las paréstataeles que tenía en los años noventas. Así lo marcaba el llamado Consenso de Washington, con 10 puntos principales a seguir como recomendación de las principales instituciones financieras mundiales como son el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial, el país siguió al pie de la letra cada uno de los puntos.

El fracaso de estas reformas en conjunto con estos puntos no radica en lo sustancial sino en el tiempo y forma en que se establecieron, países asiáticos muestran un similar comportamiento pero con un control del estado siendo el regulador y gestor de los tiempos y formas en que se deben llevar a cabo con mejores resultados que los países de America Latina entre ellos México.

En los años 80 después de haberse agotado el modelo de sustitución de importaciones las industrias en el país tenían un rezago tecnológico que no sería posible modernizar ya que el costo ofrecido por un recurso crediticio era inalcanzable para cualquier industria. La industria en general no estaba preparada para la apertura comercial que se venía gestionando con el tratado de libre comercio. Que entro en vigor a partir de 1994. La modernización de la planta productiva en México estaba atada a la oferta crediticia del país; que para ese momento financiaba el déficit público y restringía el crédito al sector privado. Durante este periodo se aumento el encaje legal, de tal manera que la escasa captación de la banca comercial se adjudicaba al gobierno por medio del Banco de

México situación que generó escasez de crédito para los sectores no considerados prioritarios. El retraso en innovación no dejó de lado a la banca en México que tras años de estatización se vio rezagado en nuevas medidas de control, gestión, captación de personal bancario y regulación.

A partir de 1988 con el objetivo de promover la eficiencia por medio de las fuerzas del mercado y mejorar la efectividad de la política monetaria, se balizaron las esperadas reformas financieras que abarcaban la liberación financiera interna que trajo consigo ciertas innovaciones y el fortalecimiento de algunos intermediarios financieros, reformas al marco legal y regulatorio privatización de la banca comercial y la conformación de grupos financieros.

Estas acciones no cumplieron con su cometido inicial, por un lado por la rapidez y secuencia al no ser lo más óptimo y por el otro, al crearse contradicciones entre la nueva modalidad de intermediación y los programas de estabilización en conjunto con la apertura comercial.

Así entre 1991 y 1992 se llevó a cabo la reprivatización de los bancos comerciales vendiendo 18 instituciones en un lapso de 13 meses en un precio de venta de 3.5 veces su valor en libros. La privatización de la banca ha sido señalado como uno de los factores que contribuyeron al estallido de la crisis bancaria de 1994-1995 al venderse por encima de su valor los banqueros tenían que recuperar la inversión y por su afán desmedido por obtener rentas extraordinarias en el corto plazo



perdieron el control de sus activos y pasivos, aunado a esto el poco expertas en el manejo de los bancos y la poca modernidad agudizaron esta crisis.

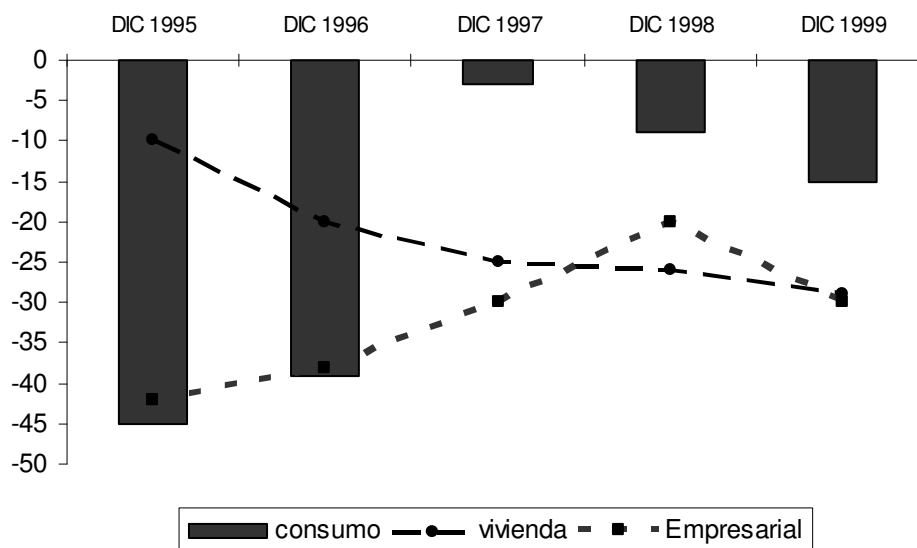
Esta crisis bancaria como en muchas otras comienza con un entorno favorable después de la reforma financiera al incrementar la liquidez interna producto de la apertura de la cuenta de capitales y de la reducción del déficit público. La mayor disponibilidad de recursos contribuyó a la expansión del crédito al sector privado que conlleva al sobrecalentamiento de la economía con una especulación de bienes y el creciente auge en la bolsa de valores. Sin un control adecuado por parte del gobierno los bancos incrementan sus carteras vencidas y comienzan a experimentar un deterioro en sus activos y posiblemente de solvencia.

Estos problemas en conjunto con el entorno internacional de las altas tasas de interés como instrumento de captación de capitales y la problemática cambiaria que enfrentaba el país al intentar hacerles frente con tesoro bonos y no con reservas, precipitó la crisis financiera de 1994. Que a pesar de que la captación total del sistema bancario se fue recuperando más o menos al mismo ritmo que la economía, el financiamiento al sector privado no lo hizo mientras que el problema de las carteras vencidas se agudizó.

El Gobierno mexicano tuvo que entrar al rescate de los bancos al comprar la cartera y capitalizar de manera urgente a los bancos, el llamado Fobaproa<sup>1</sup> que en los siguientes años sería una carga de deuda interna que el país tiene que sanar.

El programa no cumplió del todo las expectativas por las cuales se había creado si bien controló el problema de riesgo sistemático del sistema financiero no generó las bases para que los intermediarios financieros volvieran a otorgar créditos al sector privado para sectores prioritarios. El crédito a la vivienda muestra la menor caída durante el periodo. (Véase gráfica 1).

GRAFICA 1. Evolución real del crédito bancario  
Por destino (1995-1999)  
(Variación porcentual anual)



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

<sup>1</sup> El Fondo Bancario de Protección al Ahorro (Fobaproa) fue un fondo de contingencia creado en 1990 por el gobierno mexicano para enfrentar posibles problemas financieros extraordinarios. En diciembre de 1998 fue sustituido por el IPAB, Instituto para la Protección al Ahorro Bancario

Los bancos estaban parados en el otorgamiento de créditos y el país estaba necesitado de financiamiento para salir mas rápido de la crisis. Esta problemática fue la causa principal para generar otros intermediarios financieros que vinieran a sustituir la falta de oferta crediticia. Entre los intermediarios financieros se encontraban las llamadas SOFOLES Sociedades Financieras de Objeto Limitado. Es en este punto donde centramos el análisis del trabajo enfocándonos a estudiar el desarrollo de las sociedades y demostrar si la creación de las SOFOLES en México han contribuido a mejorar el aparato financiero como mecanismo de intermediación para ofertar mejores créditos y tomar el papel que dejaron los bancos. El estudio centra su periodo de 1995-2005 centrándose en su caso práctico a la SOFOL Cemex Capital destinada al sector de la construcción. La investigación esta basada en la hipótesis de conocer el efecto que ha tenido el sector de la construcción con el financiamiento de la Solol Cemex-Capital en el periodo antes mencionado

Actualmente México tiene diversas opciones de financiamiento enfocadas al sector de la construcción, de las cuales las más comunes son las que se ofrecen a través de las instituciones bancarias, éstas cuentan con una variedad de créditos para personas físicas y morales enfocadas principalmente al consumo de bienes duraderos. Es importante mencionar que existe otra opción de financiamiento y es a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado las llamadas (SOFOLES).

Como vimos con anterioridad las Sofoles responden a la falta de intermediarios que cuenta el país a mediados de los 90's para otorgar créditos a sectores productivos. Analizaremos si las sofoles en realidad sirvieron para resolver dicha problemática, en investigar a que se debió su éxito o su fracaso.

A lo largo de este trabajo se estudiarán las características principales del sector de la construcción y de las diferentes alternativas con las que cuentan para poder financiar sus proyectos de construcción. Uno de los objetivos específicos es conocer la importancia del sector de la construcción como impulsor de la economía ya que es importante destacar el sector de la construcción debido a que refleja lo que sucede en la economía en su conjunto. Estos aspectos se desarrollarán en el primer capítulo así como las opciones que tiene el sector para financiar los proyectos de construcción.

Más adelante como se verá en el segundo capítulo conoceremos las características y la clasificación de las SOFOLES así como su evolución y los antecedentes que responden a la creación de dichas sociedades. También se analizarán las principales aportaciones que ha realizado al país. Estudiaremos la estructura que tienen dichas sociedades y el marco regulatorio a las que están sujetas. El estudio abarca el periodo de 1995 al 2005 ya que es en este periodo en el cual se desarrollan y se consolidan como instituciones financieras como se analizará más adelante.

Por ultimo, como se vera en el capitulo tres ,enfocaremos el estudio del trabajo a las SOFOL Cemex Capital; las ventajas y desventajas con las que cuenta para competir en el mercado; también se analizara la evolución de la Sofol a lo largo de su historia y las aportaciones que ésta representa para la industria de la construcción.

Este trabajo pretende analizar la Solol Cemex Capital como un ejemplo de las Sofoles, así como conocer el real aporte a la economía específicamente al sector de la construcción.

A lo largo del análisis se busca afirmar que la incorporación de las Sofoles a mediados de los 90's genero una oferta de créditos que la banca comercial tenia olvidado beneficiándose sectores industriales como el de la construcción.

Es relevante conocer las aportaciones de dichas Sofoles para ampliar su marco de acción y seguir impulsando este tipo de sociedades que generen herramientas de financiamiento que un país como México demanda día con día

## **CAPITULO 1 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

### **1.1 CARACTERÍSTICAS DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN**

La industria de la construcción abarca un sin número de actividades que están relacionadas a las unidades económicas(ver cuadro 3), las cuales están dedicadas a la edificación residencial, ya sea vivienda unifamiliar o multifamiliar; a la edificación no residencial, como: naves y plantas industriales, inmuebles comerciales, institucionales y de servicios; a la construcción de obras de ingeniería civil como: puentes, carreteras, presas, vías férreas, centrales eléctricas y puertos; a la realización de trabajos especializados, como: cimentaciones, montaje de estructuras prefabricadas, instalación en construcciones de equipos y materiales prefabricados, acabados en edificaciones, demolición, relleno de suelo, movimiento de tierra, excavación, drenado y otras preparaciones de suelos.

La unidad de observación estadística en este sector es la empresa constructora, misma que se define como: *"la unidad económica y jurídica que bajo una sola entidad propietaria o controladora se dedica principalmente a la ejecución de obras en construcción"*<sup>1</sup>.

Incluye a las unidades económicas dedicadas a la supervisión y administración de construcción de obras, a las instalaciones (sanitarias, hidráulicas, eléctricas, etc.) y los acabados.

Se excluyen las empresas dedicadas exclusivamente a la prestación de servicios profesionales, como: asesoría, asistencia técnica, elaboración de proyectos, organización, etcétera. Como sucede en todos los sectores del país, las pequeñas

---

<sup>1</sup> Ley de la construcción de la Ciudad de México Manual de las leyes de obras públicas. 2005. pp. 3-5

y medianas empresas (Pymes) tienen una participación mayoritaria en la industria. De acuerdo con información del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) del total de las empresas en el ramo, 96% son Pymes, las cuales realizan 45% de las obras del país. Para tener un panorama más amplio de la industria de la construcción a continuación se mencionan los tipos de obras y sus componentes más significativos.

Tabla 1

**CATALOGO DE TIPOS DE OBRA**

<p><b>1. Edificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda Unifamiliar</li> <li>• Vivienda Multifamiliar</li> <li>• Escuelas</li> <li>• Edificios para oficinas y similares</li> <li>• Edificaciones comerciales y de servicios</li> <li>• Edificaciones industriales en general</li> <li>• Hospitales y clínicas</li> <li>• Edificaciones para recreación y esparcimiento</li> <li>• Obras auxiliares</li> </ul> <p><b>2. Agua, Riego y Saneamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presas de todo tipo</li> <li>• Obras de riego</li> <li>• Perforación de pozos</li> <li>• Túneles</li> <li>• Sistemas de agua potable y conducción</li> <li>• Tanques de almacenamiento</li> <li>• Tratamiento de agua y saneamiento</li> <li>• Drenaje urbano</li> <li>• Obras auxiliares</li> </ul> <p><b>3. Electricidad y Comunicaciones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalaciones telefónicas y telegráficas</li> <li>• Plantas hidroeléctricas</li> <li>• Plantas termoeléctricas</li> <li>• Líneas de transmisión y distribución de energía</li> <li>• Subestaciones</li> <li>• Obras auxiliares</li> </ul>	<p><b>4. Transporte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autopistas, carreteras y caminos</li> <li>• Vías férreas</li> <li>• Metro y tren ligero</li> <li>• Obras de urbanización y vialidad</li> <li>• Rompeolas y escolleras</li> <li>• Muelles</li> <li>• Astilleros</li> <li>• Obras fluviales</li> <li>• Aeropistas</li> <li>• Obras auxiliares</li> </ul> <p><b>5. Petróleo y Petroquímica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perforación de pozos</li> <li>• Plantas de extracción</li> <li>• Plantas de refinación y petroquímica</li> <li>• Sistemas de conducción por tubería</li> <li>• Obras auxiliares</li> </ul> <p><b>6. Otras construcciones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalaciones mineras</li> <li>• Instalaciones de señalamientos y protección</li> <li>• Movimientos de tierra</li> <li>• Excavaciones subterráneas</li> <li>• Montaje e instalación de estructuras metálicas y de concreto</li> <li>• Cimentaciones especiales</li> <li>• Instalaciones hidráulico-sanitarias y de gas</li> <li>• Instalaciones electromecánicas</li> <li>• Instalaciones de aire acondicionado</li> <li>• Otras obras no especificadas</li> </ul>
--	--

Fuente: Catálogo Mexicano de Actividades Productivas (CMAP) por SECOFI.2006. pp. 44

**Destino de la Obra:**

**Sector Público:** Gobierno Federal; Gobierno del Distrito Federal; Gobierno de los Estados y Municipios, así como organismos descentralizados.

**Sector Privado:** Obras particulares y concesionadas, cuando éstas están relacionadas con la construcción de obras de infraestructura.

**Obra Concesionada:** Son aquellas obras que financian y construyen las empresas constructoras, las cuales son explotadas por las mismas durante un periodo determinado y que al término de éste se entrega al patrimonio gubernamental, debido a que se realizó por encargo del mismo. Ejemplo de estas obras son las Maxipistas así como sus obras auxiliares.

La empresa puede estar constituida por oficinas administrativas y frentes de trabajos locales o foráneos ubicados en el lugar donde se realicen las obras de construcción. Puede conformarse por varios establecimientos que tienen la misma razón social.

Los resultados de los Censos Económicos 2004 realizados por el INEGI, muestran que este sector operó en el 2003 con 13 444 unidades económicas, y el personal ocupado total fue de 652 387 personas a nivel nacional.

Las unidades económicas del sector (Empresas constructoras) representaron 0.4% del total nacional, y emplearon al 4% del total del personal ocupado.



**Cuadro1****POBLACIÓN OCUPADA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.**

Periodo	Total	Obreros	Empleados	Variación porcentual anual		
				Total	Obreros	Empleados
2000	484 730	377 736	106 995	-	-	-
2001	444 478	340 015	104 463	-8.3	-10	-2.4
2002	387 269	295 632	91 638	-12.9	-13.1	-12.3
2003	364 356	283 047	81 309	-5.9	-4.3	-11.3
2004	383 392	300 499	82 894	5.2	6.2	1.9
2005	400 177	313 050	87 127	4.4	4.2	5.1

Fuente: Encuesta Nacional de Empresas Constructoras 2005 CMIC. Comunicado num. 155/05 pp. 5

Como se muestra en el cuadro anterior el total de la población ocupada en el sector de la construcción en México ha experimentado variaciones; a partir del 2002 la variación porcentual comienza a tener efectos positivos al pasar de -12.9% en el 2002 a datos positivos en el 2005 con 4.4%.

La industria de la construcción se caracteriza por algunos rasgos que también presentan algunas otras industrias, pero que en su combinación solo se dan en la industria de la construcción: a esta combinación peculiar de rasgos particulares cabe denominarla como especificidad de la actividad constructora.

Estos rasgos particulares cuya combinación genera una situación específica abarcan todos los niveles: proceso de trabajo, financiamiento, estructura industrial entre otros.

Pero son las características del producto de esta actividad las que tienen mayor peso explicativo en la peculiaridad de la construcción como actividad económica.

Comparativamente a los productos manufacturados los de la construcción son productos pesados caros, con una larga vida útil y cuya edificación toma un periodo relativamente largo.

El producto de la industria de la construcción conlleva al ahorro de varios años o el pago periódico de un financiamiento para la obtención de su producto final, por ejemplo una casa; se puede decir que es el bien material más costoso para la población ya que se tiene que trabajar durante mucho tiempo y generar ahorro, es por esta razón que es caro, por lo mucho que cuesta obtenerlo. Es en este sentido que se justifica la necesidad de financiar a la industria de la construcción.

El sector de la construcción esta estrechamente ligado a los bancos, ya sea como demandante de créditos o generando ahorro en un periodo, para construir o edificar en un futuro; de ahí que una de las características de los encadenamientos productivos relacionados con la actividad constructora sea su estrecha vinculación con entidades financieras y su dependencia respecto a las políticas monetarias y en esa medida al ciclo económico. Si las autoridades monetarias incrementan las tasas de interés, el financiamiento del sector de la construcción se vera afectado, repercutiendo en el crecimiento del mismo sector.

Es por esto que el desarrollo económico de México no puede concebirse sin la evolución de la industria de la construcción y viceversa.

Como se verá, la industria, con movimientos del mercado, ha experimentado periodos de bonanza cuando ha sido cobijada por la política económica del

momento, como el de la etapa de 1940-1976,<sup>2</sup> pero también ha sufrido los golpes de las crisis de 1982-1988 y de 1995-1996, cuando el país tuvo que replantear sus esquemas de crecimiento y cuando experimentó los duros embates del proceso de globalización mundial.

El cambio en las diferentes políticas económicas se ha reflejado en los movimientos del PIB de la construcción, como se muestra en el siguiente cuadro, que a partir de 1996 observa un crecimiento.

## Cuadro 2

### PIB DE LA CONSTRUCCIÓN

Producto Interno Bruto de la Construcción por tipo de obra											
millones de pesos corrientes											
Concepto	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Total	69,146	68,358	95,274	124,022	165,013	207,273	258,465	270,634	297,180	326,314	380,234
Privado	45,857	48,270	74,677	95,412	136,145	163,945	195,322	2,632,844	197,666	209,031	247,485
Público	23,289	20,088	20,597	28,610	28,868	43,328	63,143	73,499	99,514	117,283	132,749

Fuente: INEGI Encuesta Nacional de la Industria de la Construcción 1993-2004.

La construcción se define internacionalmente como la combinación de materiales y servicios para la producción de bienes tangibles<sup>3</sup>. Una de las características que la distingue de otras industrias es que su planta es móvil y su producto es fijo, éste distinto en cada caso, además es importante proveedora de bienes de capital fijo, indispensables para el sano crecimiento de la economía.

---

<sup>2</sup> Keynes Teoría general de la ocupación el interés y el dinero. 1936 Políticas económicas enfocadas a impulsar el crecimiento económico por medio de infraestructura incrementando el gasto público. “hoyo tapa hoyo” pp. 23-47

<sup>3</sup> Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Situación de la Industria de la Construcción, México 1993 pp. 6-15

Por tal razón, el sector de la construcción es uno de los sectores más importantes y dinámicos, por su estrecha vinculación con la creación de infraestructura básica como : puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctrica y termoeléctrica, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, presas, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras.

La satisfacción de necesidades humanas, entre las que destacan servicios de suministro de agua potable, instalaciones de saneamiento, drenaje, pavimentación, obras de vivienda, hospitales y escuelas.

Todo lo mencionado demuestra el fuerte impacto multiplicador que genera en las diversas ramas industriales de la economía del país.

Lo que hace de la industria de la construcción el eje fundamental para el logro de objetivos económicos y sociales, así como para el mejoramiento de las condiciones de vida de la sociedad.

## **1.2 IMPORTANCIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN MEXICO**

La enorme infraestructura productiva, habitacional y de comunicaciones que se ha realizado en México, es obra de muchas generaciones de constructores talentosos, creativos y responsables, es creación de la industria de la construcción mexicana impulsada y financiado en un 90% por el estado.

Esta industria produce beneficios tanto en los negocios como en el bienestar de la población. En los negocios, contribuye a fortalecer a la industria nacional en sus procesos de producción, distribución y comercialización, haciéndola más productiva y competitiva, al crear carreteras, puertos, aeropuertos y telecomunicaciones para el transporte de mercancías, personas e información; agilizando los tiempos de traslado; al cimentar las instalaciones que suministren energía eléctrica, petróleo y gas, para suministrar los energéticos requeridos; al erigir instalaciones turísticas que permitan el acceso de recursos económicos adicionales al país, una de las principales fuentes de ingresos para México; y al construir escuelas, hospitales y clínicas, para capacitar al personal y cuidar la salud de los habitantes.

De igual modo, participa en el mejoramiento del bienestar de las familias mexicanas, construyendo las viviendas que les permita la convivencia en mejores condiciones; suministrándoles los medios para obtener los servicios indispensables de agua potable, drenaje y energía eléctrica; acercándoles escuelas y hospitales que les permitan aspirar a empleos mejor remunerados y desempeñarse en buenas condiciones de salud; y enlazando las comunidades

más alejadas con el resto de las regiones, mediante vías de comunicación. Incluso, se han realizado diversos estudios académicos sobre el efecto positivo de la inversión en infraestructura sobre la productividad económica de un país.

Es así como a lo largo y ancho del país, la construcción atiende a las necesidades de infraestructura que demandan las familias y las empresas, aportando soluciones prácticas y efectivas.

La contribución económica al país también es significativa, ya que aporta el 5 por ciento de la riqueza generada por la actividad productiva, es decir, del Producto Interno Bruto.

En cuanto a su importante papel como industria altamente generadora de empleo, 4 millones de hombres y mujeres trabajan directamente en las obras que se realizan en el país cada año, trabajadores que en buena proporción provienen del campo. Por ello, la industria de la construcción se convierte para muchos en la puerta de entrada a un proceso productivo más complejo que lo practicado en sus lugares de origen, brindándoles un oficio y el primer contacto con la vida urbana.

Esta industria, como sector económico, está incluida en el Sistema de Cuentas Nacionales, y se relaciona con casi la mitad de las 72 ramas de actividad económica que contiene la Matriz de Insumo Producto de 1980, destacando entre ellas: industrias básicas de hierro o acero, otros productos de minerales no metálicos, cemento, aserraderos, canteras, arena, grava y arcilla, maquinaria y equipo no eléctrico, otros productos metálicos e industrias químicas, entre los más representativos.

Esto significa que prácticamente la mitad de los sectores productivos de la economía se relacionan en mayor o menor grado con el sector de la construcción como proveedores directos. Estos sectores se enumeran a continuación:

**Cuadro 3**

**Sectores productivos relacionados con la construcción**

<b>Sectores</b>	<b>Bienes o Servicios</b>
1. Industrias básicas de hierro y acero	Varillas corrugadas, perfiles comerciales, perfiles estructurales, tubos de acero.
2. Comercio	Compra y venta de productos nuevos o usados, refacciones, maquinaria, herramientas.
3. Productos a base de minerales no metálicos	Muebles sanitarios, azulejos, mármol, asbesto y abrasivos.
4. Cemento	Gris, blanco y puzolánico.
5. Transporte y almacenaje	Transporte de carga en ferrocarril, camión, autobús, tranvía.
6. Aserraderos, triplay, tableros	Chapas de madera, tableros aglomerados, perfiles de madera.
7. Explotación de canteras y extracción de arena).	Extracción de grava, arena, arcillas, caolín, sílice.
8. Maquinaria y equipo no eléctrico	Fabricación y ensamble de maquinaria y equipo no eléctrico, remolques, grúas, motores [excepto automotrices], bombas, válvulas.
9. Otros productos metálicos, excepto maquinaria	Herramientas, tuercas, clavos, alambres y telas metálicas.
10. Petróleo y derivados	Gasolinas, aceites lubricantes, grasas lubricantes, materiales para la pavimentación.
11. Otros servicios	Reparación de maquinaria y equipo minero, industrial y de construcción; grúas, gatos, calderas, camiones, reparación plomería.
12. Industrias básicas de metales no ferrosos	Varillas, tubos, cañerías, alambre, cintas.
13. Servicios financieros	Intermediación financiera, fianzas, seguros, créditos, hipotecarias.
14. Otros productos químicos	Pinturas, lacas, pegamentos, explosivos, tintas.
15. Servicios profesionales	Notarías públicas, despachos contables, despachos legales.
16. Equipos y aparatos eléctricos	Acumuladores, contactos, clavijas, baterías, focos.
17. Productos metálicos estructurales	Torres, bastidores, andamios, columnas, escaleras, marcos de ventana.

Continuación...

Continuación cuadro 3

18. Productos de madera y corcho	Corcho, palma, mimbre, muebles, puertas y persianas.
Sectores	Bienes o Servicios
19. Actividades inmobiliarias y de alquiler	Corredores inmobiliarios y administración de inmuebles.
20. Productos de hule	Bandas, empaques, conexiones y adaptadores, láminas, mangueras.
21. Papel y cartón.	láminas de cartón y cartoncillo, incluso las impregnadas de petróleo
22. Vidrio y productos de vidrio	Espejos, vidrio plano.
23. Maquinaria y aparatos eléctricos	Transformadores, motores eléctricos.
24. Electricidad, gas y agua	Todo tipo de demanda en eventos de construcción, reparación y mantenimiento de obra e infraestructura.
25. Muebles metálicos	Gabinetes, mesas, sillas metálicas, mostradores.
26. Artículos de plástico	Conexiones, tuberías.
27. Extracción y beneficio de otros minerales no metálicos	Azufre, fluorita.
28. Otras industrias textiles	Alfombras, tapetes, fieltros.
29. Comunicaciones	Radios, celulares, Internet.
30. Química básica.	colorantes, pigmentos
31. Servicios médicos.	
32. Otras industrias manufactureras	Instrumentos de medición, precisión y control; artículos de oficina.
33. Extracción y beneficio de mineral de hierro	Hierro, manganesífero, arenas ferruginosas.
34. Restaurantes y hoteles	Hoteles, moteles y comedores industriales.
35. Jabones, detergentes	Blanqueadores, detergentes, glicerina.
36. Resinas sintéticas y fibras químicas	Rayón, poliéster, acetato, fibras de alta resistencia.
37. Extracción y beneficio de minerales metálicos no ferrosos	Níquel, mercurio, plomo, uranio.

Fuente: Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) Matriz insumo producto de la construcción 1980. Con datos del INEGI.

En la década de los 40's es especialmente significativa para la economía del país y para la industria de la construcción. El mundo se encontraba inmerso en la 2ª Guerra Mundial, la industria de los países desarrollados estaba dedicada a la producción de armamento, lo que permitía a las naciones dependientes ejecutar



acciones tendientes a fortalecer su mercado interno y aumentar su planta productiva.

En el período 1930-1950 se crean las empresas mexicanas más importantes, y especialmente las dedicadas a la construcción. Así mismo se dan los primeros pasos para organizar el gremio de los constructores.

De acuerdo con cálculos de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC)<sup>4</sup> indican que en 1939 existían en el país 90 empresas constructoras que acaparaban el mercado mexicano y diversos grupos técnicos, que con financiamiento estatal realizaban obras y adquirían maquinaria. En los albores de los 40's, el número de trabajadores ocupados en la construcción representaba 1.8% de la población económicamente activa, 5.9 millones en un total de 19.7 millones de habitantes.

En la década de los 50's se crea la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC.) y se da inicio a la contratación de obras gubernamentales por concurso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134º de la Constitución. Para 1966 se hizo patente el problema de vivienda, por lo que la industria de la construcción empezó a contribuir en su solución, para coordinar los esfuerzos en programas de vivienda, se creó el Centro Impulsor de la Habitación, A.C.

---

<sup>4</sup> Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). Situación de la industria de la construcción 1996

Después de la expansión que la construcción mantuvo entre 1970 y 1981 como resultado del crecimiento compartido y luego del proyecto petrolero gubernamental, en 1982 se suscitaron cambios drásticos en el entorno macroeconómico nacional, mismos que alteraron significativamente la evolución y las perspectivas de la economía en general y de la industria de la construcción en particular.

A principios de 1982<sup>5</sup> la industria se frenó abruptamente debido a la escasez de divisas por parte de las exportaciones del petróleo, el gobierno mexicano tenía un déficit fiscal y un endeudamiento que agudizó los problemas que desencadenaron la devaluación del peso a finales de ese año, comenzando con un proceso de desinversión, que implicó que en 1988 la construcción registrara un valor real de tan sólo 69.1 % del que ya había registrado en 1981. Entre 1979 y 1981 el PIB de la construcción creció 12.3 % anual promedio, el doble de la expansión registrada entre 1970 y 1978. Esto incentivó la capitalización de las empresas constructoras del sector formal de la industria, mismas que aumentaron en número de 3,378 empresas en 1970 a 10,300 en 1981. Adicionalmente se intensificó la dependencia de la industria al gasto público: la participación de la construcción pública pasó de 50.8 % en 1978 a 56.9 % en 1981.

---

<sup>5</sup> Salomón Alfredo “*La industria de materiales de construcción*” En Comercio Exterior. Vol. 55 núm. 6 junio 2005 pp. 514

En estos años la economía se “petrolizó”, y prácticamente la totalidad del aumento en la participación del sector público en la construcción se debió al aumento en la infraestructura petrolera y en inversión para la industria petroquímica.

De hecho, entre 1982 y 1989 la inversión gubernamental se redujo más del 60% en términos reales. Con esto, la actividad de la industria de la construcción, medida por su PIB, fue en 1989 de sólo 75 % del que se había registrado en 1981, El empleo de la construcción se redujo de 2.3 millones en 1981 a 1.9 millones de trabajadores en 1989<sup>6</sup>. Durante 1980-1989 la industria de la construcción fue el único sector que presentó una tasa negativa de crecimiento acumulado.

En los inicios de la década de los 90's y con base en el panorama anterior, la situación de la industria de la construcción organizada en México difícilmente le había permitido competir con ventaja en el proceso de globalización económica al que se había insertado el país desde su entrada al Acuerdo General de Aranceles y Comercio ( GATT) en 1985. Así se podía ver que con casi una década de crisis económica se había provocado casi un colapso de la demanda de construcción en el país.

Por consecuencia, y hechas algunas excepciones, la industria de la construcción mexicana, al igual que otras ramas industriales, estaba débil y descapitalizada en la coyuntura de la apertura, debían competir con estándares internacionales,

---

<sup>6</sup> Idem.. Pp. 514-523

aunque no contaría con los recursos de tipo mundial que tenían las empresas de otros países.

El tamaño de las 15 mil empresas socias de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción<sup>7</sup> era muy pequeño, comparado con las empresas constructoras de Estados Unidos y los demás países desarrollados. Estadísticas de 1989 de la cámara registraban 74 empresas que eran las importantes (capital social mayor de 3.6 millones de dólares), y facturaron en promedio 10.6 millones de dólares mientras que en contraste, la empresa de menor contratación de la lista de las 400 constructoras de Estados Unidos obtuvo, en ese año 53 millones de dólares. Así mismo en el ámbito mundial, las principales compañías eran más grandes que las empresas constructoras nacionales.

Se puede decir que el exceso de nacionalismo mal entendido, tanto por parte del gobierno como de los constructores, permitió un desarrollo autosuficiente que fortaleció a la industria internamente, pero la volvió poco eficiente y con bajos niveles tecnológicos.

El disponer de una tecnología avanzada constituía una ventaja competitiva, puesto que significaba la posibilidad de producir más con menos recursos. Esto hacía necesario que las empresas mexicanas en lo general, y las constructoras en particular, se incorporaran a los métodos tecnológicos de vanguardia, ya que el

---

<sup>7</sup> Cámara Mexicana de la Industria de la construcción (CMIC). Publicación situación de la industria de la construcción.1996

escaso roce con empresas que utilizaban tecnologías avanzadas no habían permitido que la industria nacional asimilara e incorporara el desarrollo de mejores procesos de producción como se verían en los métodos y materiales, mismos que se describirán a continuación.

**Métodos.** El uso generalizado de microcomputadoras y de software transformaban las prácticas de diseño arquitectónico, provocando reducción de costos.

**Equipo.** Las nuevas adquisiciones de maquinaria y equipo de alta tecnología, como el equipo de acción hidráulica, torres de construcción, grúas trepadoras, máquinas pavimentadoras continuas, etc. habían hecho a las empresas constructoras más competitivas.

**Materiales.** El uso de nuevos materiales para reducir los costos e incrementar su vida útil se volvía cada vez una necesidad imperante, en este sentido el uso de los plásticos era un ejemplo claro, ya que tenía una amplia gama de aplicaciones.

**Componentes.** El método de construcción prefabricada agilizaba ya la construcción, reducía los costos de la mano de obra, disminuía los retrasos de obra y requería de una estructura de investigadores profesionales especializados en el campo.

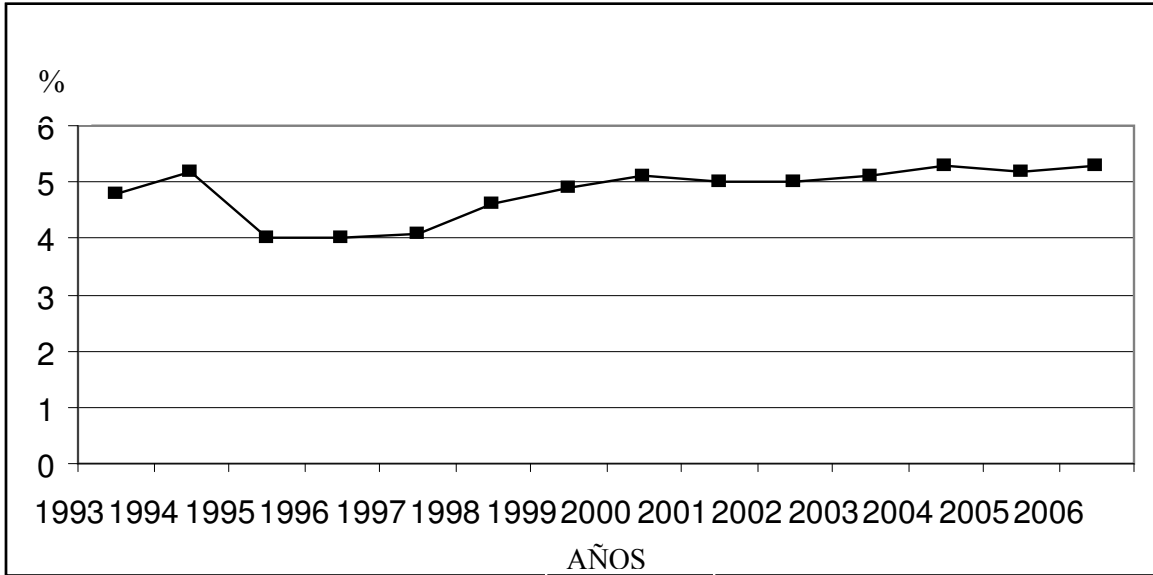
Lo grave de estas consideraciones es que la ineficiencia de la construcción fue posible transferirla al usuario final, dado que se encontraba en un mercado cautivo por lo que era necesario e imperante la evolución y modernización de la industria de la construcción.

Durante algunos años, aun sin la existencia de un tratado explícito de libre comercio que incluyera a los servicios de construcción, se registraron actividades en México de una decena de las mayores constructoras norteamericanas. Para ello había utilizado diferentes formas, desde la asociación permanente con firmas nacionales, las alianzas estratégicas o la participación directa. No obstante, hay que reconocer que el establecimiento permanente no había sido la práctica común.

Por otra parte, estaba el antecedente de que en Canadá durante 1989, primer año de vigencia del tratado de ese país y Estado Unidos, 26 firmas norteamericanas trabajaron en Canadá. De éstas, 21 no habían trabajado en México pero se estimaba que podrían hacerlo.

Así, ante la promesa de contar con más oportunidades de negocios, la industria de la construcción también fue parte de los acuerdos del Tratado de Libre Comercio entre Canadá, Estados Unidos y México. Se observa en la grafica siguiente el repunte que tuvo la construcción a partir de 1994 alcanzando cifras de hasta el 6 % en el PIB con una tendencia creciente.

PARTICIPACION % DE LA COSNTRUCCION EN EL PIB  
(grafica1)



Fuente: Elaboración propia, datos INEGI, principales indicadores de empresas constructoras, 1993-2006.

En el Tratado que se negoció con los vecinos del norte, se reconoció que el sector servicios en la economía de América del Norte representaba más de 2/3 partes de la economía de la región. Así mismo, además de su relevancia en el PIB regional, se reconocía también que los servicios son parte fundamental e indisoluble del comercio de mercancías.

La negociación cubrió dos grandes temas, el comercio fronterizo de servicios y los servicios financieros. La industria de la construcción quedó incluida en el primero, también se incluyeron los servicios profesionales, los servicios de computación, el transporte terrestre, las telecomunicaciones, los servicios portuarios, los servicios aéreos especializados, el servicio al mayoreo y menudeo, los servicios turísticos, entre otros.

Con los acuerdos negociados en el TLC, se esperaba que la industria de la construcción mexicana pudiera participar en el mercado internacional de la construcción que aun hoy se encuentra confinado principalmente a la ejecución de megaproyectos e involucra sólo a las firmas transnacionales más grandes. Sin embargo, es indudable que desde su entrada en vigor en 1994, las empresas constructoras nacionales se han visto obligadas a acelerar su modernización para competir.

Ahora las características de los servicios tienen mayor orientación hacia la satisfacción de los requerimientos y especificaciones del cliente de lo que tuvieron en el pasado, además se compite en costo, calidad y tiempo de ejecución, y al mismo tiempo se han intensificado los procesos de absorción de tecnologías.

Tradicionalmente se ha considerado la industria de la construcción como un termómetro que mide el estado general de la economía de un país<sup>8</sup>. Ello se debe a que durante los períodos de crisis económica, esta industria es la que registra una mayor caída, aunque durante la recuperación experimenta un crecimiento mayor al promedio de la economía.

Esta característica llevo a la suposición de que la industria de la construcción encabeza e impulsa la recuperación económica general. No obstante aun cuando el impulso de la recuperación puede estar ubicado en otro sector económico (exportaciones), es innegable que la recuperación de la industria de la

---

<sup>8</sup> Levy S. *Administración de Proyectos de Construcción*.. México. McGraw-Hill. 2002



construcción es una condición para consolidar el crecimiento a través del empleo y la reactivación en cadena que esta desata.

La competencia tiende a agudizarse por las negociaciones con la Unión Europea para establecer con esa comunidad de países otra zona de libre comercio.

Para un constructor que se propone a ingresar en el mercado global, la iniciativa no es tan fácil, ya que en lugar de posicionar sus servicios y productos, debe posicionarse él mismo como empresario y saber operar en ese medio que ofrece muchos elementos desconocidos, que frecuentemente son clave para el buen término de una obra: lenguaje, cultura, sistemas políticos y gubernamentales, legislación, prácticas comerciales y de negocios, disponibilidad de trabajar, infraestructura en comunicación, economías de diferente estabilidad y enfoque.

En síntesis, el mercado mexicano de la construcción a pesar de la apertura por el TLC, ha estado predominantemente en manos de las empresas constructoras mexicanas, con una menor, aunque creciente presencia de compañías externas. Este elemento imprime una tendencia fuertemente conservadora en las empresas mexicanas de la construcción, puesto que al no haber prácticamente competidores que operen bajo condiciones de competitividad, no se advierte la necesidad de realizar cambios drásticos en el modo de operación empresarial.

Otro elemento que favorece una tendencia conservadora en las empresas: el contratismo de las obras públicas bajo los esquemas tradicionales. El análisis del contrato típico de una obra pública fácilmente determinara que este esquema no

favorece, sino que desincentiva la innovación, el uso de nuevas tecnologías, la eficiencia y la calidad.

El modelo de obra pública está enfocado simplemente a obtener el precio más barato posible bajo los esquemas de construcción tradicionales. En general, para empresas con poca experiencia en la exportación o con expectativas de trabajar en un país desconocido, se considera conveniente laborar en asociación con firmas locales mediante alianzas estratégicas para tener mayores posibilidades de éxito.

La participación de la construcción dentro del Producto Interno Bruto (PIB), ha llegado a niveles cercanos a 7% en México. En los países industrializados<sup>9</sup> se han alcanzado valores de 10%, como ocurre con Japón. Canadá alcanzó el 9% hasta el 2º trimestre del 1997, en tanto que en Estados Unidos el porcentaje fue del 11% en el 2º trimestre de 1997. Como indican los datos históricos de algunos países el sector de la construcción ha sido de gran importancia para el dinamismo de las economías.

Los países en desarrollo cuentan con un amplio mercado potencial debido a las grandes carencias de infraestructura, cuya satisfacción les permitirá la inserción más favorable de sus economías a un mundo cada vez más competido. Como se observa en el cuadro 4 el área más significativa de la construcción es la

---

<sup>9</sup> Colegio de Ingenieros Civiles de México AC. La Ingeniería Civil Mexicana un encuentro con la Historia. México. 1996

edificación; esto obedece a la gran demanda de vivienda e infraestructura que demanda un país como México en vías de desarrollo

**Cuadro 4**

**VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN SEGÚN TIPO DE OBRA  
(Millones de pesos corrientes)**

VALOR TOTAL DE LA PRODUCCIÓN SEGÚN TIPO DE OBRA							
(Millones de pesos corrientes)							
Periodo	Total	Edificación 1	Agua, riego y saneamiento 2	Electricidad y Comunicaciones 3	Transporte 4	Petróleo y petroquímica 5	Otras construcciones 6
2000	100%	44%	8%	5%	21%	9%	13%
2001	100%	45%	7%	6%	19%	9%	14%
2002	100%	43%	6%	8%	19%	11%	12%
2003	100%	41%	6%	7%	21%	12%	13%
2004	100%	47%	8%	6%	17%	12%	11%
2005	100%	49%	7%	4%	18%	12%	10%

Periodo	Total	Edificación 1	Agua, riego y saneamiento 2	Electricidad y Comunicaciones 3	Transporte 4	Petróleo y petroquímica 5	Otras construcciones 6
2000	100%	44%	8%	5%	21%	9%	13%
2001	100%	45%	7%	6%	19%	9%	14%
2002	100%	43%	6%	8%	19%	11%	12%
2003	100%	41%	6%	7%	21%	12%	13%
2004	100%	47%	8%	6%	17%	12%	11%
2005	100%	49%	7%	4%	18%	12%	10%

Fuente: Banco de información económica. Principales indicadores de empresas constructoras.2005.Pág. 9

En los países industrializados ha ido aumentando el interés de llevar a cabo desarrollos tecnológicos que permitan conservar la vanguardia dentro de la industria. Es por ello que el sector de la construcción tiene una gran importancia en el mundo.

Al cierre del 2006, la industria de la construcción presentó un crecimiento de 3.1%, lo que la coloca como la actividad industrial con mejor desempeño y el principal

motor de la economía en los últimos años en comparación con las demás actividades económicas

A finales de la década de los noventa y comienzos del nuevo siglo el sector de la construcción superó a la agricultura, ganadería y pesca en la participación del PIB por actividad económica. Como se observa en el cuadro 5 la participación de la construcción va tomando mayor importancia en la participación total

### Cuadro 5

#### PRODUCTO INTERNO BRUTO POR ACTIVIDAD ECONOMICA (Principales sectores)

##### Participación Porcentual

CONCEPTO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Agricultura, Silvicultura, Ganadería y Pesca</b>	5.7	5.3	4.7	4.2	4.2	3.9	3.9	3.4	3.8	3.8
<b>Construcción</b>	4.4	4.7	4.9	5.2	5.1	5.1	5.2	5.5	5.3	5.5
<b>Comercio, Restaurantes y Hoteles</b>	21.3	19.9	20	21.4	20.7	20	20.3	20.8	21.2	20.8
<b>Transporte Almacenamiento y Comunicaciones</b>	10.6	10.8	11.1	11.2	11.3	10.7	10.3	10.4	10.5	10.5
<b>Servicios Financieros Seguros y bienes Inmuebles</b>	13.3	13.7	13.2	12.1	12.2	13.4	13.2	13	13.1	12.1
<b>Servicios Comunales Sociales y Personales</b>	22	22.7	23.7	24.4	26.2	27	27.7	26.8	26.6	26.7

Fuente: Elaboración propia con datos de CMIC indicadores económicos, varios años. Base 1996

Según la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, los principales factores que contribuyen a la alta participación de la industria son: la estabilidad

macroeconómica, la mejoría en las condiciones de financiamiento y el crecimiento económico.

### **1.3 FINANCIAMIENTO DIRIGIDO A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. (1995-2005).**

Existen diferentes formas de financiamiento en México que están destinadas a otorgar créditos a la industria de la construcción como son la banca comercial y la banca de desarrollo ; sector público por medio del Gobierno Federal vía Banca de Desarrollo y sus entidades descentralizadas; sector privado que lo realiza a través de la Banca Comercial y el sector empresarial nacional e internacional provenientes de países desarrollados; EUA y países de Europa.

#### **Sector Público.**

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como representante del Gobierno Federal, constituyó en el Banco de México, el 10 de abril de 1963, el fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, hoy Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), Siendo de los mecanismos más conocidos que impulsa al sector de la construcción, que pretende inducir el financiamiento privado a la vivienda de interés social y promover su desarrollo y constante modernización.

Dicho fondo tiene como funciones principales: financiar la construcción de vivienda de interés social, en congruencia con los objetivos previstos en el Programa Sectorial de Vivienda dentro del marco del Plan Nacional de Desarrollo que se realiza año con año. Financiar la adquisición de vivienda nueva y usada, así como para la mejora de vivienda, con créditos a largo plazo, por conducto de los Intermediarios Financieros

- Otorgar garantías parciales a las instituciones financieras sobre el incumplimiento de los créditos.
- Otorgar los financiamientos y las garantías a las instituciones financieras, para que a su vez otorguen el crédito. a los promotores de vivienda y a los adquirientes.

Características del programa:

Financiar vivienda para la población de menores ingresos que puede ser considerada como sujeto de crédito.

Facilitar la adquisición de vivienda a la población en general (mercado abierto), permitiendo el financiamiento a jefes de familia que trabajan por su cuenta y englobando a las madres solteras dentro del concepto de jefe de familia.

Para desarrollar el mercado inmobiliario permitir la adquisición de vivienda usada o mejora de vivienda, así como la vivienda para rentar. Los derechohabientes de

otros organismos de vivienda también se benefician con estos créditos, pero no podrán concentrarse adquirentes de un sólo patrón o gremio en más de un 25% en un mismo conjunto habitacional. Para detonar la oferta de vivienda, los promotores, mediante subastas, pueden obtener la asignación de derechos sobre los créditos de largo plazo para los futuros adquirentes de las viviendas que edificarán. El crédito puente se fija en unidades de inversión (UDI's), para evitar la amortización acelerada del principal. Por el mismo motivo, el crédito individual también se fija en UDI's,<sup>10</sup> pero el pago está ligado a la evolución del salario mínimo para facilitar el cumplimiento del deudor. Este traslado a UDI's comprende a recuperar dicho préstamo a precio actual para no generar pérdida el acreedor

### **Nacional Financiera**

Nacional Financiera pone a disposición de las empresas constructoras del país el Programa de Financiamiento a Proyectos de Obra Pública<sup>11</sup>, cuyos objetivos son:

- a) Proporcionar liquidez a los constructores de obra pública.
- b) Brindar certeza en los costos financieros.
- c) Otorgar flexibilidad en el plazo de financiamiento.

Este esquema de financiamiento representa importantes beneficios para el sector de la construcción ya que pone este año a su disposición recursos por 5 mil 400 millones de pesos. Asimismo, le permite a las empresas constructoras acceder a

---

<sup>10</sup> Udis.-Unidad de cuenta (no es una moneda) que permite tanto a los bancos y a los deudores indexar préstamos a la tasa de inflación.

<sup>11</sup> Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). Programas de Financiamiento, 2007

anticipos hasta por el 30 por ciento del valor estimado de la obra que se va a desarrollar, así como de hasta el 80 por ciento en los avances de obra que se presentan durante el proceso de construcción.

Está dirigido a empresas del ramo que estén legalmente constituidas en la República Mexicana, que tengan un buen historial crediticio y una situación financiera sana.

El programa tiene las siguientes características:

- Las modalidades de financiamiento en pesos son: financiamiento de anticipo a pedidos y contratos, y financiamiento de estimaciones.
- Aplica para todos aquellos proyectos que se encuentran comprendidos en la ley de obra pública y servicios relacionados a las mismas.
- El financiamiento es hasta por 30 millones de pesos.
- El porcentaje de financiamiento que se obtiene es:
  - Hasta por el 80% del valor de las estimaciones, o bien
  - Hasta el 30 % para anticipos y hasta el 60% del valor de las estimaciones si se ha recibido anticipo previamente por parte de Nafinsa.

### **Proyectos para prestación de servicios (PPS)**

La finalidad esencial de los Proyectos para prestación de servicios (PPS) es elevar la cobertura y calidad de los servicios públicos a través del uso eficiente de los recursos públicos y privados, a través de la contratación, por parte de las dependencias y entidades gubernamentales, de servicios de apoyo proporcionados por un inversionista proveedor. Los servicios que se contraten a



través de un PPS deberán servir de apoyo al gobierno para dar mejor cumplimiento a las funciones y servicios públicos que tienen encomendados como son: salud, carreteras y educación.

### **Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., (SHF)**

Es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

Los programas de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si los potenciales acreditados están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de asalariado o trabajador independiente.

### **Banca comercial**

La Banca Comercial ofrece créditos a empresas constructoras y a personas Físicas con Actividad Empresarial, con experiencia mínima de 3 años en el desarrollo de proyectos de vivienda (empresa o accionistas). Todos los bancos piden casi la misma documentación haciendo muy laborioso el proceso para la

adquisición del financiamiento, con tiempos muy largos y requisitos que muchas empresas no logran cubrir.

El producto especializado a la industria de la construcción es el crédito puente para desarrolladores de vivienda. Financiado hasta el 90% del valor de venta del proyecto.

Requisitos:

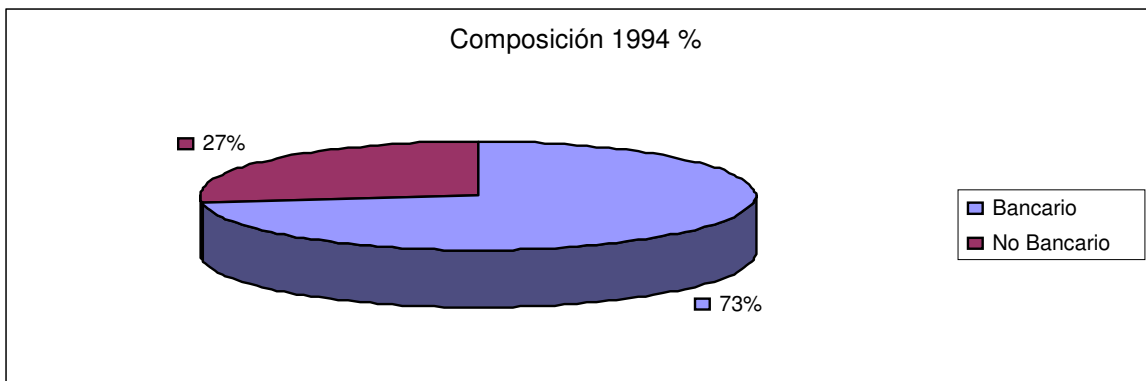
- Evaluación crediticia de la empresa y técnica del proyecto.
- Probada capacidad de comercialización de sus productos. Proyectos con salida garantizada con entidades gubernamentales (Infonavit-Línea II, Fovissste, SHF), Créditos Hipotecarios Banamex u otra institución financiera que comprometa la individualización de las viviendas.
- Hipoteca en primer lugar sobre el terreno del proyecto, el cual deberá ser aportado por el desarrollador.
- Previa obtención de los debidos permisos de construcción y uso de suelo para cada tipo de propiedad.

## 1.4 NUEVAS FORMAS DE FINANCIAMIENTO

El crédito a la vivienda era casi exclusivo de los Bancos; si a éstos nos les interesaba este mercado, nadie podía satisfacer la demanda de créditos para la construcción de vivienda. En la grafica 2 los bancos acaparaban el crédito a la vivienda con 73% y el resto el 27% se distribuía en el financiamiento no bancario<sup>12</sup>.

### Composición de crédito a la vivienda

Grafica 2



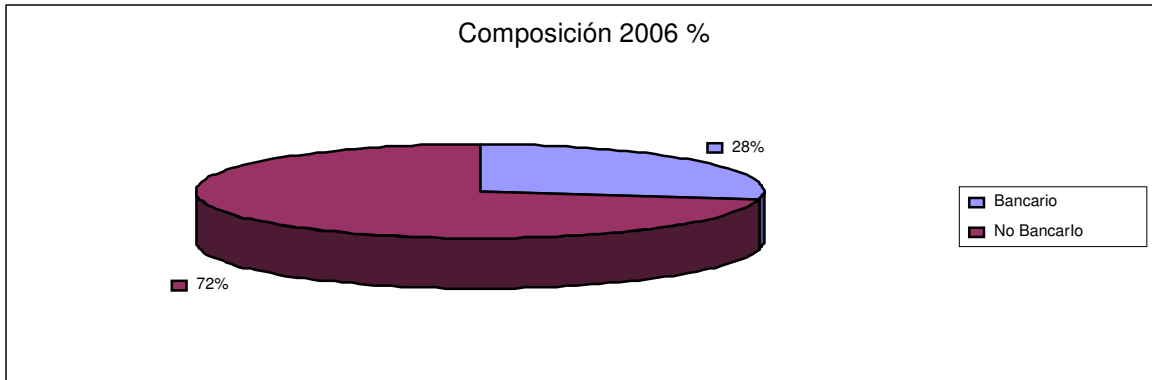
Fuente: Elaboración Propia datos Banxico

Con la incursión de nuevas instituciones financieras como las SOFOLES se realizó un cambio en su composición, a lo largo de doce años por lo que se invirtieron los papeles. A partir del 2006 el crédito no bancario se posicionó con el 72% de la participación haciendo a un lado a los bancos y dejándolos únicamente con el 28% como se muestra en la grafica 3.

<sup>12</sup> El financiamiento no bancario Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) inmobiliarias y carteras hipotecarias vigentes y vencidas de INFONAVIT.

Composición de crédito a la vivienda

Grafica 3



Fuente: Elaboración Propia datos Banxico

El rápido crecimiento que han tenido otras entidades financieras en el otorgamiento de créditos en especial al sector de la construcción, obliga al análisis de la mas importante como lo es el caso de las SOFOLES, que se han convertido en la principal opción de financiamiento para dicho sector, como se vera en el siguiente capitulo.

## **CAPITULO 2 SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO (SOFOLES). Estructura y Financiamiento**

### **2.1. ANTECEDENTES**

Nacional Financiera, Banobras, Banrural, Bancomext, Fina, Banjercito y BNCI **acumularon pérdidas por 1,207.1 millones de pesos** de enero a marzo, al verse obligados a quebrantar créditos y constituir reservas para mantener niveles adecuados de solvencia.

Obtener un crédito para comprar una casa, un automóvil o simplemente para tomar unas merecidas vacaciones ha dejado de ser un sueño para miles de mexicanos. Desde hace doce años los consumidores pueden acudir a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles).

La introducción de la figura legal de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado dentro del Sistema Financiero Mexicano se dio mediante diversas reformas al artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito.

La redacción original del artículo 103 de la citada Ley señala la prohibición a toda persona física o moral de captar recursos del público en el mercado nacional, mediante actos causantes de pasivo directo contingente, obligándose ésta a cubrir el principal, y en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados.

De lo anterior exceptuaba entre otros a "las personas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, siempre que se sujeten a las reglas que al efecto

expida la propia Secretaría y a las disposiciones que, respecto de sus operaciones, emita el Banco de México".

Posteriormente, con fecha 9 de junio de 1992 se dan a conocer en el Diario Oficial reformas al artículo citado en los siguientes términos:

*"Art. 103.- Ninguna persona, física o moral, podrá captar directa o indirectamente recursos del público en el territorio nacional, mediante actos causantes de pasivo directo contingente, obligándose a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos captados. Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior a:*

*III.- Las personas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para llevar a cabo sistemas de financiamiento consistentes en la integración de grupos de personas que aportan periódicamente sumas de dinero para constituir un fondo común administrado por las propias personas morales, destinado al otorgamiento de créditos a los integrantes de dichos grupos, para la adquisición, construcción, ampliación, remodelación y liberación de hipotecas de bienes inmuebles.*

*IV. Las personas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que capten recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorguen créditos para determinada actividad o sector."*<sup>1</sup>

Las personas morales a que se refieren las fracciones II y IV de este artículo, deberán sujetarse en cada caso a las reglas que al efecto expida la propia Secretaría y a las disposiciones que, respecto de sus operaciones, emita el Banco de México, así como a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria.

---

<sup>1</sup> De la Fuente, Jesús R. Tratado de derecho bancario y bursátil seguros fianzas organizaciones y actividades auxiliares del crédito ahorro y rédito popular. Grupos financieros. 4 ed México. Porrúa. 2002

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

La fracción cuarta del artículo anteriormente transcrito no menciona el nombre de ninguna entidad en específico, sin embargo, se introduce una figura legal que más tarde la propia Ley definiría como Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Asimismo se les somete a las reglas que expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y en cuanto a su operación, a las que expida el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria.

El 23 de julio de 1993 se deroga la fracción III del artículo y se reforma el penúltimo párrafo del mismo, señalando que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado deberán contar en todo momento con participación mexicana mayoritaria en su capital social. Asimismo la reforma resuelve lo relativo a la captación de recursos por parte del público, reformando el párrafo donde dejaba a discreción de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la determinación de si hay o no captación de recursos, limitándose por lo tanto dicha captación únicamente, por el momento, a la colocación de instrumentos.

Las personas morales a que se refiere la fracción IV de este artículo, contarán en todo momento con participación mexicana mayoritaria en su capital social,

debiendo sujetarse en cada caso a las reglas que al efecto expida la propia Secretaría y a las disposiciones que, respecto de sus operaciones emita el Banco de México, así como a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria

Es hasta el 23 de diciembre de 1993 que se inserta la palabra Sociedades Financieras de Objeto Limitado en la redacción del artículo 103. De esta manera la fracción cuarta ya no se referiría a "las personas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público., sino a "las Sociedades Financieras de Objeto Limitado" autorizadas por dicha Secretaría.

Finalmente, el 30 de abril de 1996 se adiciona un último párrafo al artículo, en los siguientes términos:

"La estructura constitutiva de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado y cualquier modificación a la misma, deberá ser sometida a la aprobación previa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Una vez aprobada la escritura y sus reformas, deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio"<sup>2</sup>.

Con estas reformas se inserta en el sistema financiero mexicano la figura de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado; siendo ésta (la fracción cuarta del artículo 103) la única referencia existente en la LIC con respecto a la nueva entidad financiera. Son instituciones financieras autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, reglamentadas en sus operaciones por el Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

---

<sup>2</sup> Guillen, Romo Héctor. Régimen financiero Mexicano Comercio Exterior Vol.52. Num 7 julio 2002 México



El objeto de las sociedades financieras de objeto limitado es la captación de recursos provenientes de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediario, así como proporcionar el otorgamiento de créditos para actividades o sectores determinados de la economía nacional, otorgando créditos o financiamiento para la planeación, adquisición, desarrollo, construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles a sectores o actividades específicos.

Estas sociedades son autorizadas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público las cuales autoriza realizar actividades consistentes en la captación directa e indirecta de recursos del público en el territorio nacional. Para efectos de supervisión están reguladas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Estas sociedades se diferencian de los bancos por la manera en que operan, pues su financiamiento no es de manera directa, sino por vía aportaciones de sus socios, fondos gubernamentales o emisiones de deuda; es decir, no captan ahorros de sus clientes. Asimismo, cuentan con una serie de beneficios fiscales y procesales debido a que en 2003 se realizaron modificaciones para compensar el mercado. Las instituciones bancarias, al recibir fondos de manera directa de sus clientes mediante medios tradicionales como cuentas de cheques, de ahorro, etcétera, tienen la posibilidad de ofrecer mejores tasas de interés, a un menor costo para la institución. A las sofoles se les permitió una serie de ventajas, como poderse constituir con una inversión mínima de 50 mil pesos y quedar fuera de

ciertos esquemas regulatorios, y así, al ver abatidos sus costos, pudieran competir con tasas de interés más bajas.

Las sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL) iniciaron operaciones en 1995. Hoy hay 62 instituciones de este tipo, cuya operación es importante social y económicamente, ya que atienden al usuario de créditos hipotecarios, apoyan a la pequeña y mediana industria y otorgan créditos para la adquisición de bienes de consumo a un sector de la población que no atiende la banca comercial.

Las sofoles, de 1995 a 2006, pasaron de ser 21 instituciones a 70. Han generado más de 10 millones de créditos desde su creación: 450 mil de ellos hipotecarios, 5 millones para crédito automotriz, 3 millones para micro, pequeña y medianas empresas, además de 3 millones de créditos personales. La mayor parte de estos han sido otorgados a personas con bajos ingresos, quienes a través de estas instituciones han accedido al sector financiero formal; además, han alcanzado también al sector de clase media.

A poco más de 12 años de operación, las sofoles se han posicionado como un importante jugador del sistema financiero nacional, sin cuya participación hoy no sería posible concebir la reactivación de prioritarios segmentos de la economía, lo que ha contribuido a incrementar la productividad, la generación de empleos y elevar el bienestar de la población.

El saldo de la Cartera total de las Sofoles fue de 186,618 mdp en diciembre de 2006, con un decremento de 1.29% en términos reales respecto al monto registrado en septiembre anterior y también menor en 7.32% en relación con diciembre de 2005. Por el destino de los recursos, los créditos a la vivienda representaron el 41.59% de la Cartera total, seguidos de los créditos al comercio con el 37.02% y al consumo con el 17.67%; sólo el 3.72% correspondió a créditos a entidades gubernamentales<sup>3</sup>.

## **2.2 CLASIFICACION DE LAS SOFOLES<sup>4</sup>**

### **2.2.1 AREAS DE CREDITO**

Las clasificaciones son muy variadas y especializadas. Las principales y más fáciles de identificar son las Sofoles hipotecarias, que en realidad son las que más se conocen entre el público.

Actualmente en este sector operan Corporación Hipotecaria, Crédito Inmobiliario, Fincasa Hipotecaria, Fomento Hipotecario, General Hipotecaria, GMAC Hipotecaria, Hipotecaria Associates, Hipotecaria Casa Mexicana, Hipotecaria Crédito y Casa, Hipotecaria Independiente, Hipotecaria ING Comercial América, Hipotecaria México, Hipotecaria Nacional, Hipotecaria Su Casita, Hipotecaria Vértice, Metrofinanciera, Operaciones Hipotecarias de México, Patrimonio y Vanguardia Hipotecaria.

---

<sup>3</sup> Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas AMFE. *Evolución del Sector de las Sofoles y Sofomes*. México. 2007.

<sup>4</sup> Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas. En [www.amfe.com.mx](http://www.amfe.com.mx)

También están las Sofoles que brindan financiamiento a sus distribuidores, como Cemex Capital, que da financiamiento a sus propios intermediarios. En esta categoría también se encuentran Corporación Financiera América del Norte y De Lage Landen. Por su parte, Finarmex y GMAC Financiera se han caracterizado por dar crédito a otras Sofoles hipotecarias.

Entre las Sofoles de consumo y créditos personales se encuentran Financiera Independencia, Crédito Progreso y Crédito Familiar. Estas entidades no prestan para un bien en específico sino que prestan dinero y el cliente decide en qué lo utiliza.

También existen Sofoles enfocadas a las pequeñas y medianas empresas (Pymes), como el caso de Financiera Mercurio, HIRPYME, y Monex Financiera. Las Sofoles automotrices son tres: Ford Credit, GMAC Mexicana y NR Finance México.

Existen dos Sofoles especializadas en bienes de capital y transporte: Servicios Financieros Navistar y Caterpillar.

Hay una Sofol que apoya los estudios de universidad y postgrado, la Sociedad de Fomento a la Educación Superior.

## 2.2.2 SECTORES<sup>5</sup>

<b>Asociados</b>	
Automotriz	7
Crédito Personal	10
Micro Crédito	2
Empresas	28
Hipotecario	23

Fuente: Elaboración propia datos AMSFOL. 2006, <http://www.amfe.com.mx>

### Sector Hipotecario

Siendo el más importante de las sofoles cuenta con unos activos totales al cierre del 2006 por poco más de 121,335 millones de pesos, 58.3% de todo el sector, las 23 sofoles hipotecarias representan el grupo más dinámico del sector sofoles. Impulsor determinante de la industria a partir de 1995 y de manera particular como uno de los principales agentes económicos responsables del auge mostrado por el mercado hipotecario en la actual administración, por su dinámica participación en el financiamiento a la vivienda, en especial la de menor valor, mantienen su tendencia de crecimiento (ver cuadro 6) con una cartera neta total de 109,214 millones de pesos, lo que representa una participación de 58.8% de la cartera del sector sofoles. Así mismo reportan 679,458 de créditos acumulados a diciembre del 2006, 27.5% superior a lo reportado en el año anterior, y 8,656 sólo en el mes De enero del 2006.

<sup>5</sup> Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

## CUADRO 6

**NÚMERO DE CRÉDITOS HISTÓRICOS POR AÑO (HIPOTECARIAS)**

Año	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
num. créditos	30,096	77,239	134,959	180,515	230,114	278,732	336,046	414,001	516,378	631,068
var. %		157%	75%	34%	27%	21%	21%	23%	25%	22%

Fuente: Elaboración propia datos AMSFOL. 2006

En el sector hipotecario, cobra especial relevancia la diversificación de sus fuentes de fondeo e innovación en el diseño de esquemas estructurados y de bursatilización, ya que de depender significativamente de la banca de desarrollo y comercial en años anteriores, se han constituido en importantes emisoras de deuda, no sólo en el mercado nacional, sino también en el extranjero

## Sector Automotriz

El sector automotriz integrado por seis entidades, acumulan más de 5 millones de créditos, porcentaje que representa 40.5% de todo el sector sofoles y un incremento de con tasas de hasta el 82% y como mínima del 13% lo que habla de un sector dinámico pero con una tendencia decreciente (ver cuadro 7) con respecto al año anterior. En enero del 2006 otorgó 61,979 créditos nuevos.

Su cartera neta asciende a 56,964 millones de pesos, 30.7% de todo el sector y 14.4% de aumento real con respecto al 2004. Sus activos superan 64,260 millones de pesos, cifra que les otorga 30.9% de participación dentro del universo de sofoles en este rubro. Los niveles de cartera vencida de la automotrices, se ubican en 1.5%, el menor que se registra en todo el sector.

Cuadro 7

**NÚMERO DE CRÉDITOS HISTÓRICOS POR AÑO (AUTOMOTRIZ)**

Año	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
num. créditos	473,052	858,793	1,292,597	1,855,090	2,455,293	3,119,963	3,722,828	4,443,841	5,186,472	5,852,222
var. %		82%	51%	44%	32%	27%	19%	19%	17%	13%

Fuente: Elaboración propia datos AMSFOL.

**Sector Créditos Personales**

El grupo de estas sofoles orientadas al otorgamiento de créditos personales y conformado por nueve entidades, otorgaron a diciembre del 2005 3.3 millones de créditos, 25.8% del total del sector. Sólo durante el mes de enero del 2006, otorgaron 78,880 créditos, 174% superior con respecto al mismo mes del 2005. Sus activos por 7,311 millones reflejan un crecimiento de 14.5% con respecto al año anterior y cuentan con una cartera neta de 6,184 millones de pesos, 20.4% superior en términos reales a lo reportado el año pasado.

Este sector es el que compite más directamente con los bancos ya que el recurso del crédito esta orientado al consumo más sin embargo, cuenta con altas tasas de crecimiento como se muestra en el cuadro 8.

Cuadro 8

**NÚMERO DE CRÉDITOS HISTÓRICOS POR AÑO (PERSONALES)**

Año	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
num. créditos	71,709	199,953	404,464	666,713	1,020,891	1,449,454	1,985,756	2,529,024	3,303,611	4,493,563
var. %		179%	102%	65%	53%	42%	37%	27%	31%	36%

Fuente: Elaboración propia datos AMSFOL.

## Sector Empresas

El número de entidades de este segmento ha experimentado gran crecimiento en los tres últimos años, al pasar de 16 en el 2004 a 25 en el 2006, y en donde se encuentran giros de atención al microcrédito, pymes, agroindustrial, educación, maquinaria y equipo, intermediarios y distribuidores y transporte, con unos activos al cierre del 2005 de 15,270 millones de pesos, 25.4% de crecimiento real. En su conjunto han otorgado poco de más de 3.6 millones de créditos, 70.3% más de lo reportado al 2004, de los cuales 1.5 millones fueron originados durante el 2005 y 137,000 sólo en enero del 2006.

El número de créditos otorgados por este sector experimenta gran dinamismo al observar tasas de crecimiento por encima del 100% como se muestra en el cuadro siguiente.

Cuadro 9

### NUMERO DE CRÉDITOS HISTÓRICOS POR AÑO (EMPRESAS)

Año	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
num. créditos	641	1,291	2,414	6,575	15,977	20,138	26,049	39,357	84,844	185,374
var. %		101%	87%	172%	143%	26%	29%	51%	116%	118%

Fuente: Elaboración propia datos AMSFOL.

Dentro de este sector, el segmento de financiamiento a pymes es el que ha contado con el mayor número de autorizaciones en los últimos meses, reflejo de la necesidad de dar atención a esta actividad económica como factor estratégico para el apoyo a la productividad, reactivación de la economía y generación de empleos. Su cartera al 2005 importa la cantidad de 3,027 millones de pesos, cifra que representa un incremento de 100% con respecto al 2004. Resultado de la



búsqueda de programas específicos a este sector, destacan los convenios firmados por la Secretaría de Economía con Fifomi y Bancomext, en la marco de la pasada Convención sofoles 2006. Otro grupo que cobra especial relevancia lo constituye el agroindustrial, representado por seis sofoles, cuya su cartera neta a diciembre del 2005, suma 789 millones de pesos, 371% de crecimiento en términos reales con respecto al 2004, con activos por 964 millones de pesos.

Durante 2005, el sector continuó con su tendencia de crecimiento sostenido en sus principales indicadores, producto de la profunda especialización y atención de nichos bien identificados, a través del conocimiento y satisfacción de las necesidades de sus clientes, con fórmulas flexibles y una variedad de productos financieros y mecanismos de fondeo novedosos.

Cartera, Activos y Capital Derivado de la eficiencia en la administración de sus carteras, la cartera neta total se sitúa al cierre del 2005 en 185,865 millones de pesos y 12.7 millones de créditos otorgados a lo largo de su historia. Sólo durante el pasado ejercicio financiaron 3.2 millones de créditos, lo que representa un promedio de 263,000 mensuales y un crecimiento de 38.9% con respecto al año anterior. Para el mes de enero del 2006 lograron colocar 287,000 créditos más.

Sus activos suman 208,176 millones de pesos, 7.6% superior en términos reales con respecto al 2004 y representan 2.31% del producto interno bruto del país. El capital contable del sector representa a diciembre del 2005, 25,691 millones de pesos, 30.99% de incremento en términos reales con respecto al año anterior.

Cartera vencida Las sofoles presentan al cierre del año 3.1% de cartera vencida,

índice que aún se encuentra dentro de los estándares internacionales y se encuentra reservada en 83.9 por ciento<sup>6</sup>.

En la constante búsqueda de nuevas fórmulas para captar recursos que les permita seguir creciendo activamente, algunas de estas entidades financieras han incursionado de manera exitosa en el mercado de valores, a través de emisión de instrumentos de deuda y financiamientos estructurados, con 53,707 millones de pesos en circulación vigente en el mercado, que representa 11.4% de participación del total de emisores de títulos de deuda en el mercado. En tanto que hasta el 2001 dependían prácticamente de la SHF, en años recientes han reducido este fondeo de 84% en el 2002, a 74 en el 2003, 66 en el 2004 y 52% en el 2005.

Adicional a la bursatilización de cartera, son de mencionar las alianzas estratégicas que algunas sofoles han llevado a cabo con otros intermediarios nacionales y extranjeros para aumentar sus recursos y seguir otorgando financiamiento a la vivienda, al igual que nuevos productos esto con las fusiones entre grandes grupos bancarios que han venido absorbiendo a las pequeñas sofoles. Este tipo de cambios ha beneficiado al consumidor principalmente; la modernización de este tipo de sociedades se hace día con día por lo que se esta proponiendo instaurar una nueva figura las llamadas SOFOM que es el desarrollo de la SOFOL pero con la diferencia que estas sociedades ya podrán prestar al sector que sea y dejando de ser de objeto limitado.

---

<sup>6</sup> Síntesis Financiera. Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado Boletín Trimestral, 2005 pag.15

Las sociedades Financieras deben de cumplir con los siguientes requisitos para poder operar bajo el nombre de Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Deberán obtener autorización de la SHCP para operar como sociedades financieras de objeto limitado;

Podrán captar indirectamente recursos del público en territorio nacional, mediante la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Intermediarios;

-Sólo podrán otorgar créditos para determinada actividad o sector;

-Deberán contar en todo momento con participación mexicana mayoritaria en su capital social;

-Deberán sujetarse a las reglas que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Asimismo la escritura constitutiva y las reformas que se hagan a la misma deben someterse a aprobación previa de dicha Secretaría;

-Deberán sujetarse a las disposiciones que respecto de sus operaciones emita el Banco de México; y

-Deberán sujetarse a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros 2006

## **2.3 MARCO JURÍDICO**

La figura "sociedad financiera de objeto limitado" se inserta legalmente en el sistema financiero mexicano el 23 de diciembre de 1993, en la redacción del artículo 103, fracción IV, de la Ley de Instituciones de Crédito.

Como consecuencia de la celebración del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, en su *Capítulo XIV* relativo a los *Servicios Financieros*, las partes acordaron en su artículo 1403 el derecho de establecimiento de instituciones financieras bajo la modalidad jurídica que elija el inversionista de que se trate, reconociendo el principio de permitir participar ampliamente en el mercado mediante la capacidad que tenga para: (i) *prestar una gama de servicios financieros mediante instituciones financieras distintas tal y como sean requeridas*, (ii) expandirse geográficamente en territorio transfronterizo; (iii) *ser propietario de instituciones financieras en territorio transfronterizo sin estar sujeto a requisitos específicos de propiedad establecidos para las instituciones financieras extranjeras*; (iv) elegir la *modalidad jurídica* para el establecimiento de bancos comerciales.

Debemos precisar que al efecto, antes de la adopción de dicho tratado, existían en los Estados Unidos de América y en Canadá instituciones conocidas con la denominación "Nonbanks", cuya función no era precisamente similar a la de la banca mexicana ni a la de las organizaciones auxiliares del crédito.

Tomando en consideración que en México no existía este tipo de figura jurídica, fue necesaria su introducción bajo un esquema especial, para lo cual resultó indispensable la armonización primeramente constitucional y posteriormente respecto de diversos ordenamientos legislativos, tales como los que se indican a continuación.

## LEGISLACIÓN APLICABLE

En primer término están:

Ley de Instituciones de Crédito, Fracción IV del Artículo 103.

Reglas generales a las que deberán sujetarse las sociedades a que se refiere la fracción IV del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 1994. Las disposiciones que en su momento dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

En segundo término, son aplicables a las sofoles:

La ley de Instituciones de Crédito. Por lo que se refiere a sofoles integrantes de Grupos Financieros, deberán someterse a la regulación de la Ley para regular Agrupaciones Financieras. La Ley del Mercado de Valores, en cuanto a la colocación de valores ante el gran público inversionista. Asimismo y en virtud de que las sofoles se constituyen como Sociedades Anónimas, son reguladas por:

La Ley General de Sociedades Mercantiles

El Código de Comercio

Los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles.

El 2 de diciembre de 1998 "SOFOLES hipotecarias" celebraron un Convenio Coordinador de Actividades para la elaboración y suscripción de acuerdos de autorregulación que celebrarían las primeras, los cuales una vez elaborados y ratificados por los que suscribieron dicho convenio, se anexarían al mismo y formarían parte integrante de él.

A efecto de elaborar los acuerdos mencionados, se debería integrar un Comité de Autorregulación (en lo sucesivo "el Comité"), cuyos cinco miembros serían nombrados por el Comité Directivo de "la Asociación" y que tendría entre otras facultades las siguientes: a) Elaboración y actualización de los acuerdos; b) Seguimiento a las solicitudes de información a las "SOFOLES"; c) Brindar asesoría de lo relacionado con la autorregulación; d) Dar seguimiento para el cumplimiento del presente convenio; e) Proponer la actualización o modificación de los acuerdos y f) Informar al mercado y a las autoridades del cumplimiento del presente convenio por parte de las distintas "SOFOLES" que en el intervienen.

Los acuerdos de autorregulación se desarrollarían respecto a los siguientes rubros:

1. Información;
2. Estandarización;
3. Administración de riesgos;
4. Protección al Consumidor y
5. Supervisión.

En esta misma fecha, la "SOFOL Hipotecaria" denominada Operaciones Hipotecarias, S.A. de C.V., celebró con "la Asociación" un convenio por medio del cual la primera se adhirió al Convenio Coordinador de Actividades para la

elaboración y suscripción de acuerdos de autorregulación, y a que se ha hecho referencia en el antecedente tercero que precede.

El Comité de Autorregulación, integrado por los cinco miembros nombrados por el Consejo Directivo de "la Asociación" estableció el acuerdo de autorregulación para protección al consumidor, por lo que se refiere a la elaboración y utilización del folleto explicativo sobre el crédito hipotecario que las "SOFOLES hipotecarias" entregarán y darán a conocer a cada uno de los acreditados a los que otorguen un crédito para la adquisición de un inmueble, tanto en los programas en pesos, Moneda Nacional, como en Unidades de Inversión (UDIS) que constituyen el programa normal de FOVI, como aquellos que se otorgan en el Programa Especial de Créditos y Subsidios a la Vivienda en los Estados de la República (PROSAVI), el cual en este acto somete a las "SOFOLES" que participen en la autorregulación, a efecto de que ratifiquen su contenido y se obliguen en los términos del acuerdo que en este acto se suscribe.

### **2.3.1 REGLAS A LAS QUE DEBEN SUJETARSE LAS SOFOLES**

Las reglas más significativas en cuanto a Sociedades Financieras de Objeto Limitado se refiere, no fueron incluidas dentro de la Ley de Instituciones de Crédito, sino que fueron expedidas por la Secretaría de Hacienda con fundamento en la facultad reglamentaria del ejecutivo, y en lo dispuesto en el propio artículo 103, fracción IV y penúltimo párrafo de la LIC.

Las Reglas a las que deberán sujetarse las Sociedades a las que se refiere el artículo 103 fracción IV de la Ley de Instituciones de Crédito se publicaron en el Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 1993. Posteriormente, se publicó una fe de erratas a los dos días de su publicación, respecto a un porcentaje indicado en la regla Sexta. Finalmente se llevó a cabo la adición de la regla Décima Bis publicada el 14 de Octubre de 1994.

Así mismo a los códigos de Comercio, Civil y de Procesamientos Civiles

### **2.3.2 AUTORIDADES REGULADORAS**

De conformidad con el texto del artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito y con las Reglas antes insertas, son tres las autoridades encargadas de regular e inspeccionar a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado: la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México.



## A) Comisión Nacional Bancaria y de Valores

En el Diario Oficial publicado el 28 de abril de 1995, aparece el decreto donde se crea la Comisión Nacional Bancaria y de Valores como órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con autonomía técnica y facultades ejecutivas, para lograr una mejor inspección a las entidades financieras y evitar así la corrupción por parte de los administradores de éstas.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores tiene por objeto supervisar y regular, en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como mantener y fomentar el sano y equilibrado desarrollo del sistema financiero en su conjunto, en protección de los intereses del público. Esto lo logra mediante el establecimiento de programas preventivos y de corrección, de cumplimiento forzoso para las entidades financieras, tendientes a eliminar irregularidades.

Las entidades a las que esta Comisión supervisa son: sociedades controladoras de grupos financieros, instituciones de crédito, casas de bolsa, especialistas bursátiles, bolsas de valores, sociedades operadoras de sociedades de inversión, sociedades de inversión, almacenes generales de depósito, uniones de crédito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, sociedades de ahorro y préstamo, casas de cambio, sociedades financieras de objeto limitado, instituciones para el depósito de valores, instituciones calificadoras de valores, sociedades de información crediticia, así como otras instituciones y fideicomisos

públicos que realicen actividades financieras y respecto de los cuales la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ejerza facultades de supervisión.

El artículo segundo de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicada el 24 de abril de 1995 señala que la Comisión tendrá por objeto "supervisar y regular, en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras"

8

#### B) Secretaría de Hacienda y Crédito Público

Es el organismo del Gobierno Federal que representa la autoridad máxima dentro de la estructura del sistema financiero mexicano.

La Ley Orgánica de la Administración Pública le confiere dentro de sus facultades el planear, coordinar, evaluar y vigilar el sistema bancario del país, que comprende al Banco Central, a la Banca Nacional de Desarrollo y las demás instituciones encargadas de prestar el servicio de Banca y Crédito. Asimismo, ejercerá las atribuciones que le señalen las leyes en materia de seguros, fianzas, valores y de organizaciones y actividades auxiliares de crédito.

La Dirección General de Seguros y Valores representa a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el ámbito de su competencia, en sus relaciones con la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Dirección de Banca Múltiple, dentro de la Secretaría, estar a cargo de un Director General, auxiliado por los Directores de Programación, Evaluación e

---

<sup>8</sup> Ley Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Infraestructura de Banca Múltiple; de Análisis Financiero y Supervisión de Banca Múltiple; de Regulación de Banca Múltiple; y de Asuntos Internacionales.

El Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del 11 de septiembre de 1996, señala la competencia y las atribuciones de la Secretaría respecto a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, constituyéndose dicha Secretaría en la autoridad máxima respecto a las Sociedades objeto del presente trabajo, ya que regula y norma su funcionamiento, así mismo propone las reglas que las regulan y resuelve respecto de la aplicación de las disposiciones que atañen a las mismas.

### C) Banco de México

En las Reglas, la Octava señala que las sofoles podrán realizar aquellas operaciones, distintas a las que enumera, que le autorice el Banco de México. Sin embargo, ni la ley, ni el Reglamento Interior del Banco de México se refiere a las sofoles. Se mencionan a las instituciones de crédito y a los intermediarios financieros, siendo que en el texto de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores al referirse a las sofoles las considera "entidades financieras".

El artículo tercero de la Ley del Banco de México, señala, dentro de las funciones que el Banco desempeñará, la de regular la intermediación y los servicios financieros.

La regulación existente en torno a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado se circunscribe a la fracción cuarta del Artículo 103 de la Ley de Instituciones de Crédito y a las Reglas publicadas el 14 de junio de 1993, misma que se vera enriquecida con la celebración de este convenio.

A raíz de lo anterior, la Asociación ha manifestado en diversos foros nacionales e internacionales la conveniencia de celebrar acuerdos de autorregulación entre las SOFOLES Hipotecarias afiliadas a la misma, habiéndose iniciado la elaboración de estudios que así lo permitan.

### **2.3.3 ASOCIACIÓN MEXICANA DE SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO (AMSFOL)**

El 23 de febrero de 1994 se constituyó la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (en adelante "la Asociación"), de cuyo objeto social destaca, el agrupar a aquellas sociedades legalmente constituidas como Financieras de Objeto Limitado (en adelante "SOFOLES"), representar los intereses de las mismas frente a autoridades y terceros, así como emitir y supervisar la aplicación de normas de autorregulación que con el consenso de los asociados permitan dar mayor seguridad a sus operaciones. Actualmente la asociación cuenta con 70 sociedades afiliadas las cuales tiene a su cargo.

La labor de la asociación es: Representar frente a autoridades y terceros los intereses comunes de sus asociados.

Promover la interrelación entre sus asociados, buscando relaciones armoniosas tendientes a mantener identidad de opiniones y objetivos comunes del gremio.

Emitir y supervisar normas de autorregulación que permitan dar mayor seguridad a sus operaciones.

La promoción de las actividades de la asociación o de sus miembros mediante la celebración de todo tipo de eventos culturales o educativos; la organización de congresos, convenciones o conferencias; y la realización, edición o publicación de cualquier medio impreso.

Actuar como mediador en conflictos entre sus asociados.

### **2.3.4 SOFOMES Y LAS NUEVAS REGLAS**

Sofoles, arrendadoras y empresas de factoraje podrán operar bajo la denominación de sociedades financieras de objeto múltiple (Sofomes). Con ello se busca alentar la competencia, extender el otorgamiento de crédito y reducir las tasas de interés. Esto implica un paso más en la diversificación del mercado y mayores opciones para los clientes.

El nuevo marco legal reconoce además que el crédito no debe ser una actividad reservada para entidades financieras. Por ello, cualquier empresa mercantil puede realizar operaciones de crédito, arrendamiento y factoraje financiero sin necesidad de ser autorizada por el gobierno federal para constituirse. Con esto, las arrendadoras y empresas de factoraje recibirán las mismas ventajas fiscales y

procesales bajo las que venían operando las sociedades financieras de objeto limitado.

Arrendadoras y empresas de factoraje se incluyen en esta nueva figura debido a que su actividad es considerada un subgrupo del crédito. Asimismo, a raíz de que los bancos en 2003 vuelven a otorgar una mayor cantidad de créditos, servicios de arrendamiento y factoraje, estas empresas vieron disminuida su rentabilidad. Ante ello se consideró importante dotarlas de ventajas para disminuir sus gastos con el fin de que sean competitivas a través de tasas de interés menores.

Las sofomes se dividen en entidades reguladas (E.R.) y entidades no reguladas (E.N.R). Al referirnos a entidades reguladas hablamos de las sociedades financieras que mantengan vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros de los que formen parte las instituciones de crédito. Estas estarán sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y no tienen los beneficios fiscales y procesales. Por otra parte, las entidades no reguladas serán las que no tengan vínculos de este tipo y por ello no estarán sujetas a revisión de la CNBV; en este caso sí se verán beneficiadas fiscalmente.

Es importante que esta definición no represente ninguna diferencia para el usuario si hablamos de la seriedad de las instituciones.. La viabilidad de estas empresas y el riesgo de que se vean descapitalizadas no representan un peligro para el usuario pues, al no recibir una SOFOM ahorros de sus clientes el riesgo lo corren sus propios inversionistas.

Sin embargo hay tener cuidado, pues bajo el esquema no regulado una SOFOM puede actuar de manera más ágil en caso de que el cliente caiga en insolvencia. Un juez puede dictar un embargo colateral sin esperar una sentencia en firme, asimismo la empresa puede ceder derechos de crédito a otro intermediario de forma menos compleja y sin la obligación de notificar al deudor. En ambos casos, estamos hablando de ventajas para la empresa que se traducen en una desventaja para los usuarios.

Otro aspecto de las nuevas reglas es que las empresas que se conviertan en SOFOM ya no estarán limitadas para otorgar crédito a un sector específico.

Estas sociedades no quedan exentas de cumplir ciertas normas para evitar el lavado de dinero. Asimismo, están obligadas a observar puntualmente las disposiciones que al respecto establece el Servicio de Administración Tributaria. Además están sujetas a la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros en los términos que ella contempla para las instituciones financieras. Por ello, la CONDUSEF podrá ejercer las mismas facultades que la ley le confiere y serán aplicables a las SOFOMES.

Hasta el momento no se conoce el impacto real que la creación de esta nueva figura financiera tendrá en el sector crediticio; actualmente va funcionando bien y se han constituido ya 29 empresas como SOFOMES.

## **2.4 FUENTES DE FONDEO**

La Captación total de recursos de las Sofoles se compone de los Préstamos bancarios y de otros organismos y de Pasivos bursátiles. El fondeo mediante Préstamos bancarios y de otros organismos se redujo en 10.23% en 2006, registrando un saldo de 128,926 mdp en diciembre. Al respecto, las principales fuentes de recursos fueron la Banca múltiple y los Fondos de fomento, al representar el 35.23% y el 26.66% de dicho saldo, respectivamente. Cabe destacar el importante incremento anual de 3.6 veces en saldo de la captación mediante la Banca de desarrollo, con lo que este concepto representó el 17.15% del total de Préstamos bancarios y de otros organismos.

Las entidades hipotecarias absorbieron el 60.39% de los Préstamos bancarios y de otros organismos, seguidas de aquellas dedicadas al ramo automotriz con el 23.01%, y en menor magnitud las de financiamiento empresarial con 6.21% y al sector público con 5.35%.

Por su parte, el saldo de los Pasivos bursátiles fue de 39,596 mdp en diciembre de 2006, con un aumento en el año de 6.31% (3,800 mdp). En dicho saldo, las entidades hipotecarias participaron con el 50.37%, las del ramo automotriz con el 35.06% y las que financian a empresas con el 14.57% restante. Cabe señalar que en 2006 las Sofoles de financiamiento de bienes de consumo liquidaron el saldo de sus Pasivos bursátiles.

Las Sofoles con las nuevas disposiciones de a SHCP podrán captar indirectamente recursos del público en territorio nacional, mediante la colocación

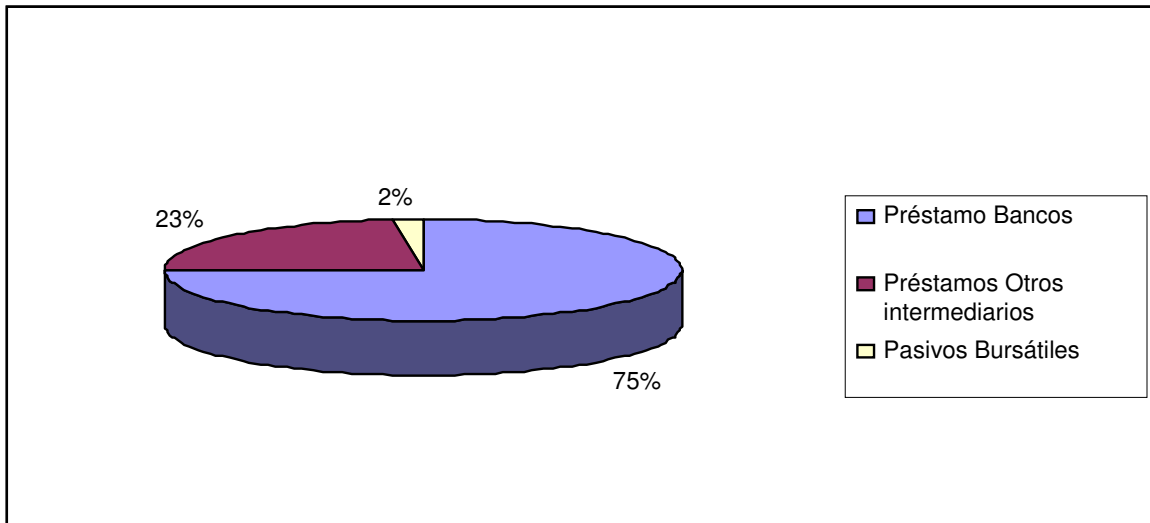


de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores; en el mercado hipotecario cada vez más dependen menos del fondeo que les otorga el banco gubernamental, específicamente de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Las Sofoles han incursionado mas en la Bolsa de Valores ya que existe en este una gran cantidad de recursos que están estancados y buscan nichos para incrementar sus ganancias. A finales de los 90s dichas sociedad captaban ahorro principalmente por medio de los bancos (ver grafica 4) pero a partir de la evolución del mercado de valores y el crecimiento que ha experimentado en los primeros años del nuevo siglo, las sofoles recurrieron a este mercado obteniendo mas recursos que antes. (ver grafica 5)

Captación de Recursos de las Sofoles 1997

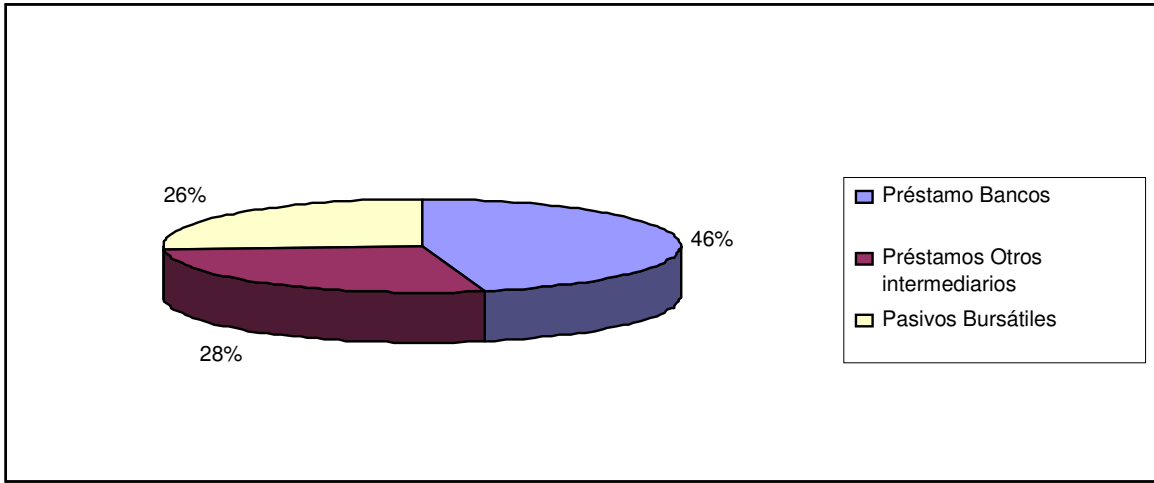
Grafica 4



Fuente: datos AMSFOL.

Captación de Recursos de las Sofoles 2006

Grafica 5



Fuente: datos AMSFOL

En los próximos años el uso de la SHF como fuente de fondeo tenderá a disminuir gradualmente, utilizando más la alternativa bancaria y bursátil, ya que en el 2009 la SHF dejará de fondear a las Sofoles, limitándose a dar garantías

El fondeo que obtienen de la banca comercial paso del representar el 75% en 1997 al 46% en el 2006.

Las Sofoles cada vez más están volteando a ver al mercado bursátil para obtener recursos, como se muestran en las graficas anteriores. Las Sofoles hipotecarias tienen tres fuentes de fondeo para luego otorgar créditos hipotecarios: los recursos de la SHF, de la banca comercial y del mercado bursátil. De acuerdo con el estudio, la participación promedio del fondeo de la SHF constituyó el 70.1% del total, los recursos obtenidos por la banca comercial el 16.3% y el fondeo a través de la emisión de deuda el 13.6% de los 113 mil 620 millones de pesos del fondeo

total que requirieron las 17 Sofoles al tercer trimestre del año. De las 17 Sofoles las que han aumentado el fondeo bursátil son Metrofinanciera, Fincasa, Su Casita e Hipotecaria Nacional.

Las que recurren más al fondeo de la banca comercial o de otros organismos son GMAC Hipotecaria, Fomento Hipotecario e Hipotecaria Associates.

Los cambios en el otorgamiento de los recursos gubernamentales a través de la Sociedad Hipotecaria Federal y las necesidades de capital para seguir creciendo obligan a que las Sofoles busquen recursos a través de su venta o de nuevos socios.

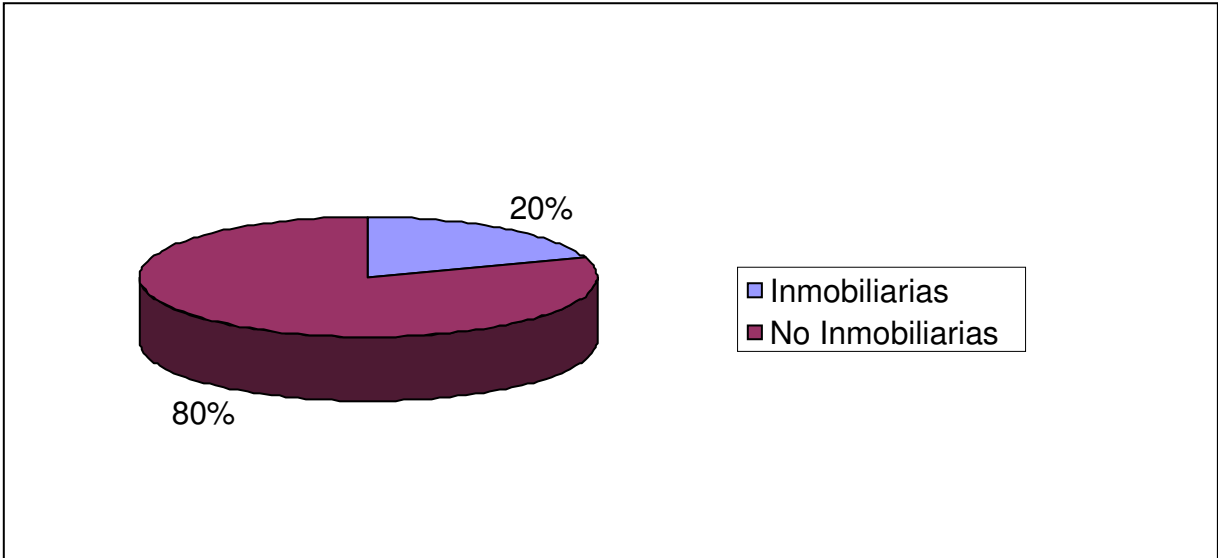
Las Sofoles que han incrementado más sus recursos son las inmobiliarias, ya que estas recurren al fondeo bursátil para así hacerse de recursos. Como se muestra en la grafica 6 las Inmobiliaria contaban con el 20% únicamente pero la eficiencia en el buen manejo de sus recursos los impulso a lo largo de 9 años a cambiar esa composición y es para el 2006 que son capaces de captar poco mas de la mitad de recursos que las no inmobiliarias<sup>9</sup> con un 55 % (ver grafica 7).

---

<sup>9</sup> **No inmobiliarias** incluye automotrices, bienes de capital y transporte y bienes de consumo

Cambios % Real 1997 Recursos Totales de la Sofoles

Grafica 6



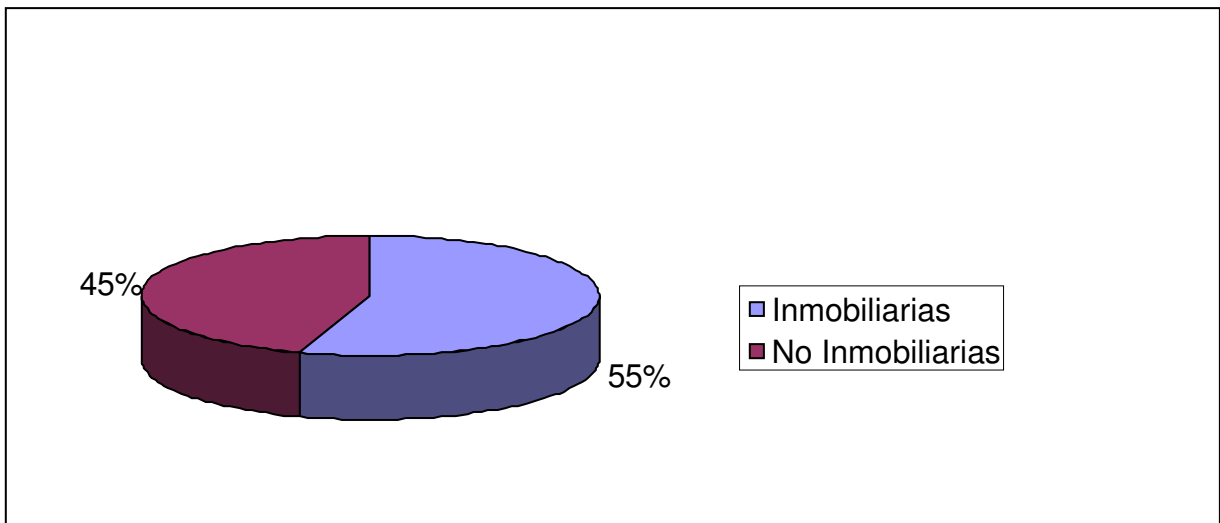
Fuente: Elaboración Propia datos Banxico

El rápido crecimiento de las Sofoles dedicadas a las inmobiliarias responde a una necesidad de vivienda que cuenta con un déficit a lo largo de todo el país así como también respondiendo a políticas económicas impulsadas por el gobierno foxista haciendo de la vivienda una de los puntos importantes de la agenda.

Al proporcionar más recursos gubernamentales como son fondos para la vivienda y créditos de la banca de desarrollo impulsa la construcción de vivienda y por ende generadora de fuentes de trabajo.

Cambios % Real 2006 Recursos Totales de las Sofoles

Grafica 7



Fuente: Elaboración Propia datos Banxico

Las Sofoles hipotecarias se están preparando para el 2009, año a partir del cual dejarán de recibir fondeo de la Sociedad Hipotecaria Federal.

- De las 17 Sofoles hipotecarias sólo ocho han colocado deuda en el mercado bursátil
- Tres no recurren al fondeo de la SHF: GMAC Hipotecaria, Fomento Hipotecario e Hipotecaria Associates.
- Sólo una Sofol depende al 100% del fondeo banco gubernamental: Hipotecaria Casa Mexicana.

A partir de las nuevas disposiciones realizadas por la SHCP las Sofoles que así lo requieran deberán cumplir con el cambio normativo a la nueva figura de sociedad

financiera de objeto múltiple y por autorización de la CNVB podrá captar ahorro del público para así incrementar sus fuentes de fondeo.

Este sistema tiene como objetivo central la intermediación entre quienes tienen ahorro y los que necesitan crédito. En este sentido la captación de ahorro puede ser de forma directa; es decir, de los clientes de las instituciones, o de forma indirecta, a través de la adquisición de bonos de deuda del gobierno. Los bonos son documentos que se emiten para obtener recursos; al ser respaldados por el dinero del gobierno –proveniente de los impuestos estamos hablando de ahorro social.

La empresa prototípica en el sector crediticio son los bancos. Dentro del sistema financiero, los bancos abarcan el 70% del crédito al consumo y el 20% del crédito productivo, el restante de estos porcentajes lo abarcan sofoles y proveedores. En el mercado crediticio también participan otras entidades llamadas organizaciones auxiliares de crédito. Se trata de intermediarias financieras no bancarias que ayudan en el desarrollo de la actividad crediticia de personas y empresas, especialmente de estas últimas. Esto significa que, al ser una opción complementaria, permiten a sus usuarios obtener capital de una forma más sencilla para continuar con su actividad productiva.

Respecto a las ventajas fiscales, un usuario al adquirir un crédito con una sofol no tiene que pagar un impuesto sobre éste, es decir, aunque un crédito bancario y

uno otorgado por una sociedad tengan la misma tasa de interés, resulta más barato el otorgado por esta última pues el cliente no tiene que pagar un impuesto.

Algunas organizaciones auxiliares de crédito y sofoles forman parte de grupos financieros, que son asociaciones financieras de intermediarios legalmente autorizados que operan de manera integrada bajo políticas comunes. Es decir, un grupo de este tipo puede tener diversas entidades dedicadas a distintas actividades.

## **CAPITULO 3 CASO PRÁCTICO CEMEX- CAPITAL**

### **3.1 CEMEX: BREVE HISTORIA**

En México, cada sábado por la mañana es posible observar el músculo operativo de Cementos Mexicanos (Cemex). Ese día de la semana, millones de personas en todo el país trabajan en la construcción de sus propios hogares y cinco de cada 10 sacos de cemento utilizados en esa labor se fabrican en alguna de las 15 plantas de la cementera.

De acuerdo a estimaciones de la propia compañía, alrededor de 70% de las ventas de la compañía en suelo mexicano se realizan por medio de su cadena de distribución Construrama y miles de pequeñas tlapalerías y ferreterías del país. El primero involucra un esfuerzo logístico de más de 2 mil 100 puntos de venta y la movilización de más de 13 mil personas en la nómina de la cementera. La naturaleza de este mercado es lo que obliga a Cemex un esfuerzo permanente de lealtad a sus marcas.

Esto no le sucede en todos lados a la firma cementera dirigida desde hace más de dos décadas por Lorenzo Zambrano Treviño, y que hoy opera en más de 60 naciones del orbe. En países como Estados Unidos e Inglaterra, por ejemplo, la venta es casi al ciento por ciento a granel, es decir, mediante camiones o furgones de trenes vendidos a compañías constructoras de infraestructura, centros comerciales, hoteles y vivienda.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Cemex capital. "Cemex capital Tu aliado de venta". En: *Nuestra Voz*. Año 4, Numero 20, México. Publicación bimestral, 2004.



Gracias en parte a los pequeños constructores individuales en México, Cemex se ha convertido en una gigante con ingresos anuales de 15 mil millones de dólares (mdd), de los que 19% corresponden a México.

Hoy día Estados Unidos representa el 25% de los ingresos de la compañía.

En realidad, desde hace años Cemex dejó de ser una empresa cementera, la firma podría ser ya considerada un conglomerado debido a sus ingresos por la venta de concreto y agregados de otros materiales de la construcción como: varillas de acero, blocks y tubería de cobre, así como por servicios de logística y plataforma tecnológica que ofrece a sus clientes de mayor tamaño, como constructoras y desarrolladoras de vivienda.

La cementera mexicana se caracterizó desde su fundación por abrirse un camino en los negocios por la vía de las adquisiciones y fusiones que hizo de empresas estratégicas en distintas partes, de México primero, y luego del mundo. Hoy día es considerada por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) como la única firma latinoamericana con verdadera presencia global por los activos con los que cuenta fuera de su país de origen.

La firma se fundó en 1906 con la apertura de la Planta de Cementos Hidalgo, en el norte del país, y 16 años después, Cementos Portland Monterrey inició operaciones con una capacidad de producción de 20 mil toneladas anuales. Pero el gen dominante del gigante cementero dio sus primeras señales en 1931, cuando fusionaron ambas empresas y adoptaron el nombre de Cementos Mexicanos.

987 fue clave para Cemex. Compró al segundo productor de oro gris en México: Cementos Tolteca, con lo que además de convertirse en la cementera más grande del país ingresó a la lista de las diez mayores del mundo.

En los años noventa también repuntaron las adquisiciones en el extranjero y la experiencia nacional se puso a prueba. En 1992 adquirió dos plantas españolas: Valenciana y Sanson. Estas compras le permitieron sostener sus operaciones en México con ingresos del extranjero cuando se desató la crisis de 1995.

A lo largo del siglo XX Cemex pasó de ser una pequeña firma con capacidad de producción de 20 mil toneladas anuales a una que hoy día tiene capacidad instalada de 100 millones de toneladas por año en todo el orbe, lo que la convierte en la tercera productora de cemento más grande del mundo.

Al cierre del segundo trimestre de 2006 reportó tener operaciones en 23 países y relaciones comerciales con más de 60 naciones alrededor del mundo, por medio de su red de 189 puntos de distribución y 61 terminales marítimas. La plantilla laboral total asciende a alrededor de 53 mil personas de diferentes nacionalidades.

Entre otros activos, cuenta con 71 plantas de cemento (en 17 de ellas sólo tiene una participación minoritaria). Alrededor del mundo maneja también una red de casi 500 plantas de concreto premezclado, donde cuenta con una capacidad de producción de 70 millones de metros cúbicos de este material, así como plantas trituradoras de piedra que le permiten la elaboración de 160 millones de toneladas de agregados.

El crecimiento de la firma ha sido a tal velocidad en los últimos 15 años, que obligó a sus directivos a crear un modelo de negocios para obtener el mejor provecho de la incorporación de nuevos activos. Este sistema denominado Cemex Way (la ruta Cemex), permite a casi cualquiera de sus directivos operar en cualquier planta del mundo ya que todo el procedimiento está homologado.

En esta década y media, la firma de Lorenzo Zambrano desarrolló una característica más: invertir fuertemente en tecnologías de información para bajar costos de administración. Tal fue el crecimiento de esta área especializada, que Cemex creó la empresa Neoris, que ofrece servicios a terceros.

### **3.2 SOFOL CEMEX-CAPITAL**

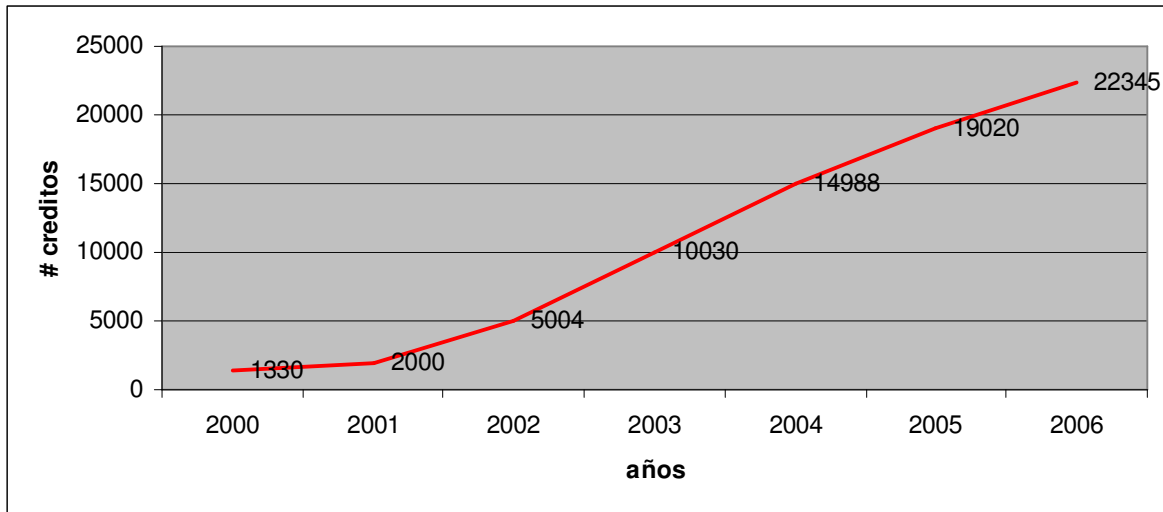
Con la necesidad de contar con un mecanismo que agilice los flujos de mercancías (cemento y concreto) y comprometido con sus proveedores, clientes, intermediarios y empresas que utilicen los productos, Cemex crea la Sociedad Financiera de Objeto Limitado Cemex Capital.

Cemex al tener un gran número de puntos de ventas ya sea casas de materiales o Construrama cuenta con una red de distribución que demanda financiamiento para poder adquirir materiales de Cemex que posteriormente venderá al último consumidor. Este financiamiento se da por parte de la SOFOL facilitando tanto a las ventas de Cemex como de sus distribuidores.

El número total de créditos que ha otorgado Cemex Capital ya sea a clientes, distribuidores y promotores de vivienda oscila alrededor de los 70,000 durante su historia. Como se observa en la grafica 8 el crecimiento de la Sofol Cemex Capital es el resultado de la buena planeación y aceptación en el mercado por parte de los consumidores.

Grafica 8

NUMERO DE CRÉDITOS HISTÓRICOS POR AÑO



Fuente: Elaboración propia datos Sofom 2006

CEMEX Capital apoya a los Promotores de Vivienda con tres productos<sup>2</sup>:

Crédito puente

- Financiamiento para la adquisición de materiales CEMEX y CEMEX Concretos, así como en los productos distribuidos por Arkio y Construrama.
- Garantía con el terreno, los permisos y el proyecto maestro.
- Duración máxima de dos años, incluyendo 1 año de gracia a capital.

<sup>2</sup> Cemex-Capital. En: [www.cemexmexico.com.mx](http://www.cemexmexico.com.mx)

- Pago de interés mensual sobre saldos insolutos.

#### Crédito complementario al puente

- Financiamiento para la adquisición de materiales CEMEX y CEMEX Concretos, así como en los productos distribuidos por Arkio y Construrama.
- Garantía con uno o varios bienes inmuebles distintos al que se está construyendo.
  - Proporción mínima de 2 a 1 sobre saldos insolutos.
- Liberación parcial en la medida que el saldo disminuye, o bien, intercambio de garantías durante la vida del crédito.
- Plazo máximo de 3 años, incluyendo 1 año de gracia a capital.

#### Crédito para la adquisición de moldes

- Financiamiento destinado para apoyar la compra de moldes para construcción de vivienda.
- Se requiere garantía prendaria del mismo molde a adquirir, y adicionalmente, garantía hipotecaria con proporción mínima de 1 a 1 sobre saldos insolutos.
- Liberación parcial en la medida que el saldo disminuye, o bien, intercambio de garantías durante la vida del crédito.
- El plazo máximo del crédito depende de la vida del molde (puede ser hasta de 5 años) incluyendo 1 año de gracia a capital.

CEMEX Capital también apoya a otros clientes y proveedores de CEMEX, mediante créditos destinados a fortalecer su capital de trabajo, y financiamiento de maquinaria o equipo a largo plazo

#### Características y beneficios del crédito CEMEX Capital

CEMEX Capital ofrece tasas sumamente competitivas de acuerdo con el rango del monto que se está solicitando.

- Para montos menores a \$10 millones de pesos a TIIE + 6%.
- Para montos entre \$10 y 25 millones de pesos a TIIE + 5%.
- Para montos entre \$25 y 35 millones de pesos a TIIE + 4%.

Monto de crédito máximo por acreditado de \$35 millones de pesos.

Otros intermediarios si cobran comisiones, incrementando sustancialmente el costo total del crédito perjudicando al consumidor. Este tipo de maniobras por parte de los intermediarios hacen que los consumidores acudan en mayor número a las Sofoles, incrementando el número de créditos por años. La participación que ha tenido Cemex Capital en el conjunto de las 23 Sofoles que participan en el mercado destinadas a Empresas ha llegado a alcanzar cifras de hasta el 40% del total de los créditos de este sector. (Ver grafica 9).

Como se ha visto con anterioridad el crédito en este sector es fundamental para que se lleve acabo todo el proceso comercial tanto de compra y venta así como para la edificación.

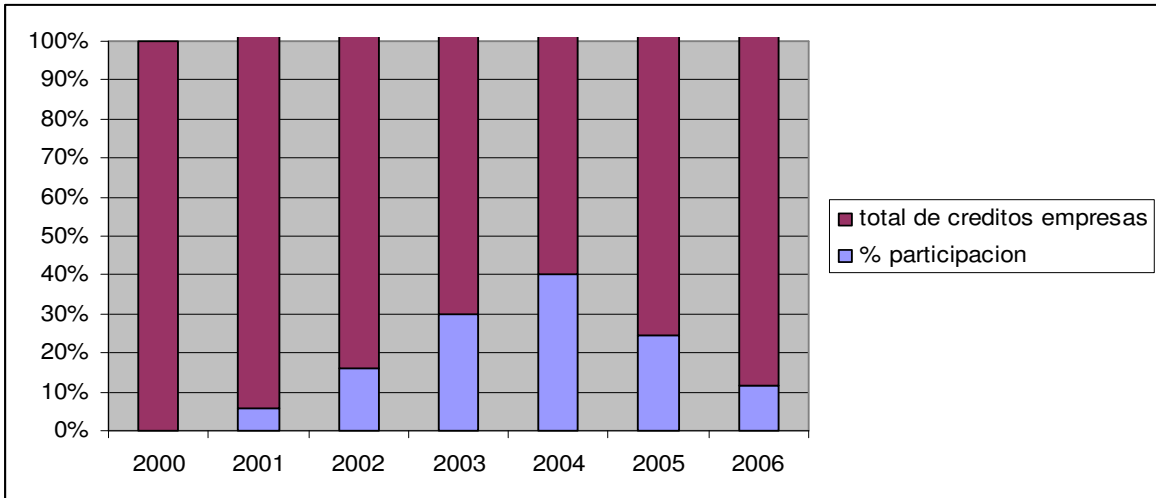
Supongamos un caso práctico. Una maquiladora se instala en la frontera, demanda mano de obra que se traslada del poblado mas cercano al paso de los años se necesita edificar vivienda alrededor de la fabrica para reducir los tiempos de traslado de los trabajadores tanto obreros como administrativo. Una constructora ve una área de oportunidad para realizar un complejo de vivienda para todo tipo de status social. Esta constructora encuentra la demanda de vivienda pero a ella se le imposibilita crear la oferta. Tiene dos opciones o acudir al banco y estar a la espera de que le aprueben en 3 o 4 meses su crédito para arrancar o acudir a la Solol Cemex capital que además de darle el servicio de financiamiento a un bajo costo lo asesora con el desarrollo.

La constructora por fin tiene el crédito comienza la edificación pero no existe una casa de materiales cerca de la zona para proveerle los recursos. Una casa de materiales ve la oportunidad y se instala pero no tiene suficiente material para satisfacer las necesidades de la constructora. Esta casa de materiales también tiene la posibilidad de acudir a la Solol y pedir un crédito para hacerse de recursos en materiales para la construcción y poder cubrir todas las necesidades.

Con el paso del tiempo la gente que adquiere una de esas casas va a necesitar materiales para ampliarse, remodelar o simplemente tendrá el dinero para construir una casa más. El circulo de financiamiento puede abarcar desde la constructora, el proveedor de materiales el mismo gobierno hasta llegar al ultimo consumidor. La diferencia que existe de financiar el consumo de bienes no duraderos con el de bienes duraderos es que dichos bienes se vuelven costeables ya que la demanda de vivienda siempre esta en crecimiento y genera plusvalía al inmueble con el paso del tiempo.

Grafica 9

Participación % de Cemex Capital en el total de créditos de  
Empresas 2000-2006



Fuente: Elaboración propia datos AMSFOM 2006.

Ahorros en la formalización del crédito.

CEMEX Capital normalmente formaliza sus créditos a través de un contrato privado<sup>3</sup>.

- Esta forma de operar tiene un ahorro adicional en los costos del cliente.
- Agiliza los tiempos.
- Ahorro sustancial en comparación con la banca.

Como se muestra en el cuadro siguiente el financiamiento que otorga Cemex-Capital abarca a todos los actores que intervienen en la elaboración de una

<sup>3</sup> Idem.



construcción, como lo son los propios distribuidores de productos Cemex, así como también los últimos consumidores que vienen siendo las empresas constructoras.

Cuadro 10

**Tipos de financiamientos a clientes CEMEX**

<b>Apoyos a distribuidores</b>	<b>Apoyos a constructores</b>
<p><b><u>En general:</u></b></p> <p>Apoyo a capital de trabajo (de corto y largo plazo).</p> <p>Créditos refaccionarios (maquinaria y equipo).</p> <p>Apertura de nuevos puntos de venta.</p> <p>Financiamiento a largo plazo de productos CEMEX.</p>	<p><b><u>Constructores de vivienda:</u></b></p> <p>Créditos puente, y complementarios al puente.</p> <p><b><u>Constructores comerciales:</u></b></p> <p>Financiamiento a largo plazo de productos CEMEX.</p> <p><b><u>Característica de estos apoyos:</u></b></p>
<p><b><u>Especial a Construrama:</u></b></p> <p>Financiamiento al cliente de Construrama (para que adquiera materiales).</p>	<p>Pago directo de CEMEX Capital a CEMEX, Arkio ó Construrama (la disposición del financiamiento es mediante carta de crédito).</p>

Fuente: Cemex Capital tu aliado de venta Pág. 8 2004

### **3.1.2 VENTAJAS QUE OTORGA CEMEX CAPITAL VS BANCOS.**

La ventaja de este tipo de figura así como las demás sofoles, es que se especializan en dar crédito. Y están comprometidas con el desarrollo del país. A diferencia de los bancos que estos solo buscan la rentabilidad otorgando créditos particularmente al consumo.

Las Sofoles están dedicadas 100% en darle atención y servicio sólo a ese requerimiento, mientras que el banco maneja una gama de productos crediticios para todos los sectores. Las Sofoles hipotecarias, que tienen una relación directa con las constructoras que a su vez utilizan materiales para la construcción son las principales generadoras de recursos para la industria.

Hoy, la banca ha perdido la primacía en el financiamiento al sector privado. Según datos del Banco de México a marzo de 2006, únicamente 19 por Ciento de las empresas del sector privado se financian a través de la banca Comercial, mientras que 55 por ciento lo hacen a través de proveedores (Banxico, 2006).

Esto mismo ocurre con Cemex Capital que al ser una sofol respaldada por una gran compañía goza de buena aceptación por parte de los clientes. Cemex al ser una empresa que produce y comercializa materiales para la construcción le es de gran ayuda contar con una sofol que agiliza el desplazamiento de su producto y generar flujos de efectivo rápidamente

A través de las Sofoles miles de mexicanos han podido obtener una vivienda, comprar su primer automóvil, acudir a la universidad o iniciar un negocio familiar. Estos intermediarios han llegado a donde la banca no había podido o bien no había sido tan eficiente. Sin embargo, todavía existe un gran desconocimiento respecto a cómo operan estos intermediarios y que tan seguro es acudir a ellos.

La figura de Sofol permite acceder a diferentes fuentes de financiamiento como pueden ser préstamos bancarios –tanto de banca de desarrollo como comercial o bien a financiamiento bursátil mediante la emisión de papel. La ventaja de este tipo de figura es que se especializan en dar crédito. Además son especialistas en áreas muy específicas. Hay Sofoles hipotecarias, automotrices, de consumo, etcétera. Los consumidores cuentan con 62 sofoles para acudir al financiamiento.

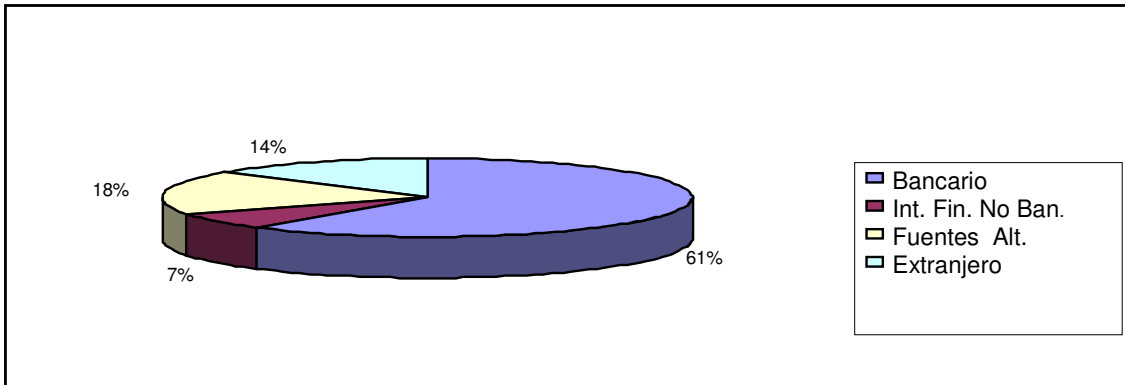
Las Sofoles están dedicadas 100% en darle atención y servicio sólo a ese requerimiento, mientras que el banco maneja una gama de productos crediticios para todos los sectores.

Como se observa en la grafica 9 en comparación con la grafica 10 el financiamiento en México ha experimentado un cambio sustancial en su composición como se puede ver la participación bancaria ha disminuido del 61% en el año de 1994 a pasar al 36% en el 2006 lo que significa que las Sofoles han cambiado de tener únicamente en 1994 el 18% a contar para el 2006 con una

participación del 35%, así como las Fuentes alternativas y Extranjero<sup>4</sup> tomaran mayor participación en la composición del Financiamiento en México.

### Composición del Financiamiento en México 1994 %

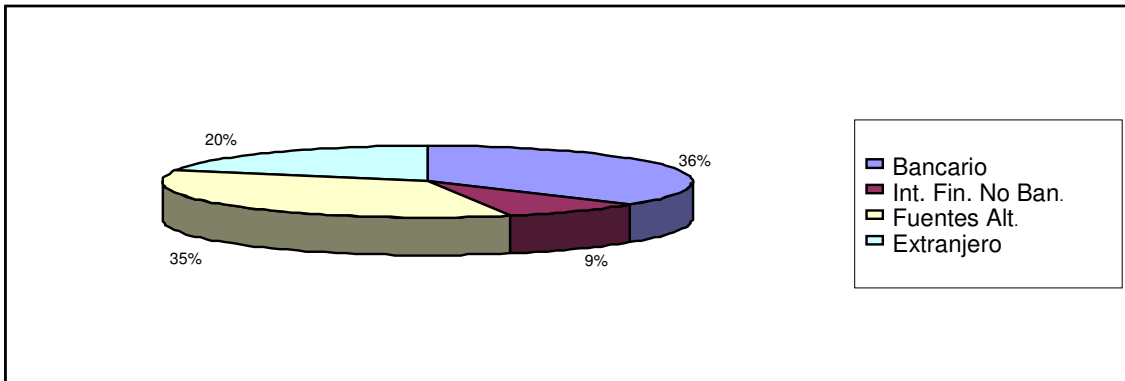
Grafica 9



Fuente: Elaboración propia datos Banxico Composición de Financiamiento en México 1994.

### Composición del Financiamiento en México 2006 %

Grafica 10



Fuente: Elaboración propia datos Banxico Composición de Financiamiento en México 1994.

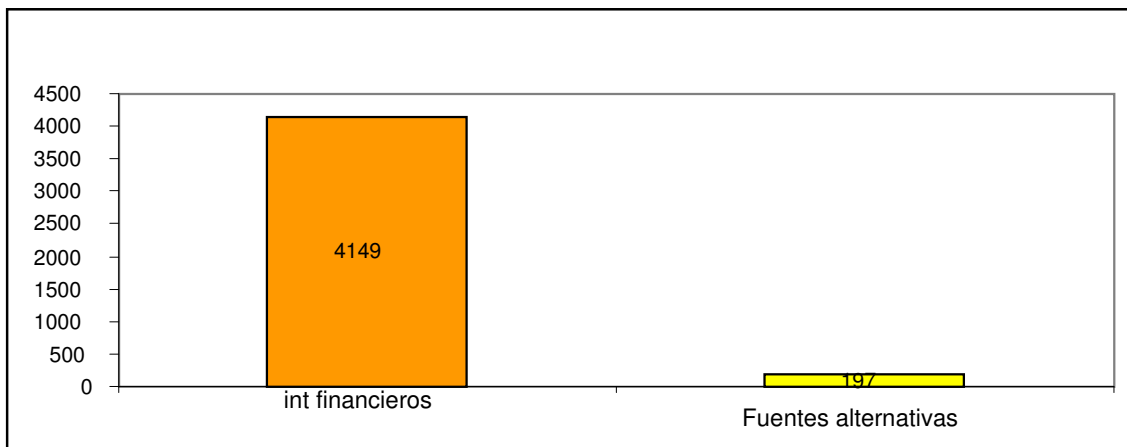
<sup>4</sup> **El financiamiento de intermediarios financieros** se refiere a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) inmobiliarias.

**Fuentes alternativas de financiamiento** Se refiere a la cartera hipotecaria vigente y vencida del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Dentro del crédito no bancario es importante destacar el rápido crecimiento del crédito otorgado por intermediarios financieros (SOFOL), como se observa en la grafica 11 el cambio porcentual real del crédito fue significativamente superior el de los intermediarios financieros.

Cambio % real 1994-2006 crédito no bancario a la vivienda

Grafica 11

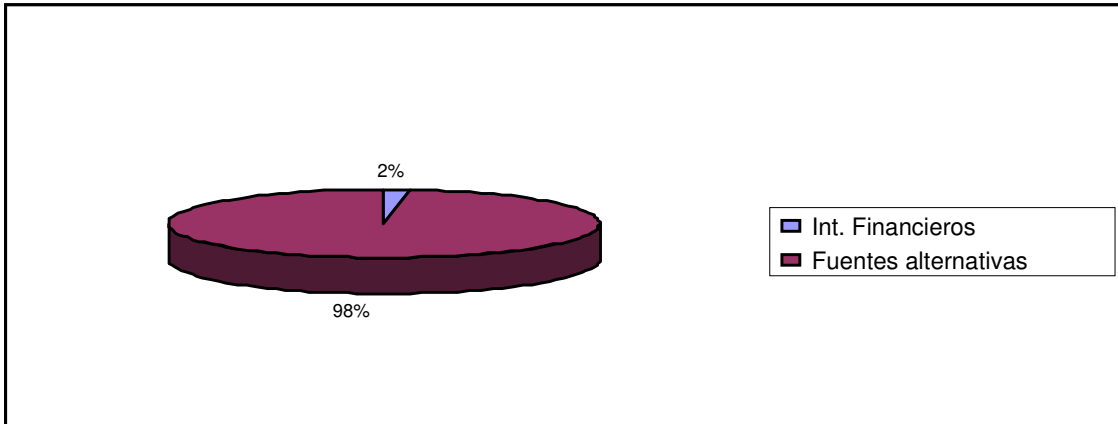


Fuente: Banxico

Dentro de los créditos otorgados por el sector no bancario se diferencian dos rangos los intermediarios financieros que vienen siendo las sofoles y las fuentes alternativas como son los fondos gubernamentales. En la grafica 12 las participación de las sofoles era únicamente del 2 % pero a para el 2006 como se ve en la grafica 13 la composición cambio y paso a 20% lo que refleja un crecimiento en el mercado por parte de las sociedades en su corta vida; aso como también toma cada ves mas relevancia en el papel que juegan en el sistema financiero mexicano.

Composición créditos no bancario 1994 %

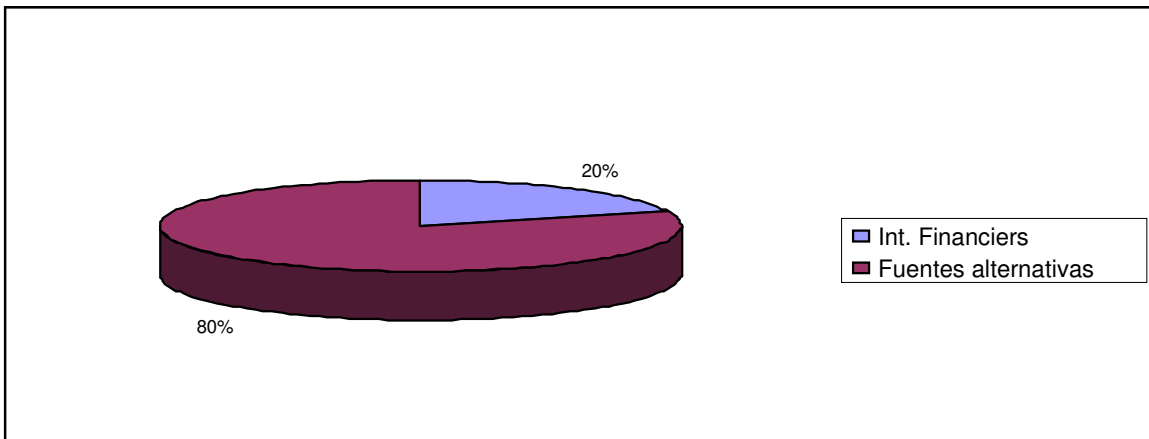
Grafica 12



Fuente: Elaboración propia datos Banxico composición de créditos.

Composición créditos no bancarios 2006 %

Grafica 13



Fuente: Elaboración propia datos Banxico composición de créditos.

Además de tener un profundo conocimiento sobre un sector, las Sofoles en muchos casos pueden ofrecer tasas competitivas.

Por ejemplo, en el caso de las Sofoles automotrices, éstas se han convertido en el brazo financiero de las armadoras; tienen una relación directa con el fabricante y eso les permite conseguir precios de lista más bajos en el mercado. Por eso su

precio de financiamiento puede ser muy competitivo frente a otras alternativas como pueden ser los créditos automotrices de un banco.

### **3.2 APORTACIONES AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Las sofoles al tener conexiones con entidades e instituciones del gobierno tiene la facultad de otorgar créditos a constructoras para la ejecución de casas especialmente para la clase media y baja.

El ejemplo mas significativo es el dinero que la Sociedad Hipotecaria Federal destina a las diferentes sofoles para que estas a su vez las entreguen en forma de créditos a las constructoras o a los derecho avientes que lo soliciten para comprar una casa, comprar un terreno o ya sea ampliar su casa.

Al realizar alguna de las tres actividades necesariamente en la compra de la casa o ampliación de la misma estarán ocupando cemento, ocupando gente, servicios financieros, materiales para la construcción y así generando un impulso en la industria de la construcción.

Uno de los sectores con mayor crecimiento en los últimos cinco años ha sido el de la construcción, especialmente el ramo relacionado con la construcción de vivienda, el cual registró un avance del 300 por ciento en este periodo.

En el sexenio del ex presidente Vicente Fox (2000-2006) uno de los puntos prioritarios en su agenda fue la construcción de casas de interés social dando créditos como nunca se había visto en México.



La aportación más significativa es el financiamiento a sectores que había descuidado la banca común y sólo era atendido por el gobierno; con la incursión de estas sociedades proporciona más recursos al sector de la construcción dotando de más oportunidades de financiamiento en el mercado y generando competencia entre las instituciones crediticias.

La Sofol Cemex Capital ha jugado un papel primordial en el impulso de la construcción otorgando créditos a costos competitivos y abasteciendo a la industria de la construcción con la gran gama de materiales para la edificación de obras, ya sean públicas o privadas que benefician al país tanto por su utilidad como son vías terrestres o centros de servicios así como por participación en la generación de empleo para su construcción.

Por muchos lados se observa el beneficio que ha traído el financiamiento de las sofoles especialmente de Cemex Capital, como se expuso anteriormente Cemex cuanta con gran participación en el mercado de materiales para la construcción lo que refleja una gran dependencia de estos materiales para que se lleve a cabo la realización de la obra.

## **CONCLUSIONES**

La problemática a la que responde la creación de las sofoles en su fin principal era generar y canalizar recursos crediticios que la banca comercial había dejado de hacer debido a la crisis financiera de 1994.

Estas sociedades tuvieron un auge ya que nadie más en el país se preocupaba por generar créditos; pero como sucedió con el mismo auge de los bancos después de la privatización y al no ser controladas y supervisadas del todo por el gobierno y al mal Manejo por no contar con la preparación suficiente de personal capacitado e innovaciones financieras tuvieron el mismo final que los bancos generando

Altos índices de morosidad y carteras vencidas que imposibilitaron su evolución. Como vimos con anterioridad no todas las sofoles tuvieron el mismo destino y en el caso particular de las sofoles enfocadas a la vivienda han sobrevivido a la problemática que enfrentaron la mayoría. El éxito de estas sociedades se basa en la estrategia de generar nuevas alianzas con el gobierno federal al trabajar en conjunto con fondos destinados a la vivienda con los que ha contado el gobierno con el paso de los años

En particular la actividad de la industria de la construcción es de gran importancia para el país siendo este sector el que genera más rápido los niveles de ocupación de empleo en todo el país. Al crear obras como puentes, edificios, hospitales

etcétera; además de que se está equipando al país de infraestructura ofrece un efecto multiplicador en toda la economía nacional, ya que se ocupa de mano de obra, derivados del petróleo, hierro, maquinaria, servicios y un sin número de materiales más para la construcción.

Esta industria como se vio anteriormente, impulsa a 37 de las 73 ramas productivas del país. Además esta industria es demandada y de suma importancia ya que el incremento poblacional deberá llevar de la mano el incremento habitacional que demanda la población, así como servicios y vías de comunicación por lo que nunca se debe de detener su evolución.

El principal factor que frena o detiene su crecimiento como lo es en la mayoría de los países en vías de desarrollo, es el poder adquisitivo para generar obras a lo largo del tiempo; por lo que el financiamiento se convierte en el principal mecanismo generador de recursos para la construcción. Como se expuso anteriormente la Sofol Cemex Capital proporciona dichos recursos para los fines que esta requiere, generando e impulsando la industria de la construcción tanto para auto-constructores como para promotoras de vivienda.

Las sofoles hipotecarias van de la mano con el crecimiento de la industria ya que si estas generan recursos para la adquisición de vivienda por ende se demandará más materiales para la edificación de las mismas.

En conclusión la Sofol Cemex Capital ha dotado de financiamiento a costos más bajos que los bancos siendo la primera opción para que los consumidores acudan a este tipo de financiamiento, si antes no realizaban sus obras de construcción por la falta de dinero o por el miedo acudir a un banco y que las tasas de interés los golpeen fuertemente ahora si lo hacen; y esto se observa en el incremento sustancial de créditos que ha otorgado la sofol y que le siguen demandando los clientes, así como lo refleja el incremento en los últimos años de toda la industria de la construcción. Teniendo un manejo sano y responsable de sus recursos. Este punto responde a nuestra hipótesis planteada. Si bien en cierto ha servido a la industria de la construcción sus marco de acción sigue siendo limitado y no ha sido un factor multiplicador como se desea. Siendo en su objetivo fundamental el de otorgar créditos a menores costos y mayor cantidad ha cumplido como mecanismo de intermediación bancaria

Este tipo de competencia beneficia al demandante de estos créditos ya que genera competencia entre los prestadores de estos servicios y los obliga a pelear por acaparar el mercado ya sea bajando tasas de interés o prestando un servicio más rápido y eficiente. El auge de dichas sociedades no se debe únicamente al desarrollo de ellas mismas sino que influyen factores externos que han hecho de estas una fuente alterna de financiamiento, estos factores como son el gasto público en infraestructura que demanda bienes materiales para la construcción; el auge de las constructoras para la edificación de vivienda de interés social y el crecimiento poblacional, impulsaron el rápido desarrollo de las sofoles.

## BIBLIOGRAFIA

- Borja, Martínez Francisco. *El nuevo sistema financiero mexicano*. México. Fondo de Cultura Económica. 1999.
- Carmichael, Jeffrey. *Desarrollo y regulación de Instituciones Financieras no bancarias*. Bogotá, Colombia .Banco Mundial 2005.
- Cemex capital. "Cemex capital Tu aliado de venta". En: *Nuestra Voz*. Año 4, Numero 20, México. Publicación bimestral, 2004.
- De la Fuente, Jesús R. *Tratado de derecho bancario y bursátil. Seguros, fianzas organizaciones y actividades auxiliares del crédito ahorro y cedito popular Grupos Financieros*. 4ed. México. Porrúa .2002.
- Díaz Infante, Fernando. *Derecho Financiero Mexicano. Instituciones del sistema financiero mexicano*. México. . Porrúa.1997.
- Duran, Ruiz Clemente. "Microfinanzas en México". En: *Comercio Exterior*. Vol. 54. Núm 7. Julio 2004. México. p: 565-574
- Garrido Noguera, Celso. *Ahorro y sistema financiero en México*. México Grijalbo. 1996.
- Girón, Alicia. Ortiz, Edgar. Correa, Eugenia. *Integración financiera y TLC. Retos y perspectivas*. México. Siglo XXI Editores. 1995.
- Guillen, Romo Héctor. *Régimen Financiero Mexicano*. EN: *Comercio Exterior* Vol. 52, Núm 7, JULIO, 2002, México. p: 564-597.
- Gutiérrez P, Antonio Garrido Noguera Celso. *Transiciones financieras y TLC Canadá México EUA*. México. ARIEL. 1994.
- Herrejon Silva, Emilio *Las instituciones de crédito*, México, TRILLAS, 1996.
- Keynes, John. Maynard. *La Teoría General de la Ocupación, el interés y el dinero*. México, Fondo de Cultura Económica, 1943
- Lamas, Adolfo. *Ahorro y préstamo para la vivienda familiar*. México Fondo de

Cultura Económica. 1997.

Levy, Orlik, Noemí. *Cambios institucionales del sector financiero y su efecto en el fondeo de la inversión*. México. Fondo de Cultura Económica. 2001.

Nevin, Edward. *Fondos de capital en los países subdesarrollados; la misión de las instituciones financieras*. México. Fondo de Cultura Económica. 1963.

Salomón, Alfredo. "La industria de materiales de construcción". En: *Comercio Exterior*. Vol. 55 Núm 6 Junio 2005

Taylor, B. John. *Economics*. México Compañía Editorial Continental. 1999.

Urbano, Horacio; Fabris, Roxana. *Sofoles unidas por el desarrollo de México*. EN: *Publicación semestral especializada del economista*. AÑO IV, No. 155 de Abril del 2006. P: 2-15.

#### Paginas Internet

Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado. Disponible EN: [www.amsfol.mx](http://www.amsfol.mx)

-----México. Cemex Capital. Disponible en: [http://www.cemexmexico.com/se/se\\_cc\\_tc.html](http://www.cemexmexico.com/se/se_cc_tc.html)

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática Disponible en: <http://www.inegi.gob.mx>

Secretaría de Hacienda y Crédito Público. *Catálogo del sistema financiero mexicano, resumen del marco jurídico*. (7PARRAFOS).13 OCT, 2004. Disponible en: <http://www.shcp.gob.mx/servs/casfim1/fl67.html>.